



raum für perspektive



Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2016



Hilfe, die ankommt.



Zusammen arbeiten, zusammen helfen

Der erste ESW Social Day war ein voller Erfolg

Mehr sein als nur ein Wohnungsunternehmen – diesen Anspruch verfolgt das ESW – Evangelisches Siedlungswerk Tag für Tag. Am 11. Juli 2016 gab es für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber eine besondere Gelegenheit, sich über ihre eigentliche Aufgabe hinaus zu engagieren. An diesem Datum fand in der Kleeblattstadt Fürth der erste ESW Social Day statt. Die Idee: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ESW arbeiten einen Tag lang exklusiv für soziale Einrichtungen und Projekte und stellen ihnen ihr Wissen und in einigen Fällen auch das für die Arbeiten nötige Material zur Verfügung – und das vollkommen kostenlos.

Mit einer kurzen Eröffnungsrede des Schirmherrn Dr. Thomas Jung, Oberbürgermeister der Stadt Fürth, startete der außergewöhnliche Aktionstag am frühen Morgen im Sitzungssaal des Rathauses. Nun hieß es für über 50 Mitarbeiter des ESW: ab an die Arbeit! Schließlich warteten 13 unterschiedliche Einrichtungen an diesem Tag auf eifrige Helferinnen und Helfer.

Obleich es die hochsommerlichen Temperaturen nicht immer einfach machten, waren bis zum Ende des Arbeitstages alle Projekte abgeschlossen und alle Beteiligten zufrieden. Denn Gründe für Zufriedenheit gab es in der Tat reichlich: So wurde beispielsweise für das Waldheim Sonnenland ein neuer Garten angelegt, für den städtischen Kindergarten Stadtparkknirpse drei neue Holzarbeitsplätze eingerichtet und in einer Wohngemeinschaft für ambulant betreutes Wohnen der Balkonboden erneuert sowie ein schattenspendendes Sonnensegel installiert. Die Bahnmissionsmission und das Übergangswohnheim freuten sich indes über Hilfe beim Streichen, während der Innenhof des Seniorenpflegeheims Gustav Adolf von einem wildwuchernden Urwald in einen beschaulichen Garten zurückverwandelt wurde.

Sowohl für das ESW als auch für die Fürther Einrichtungen war der Social Day ein voller Erfolg und ein einmaliges Erlebnis, an das man noch lange und gerne zurückdenken wird. Insbesondere die ungewohnten Einblicke in gemeinnützige und soziale

Institutionen haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Evangelischen Siedlungswerks begeistert und tief bewegt. Ferner hat sich einmal mehr gezeigt: Zusammen kommt man immer weiter.



ESW ENGAGIERT





Die Kooperation des ESW mit dem Landesbund für Vogelschutz hat sich als sehr effektiv erwiesen. Gemeinsam wurden bereits Vogelnistkästen gebaut, Umweltbildungsaktionen für Kinder durchgeführt und ein Insektenhotel gezimmert.

Mehr als nur ein Wohnungsunternehmen

Aktiv für Mensch und Natur

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk versteht sich nicht nur als Wohnungsunternehmen, sondern auch als Institution, die die Gesellschaft bereichern will. Aus diesem Selbstverständnis heraus wurden im Jahr 2016 zahlreiche Aktionen und Projekte in Angriff genommen.

Zum Wohle von Flora und Fauna hat sich das Evangelische Siedlungswerk beispielsweise dazu entschlossen, wo möglich die Rasenflächen verschiedener Wohnanlagen sukzessive durch Wildblumenwiesen zu ersetzen. Schafgarbe, Wiesenglockenblume und viele

andere Blumen, Gräser und Kräuter sollen in Zukunft auch in Nürnberg dem leider immer noch voranschreitenden Bienensterben entgegenwirken. An verschiedenen Standorten wurden außerdem Streuobstwiesen angelegt, die den Mietern des ESW viel Freude bereiten werden – spätestens wenn die ersten Früchte geerntet werden können.

Nach dem Motto „Emission: Impossible“ hat das ESW im Jahr 2016 seinen Fuhrpark erweitert. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens



stehen nun zwei Twizys aus dem Hause Renault zur Verfügung. Das Besondere an diesen fahrbaren Untersätzen: Die kompakten Zweisitzer funktionieren voll-elektronisch und daher emissionsfrei.

Im Zuge der Erweiterung seines Umweltmanagements hat sich das ESW auch im Rahmen von Umweltbildungsmaßnahmen für Kinder engagiert. Nachdem während verschiedener Ferienaktionen im Jahr 2015 bereits zahlreiche Vogelnistkästen gebaut und angebracht wurden, entstand im Frühsommer 2016 mit Hilfe von ESW-Mitarbeitern und unter Anleitung des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) ein riesiges Insektenhotel. Dieses ist nun in der Nähe der Wohnanlage Nürnberg-Gebersdorf zu bewundern und bietet einer Vielfalt kleiner und großer Krabbeltiere das ganze Jahr über Schutz.

Ein brisantes Thema griff wiederum der Martin-Lagois-Fotowettbewerb auf, dessen Hauptsponsor das ESW ist. Unter der Überschrift „Auf der Flucht: Frauen und Migration“ widmeten sich

zahlreiche Fotografen dem Schicksal von Frauen, die in ihrer Heimat, während der Flucht oder als Asylsuchende gegen die Auswirkungen von Krieg und Ausbeutung kämpfen. Die eingereichten Arbeiten wurden vom 25. Oktober bis zum 21. November 2016 in der Nürnberger Egidienkirche ausgestellt und ermöglichten den Besuchern einen aufschlussreichen, oftmals auch bedrückenden Perspektivenwechsel.

Sein soziales Engagement vor Ort hat das ESW nicht nur fortgeführt, sondern auch weiter ausgebaut. So wird etwa das Projekt Lemträume der SinN-Stiftung Nürnberg langfristig durch das Unternehmen gefördert. Das Hilfe-zur-Selbsthilfe-Projekt bietet Nachhilfeunterricht für Kinder und Erwachsene auf ehrenamtlicher Basis an und erfreut sich innerhalb des Stadtteils St. Leonhard-Schweinau größter Beliebtheit. 2016 war also ein ereignisreiches Jahr für das ESW. Aber seien Sie versichert: Auch 2017 wird das Evangelische Siedlungswerk sein gesellschaftliches Engagement weiter ausbauen. Denn Taten sagen mehr als Worte.



Umweltfreundlich in die Zukunft

Vom „Grünen Gockel“ zu EMAS



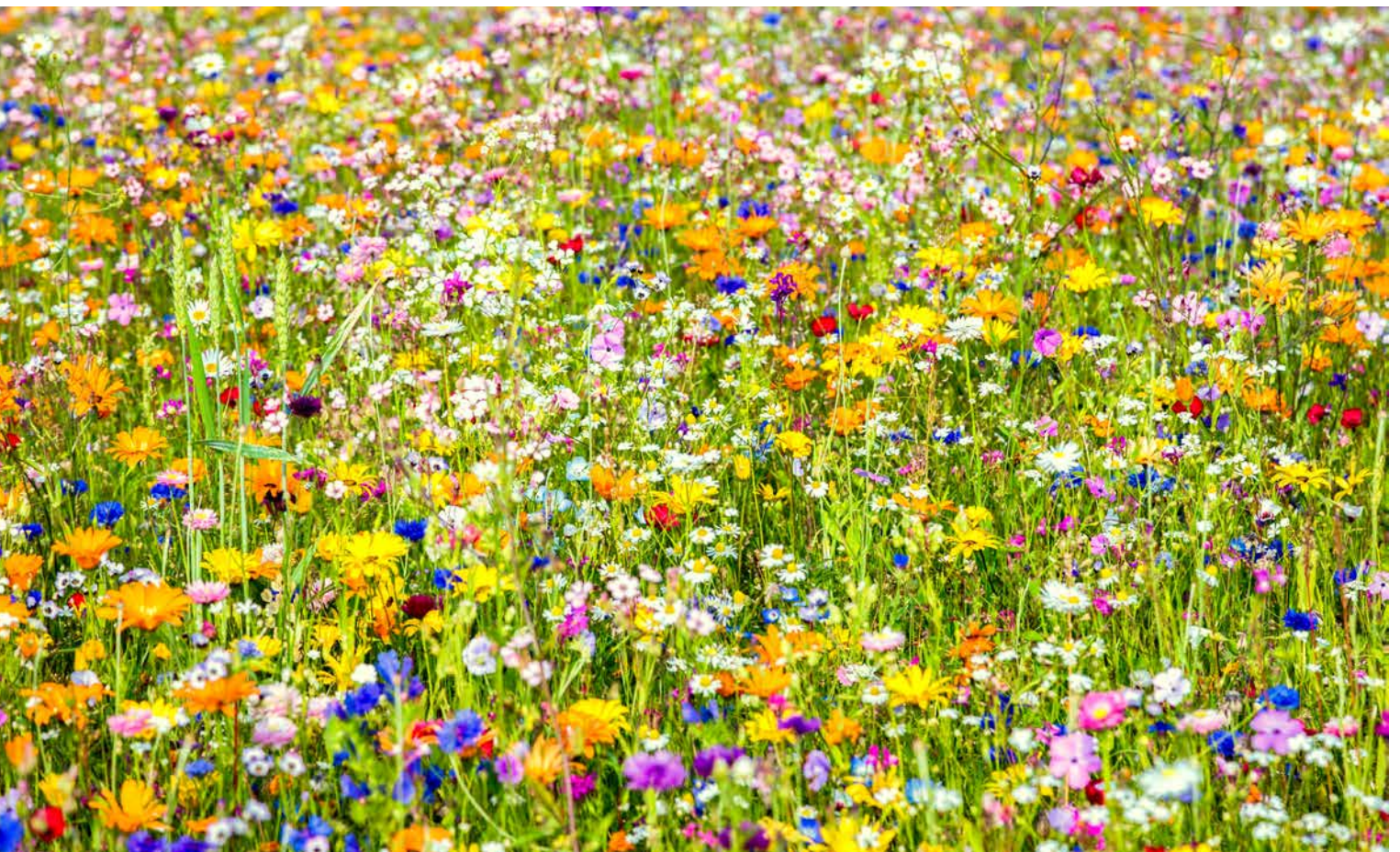
Als Unternehmen, das auf Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit setzt, möchte sich das ESW – Evangelisches Siedlungswerk in diesen Bereichen ständig weiterentwickeln. Bereits im Jahr 2012 wurde das Unternehmen für sein Engagement mit dem „Grünen Gockel“ zertifiziert und somit nach kirchlichem Umweltmanagement auditiert. Der mit diesem Siegel einhergehenden Verpflichtung zum sparsamen und nach-

haltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen kam das ESW gerne und mit Leidenschaft nach. Der Grund hierfür ist nicht zuletzt, dass in Deutschland ein Drittel aller Treibhausgas-Emissionen auf den Energiebedarf von Privat- und Geschäftsgebäuden zurückzuführen sind. Für uns Anlass genug, alle Bereiche des Unternehmens kritisch unter die Lupe zu nehmen und umweltfreundliches, nachhaltiges Handeln weiter zu fördern.

Die Reduzierung von Strom- und Heizenergieverbrauch, die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und die Über-

prüfung der Energieeffizienz des Elektrogerätebestands sind nur einige der zahlreichen Maßnahmen, die durchgeführt wurden. Doch als ein auf die Zukunft ausgerichtetes Unternehmen gab sich das ESW selbstverständlich nicht mit der Erhaltung des Status Quo zufrieden. Das nächste Ziel war demnach schnell gesteckt: Die Umstellung auf EMAS (Eco-Management and Audit Scheme), das weltweit anspruchsvollste Umwelt-Audit-System für nachhaltiges Umweltmanagement.

Nach einer weiteren Optimierungsphase, in der unter anderem die unternehmensinterne Kaffeeversorgung, Werbemittel und Beleuchtung auf den Prüfstand kamen, war die Aufgabe schließlich gemeistert. Seit 2016 erfüllen das ESW und seine Tochterunternehmen nun alle EMAS-Anforderungen und tun somit weiterhin ihr Bestes, um Natur und Umwelt zu bewahren. Mieterinnen und Mieter können sich übrigens nicht nur über die Steigerung im Bereich Umweltschutz, sondern auch über Mietersparnisse freuen. Denn allzu oft wird vergessen: Höhere Energieeffizienzstandards bei Wohn- und Bürogebäuden gehen nicht zuletzt auch mit Ersparnissen im Bereich Heizkosten einher. Somit ist mit der Umstellung auf EMAS nicht „nur“ der Umwelt, sondern allen geholfen.





Bewahren, was zählt.





Damit der Start ins Studium gelingt: Das Projekt AM CAMPUS des ESW – Evangelisches Siedlungswerk geht nun auch in Regensburg an den Start. 126 neue Wohnungen mussten nicht lange darauf warten, von Studierenden bezogen zu werden. Denn Wohnraumknappheit ist insbesondere für junge Menschen auch in bayerischen Städten nach wie vor ein großes Thema.

Neuer Wohnraum für Studierende

Endlich: Das Projekt AM CAMPUS ist nun auch in Regensburg angekommen

Pünktlich zum Wintersemester 2016 startete das ESW – Evangelisches Siedlungswerk nun auch in Regensburg das andernorts bereits erfolgreiche Projekt AM CAMPUS. Nach Bayreuth, Nürnberg und Ansbach handelt es sich bei dem Studentenwohnheim auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne um den vierten Standort in Bayern. Hannes B. Erhardt, Geschäftsführer des ESW, betonte bereits beim symbolischen ersten Spatenstich am 27. März 2015 den besonderen Charakter des Bauvorhabens. Es handle sich, so Erhardt, bei dem Bau für Studierende „nicht um

irgendein Projekt“, das an Kapitalanleger verkauft werde und besonders „tolle Renditen abwerfen“ solle. Vielmehr ginge es darum, als verantwortungsvoller Investor zu agieren, der auf Langfristigkeit setzt.

Direkt gegenüber dem Regensburger Campus entstanden während der letzten eineinhalb Jahre für 9,5 Millionen Euro 126 Wohnungen, die im Gegensatz zu den 200 Wohnungen, die das Unternehmen bereits in Regensburg besitzt, speziell für die Bedürfnisse von Studierenden konzipiert sind. Entsprechend groß gestaltete sich der Andrang auf die



neuen Apartments: Bereits vor der offiziellen Einweihung am 11.11.2016 waren alle Wohnungen vergeben und bezogen. Dies ist einerseits durch die insbesondere für junge Leute angespannte Wohnungssituation in der Donaustadt erklärbar, andererseits spricht die Qualität der neuen Räumlichkeiten für sich. So sind sämtliche Wohnungen mit Fußbodenheizungen ausgestattet, teilweise möbliert und verfügen jeweils über einen eigenen Balkon, eine Küchenzeile und ein zugehöriges Kellerabteil. Sämtliche Nebenkosten sind als Festpreise konzipiert, sodass stets eine optimale Kostenübersicht gewährleistet ist. Zudem sind mehrere Wohnungen des Projekts für Studierende mit Beeinträchtigungen barrierefrei gestaltet. Im Erdgeschoss findet sich ferner ein Gemeinschaftsraum, von dem aus man kostenlos auf eine WLAN-Verbindung zugreifen kann. Auch genügend Stellplätze für Autos und Fahrräder sind selbstverständlich vorhanden.

Bei den Eröffnungsfeierlichkeiten zeigten sich neben Robert Flock, Geschäftsführer des ESW, auch Regionalbischof

Dr. Hans-Martin Weiss und Weihbischof Dr. Josef Graf hochzufrieden über die Entwicklung auf dem ehemaligen Kasernenareal. Mit den Studentenwohnungen, der TechBase und der neuen Beruflichen Oberschule sei dort ein großer Schritt Richtung Zukunft vollzogen worden.

Auch für die Zukunft gibt es bereits Pläne für die Universitätsstadt: In den nächsten Jahren werden dort rund 180 weitere Mietwohnungen mit einem hohen Anteil an geförderten Einheiten entstehen, um den Wohnungsmarkt weiter zu entlasten und günstigen Wohnraum zu schaffen.





Wissen, was wirklich zählt.



Inhalt

Die ESW-Unternehmensgruppe	14
Organe	15
Bericht des Aufsichtsrates	16
Bericht der ESW-Unternehmensgruppe für das Jahr 2016	18
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	28
Wirtschaftliches Ergebnis	30
Konzernkapitalflussrechnung	31
Bilanz zum 31.12.2016 (ESW Bayern)	32
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2016 (ESW Bayern)	34
Anhang (ESW Bayern)	35
Bilanz zum 31.12.2016 (Konzern)	44
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2016 (Konzern)	46
Anhang (Konzern)	47
Bestätigungsvermerk (ESW Bayern)	56
Bestätigungsvermerk (Konzern)	57
Impressum	58

Wohnwirtschaftliche Kennzahlen

Eigener und treuhänderisch verwalteter Bestand



7.525 Wohneinheiten
280 Gewerbe



612.803,30 m² Wohn- und Nutzfläche



6,25 €/m² durchschnittliche Wohnungsmiete
27,48 €/m² jährl. Instandhaltungskosten



0,26 % Leerstandsquote

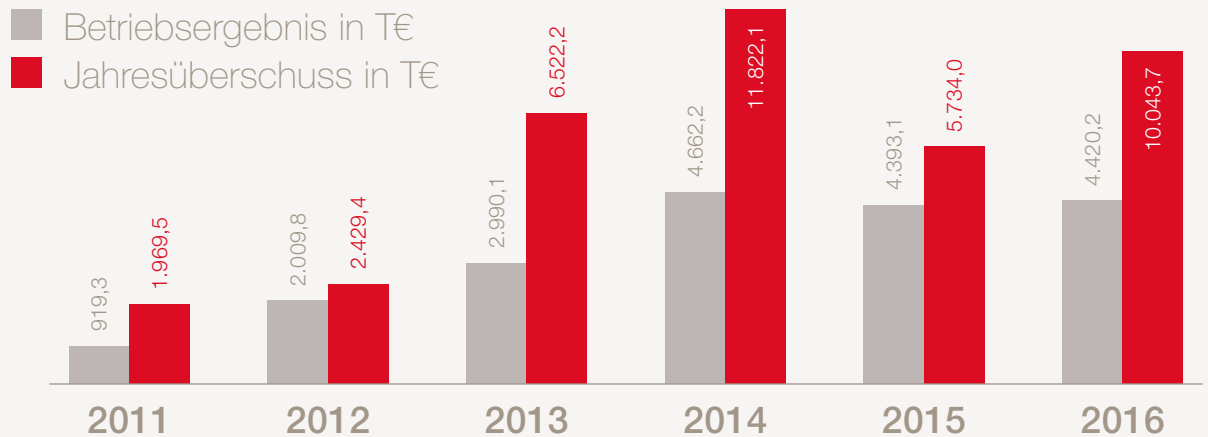


208 Mitarbeiter
16 Azubis

Alles auf
einen Blick

Betriebsergebnis

inkl. Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften



Verantwortung übernehmen für Menschen, für die Natur und für unser Unternehmen – das heißt für mich christliche Werte leben.

Hannes B. Erhardt

Die ESW- 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
Karlstraße 18 | 80333 München
Tel.: 089 - 370 610 550 | Fax: 089 - 370 610 555

ESW Bauträger GmbH

Geschäftsführung:
Klaus Kräutner, 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 (bis 27.07.2016)

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

Günter Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer SüdTreu, München (bis 27.07.2016)

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München (seit 28.07.2016)

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München

Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Tobias Mähner, Vorstand, Nürnberg (seit 28.07.2016)

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., Nürnberg

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg (seit 28.07.2016)

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 2016 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 dessen 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.

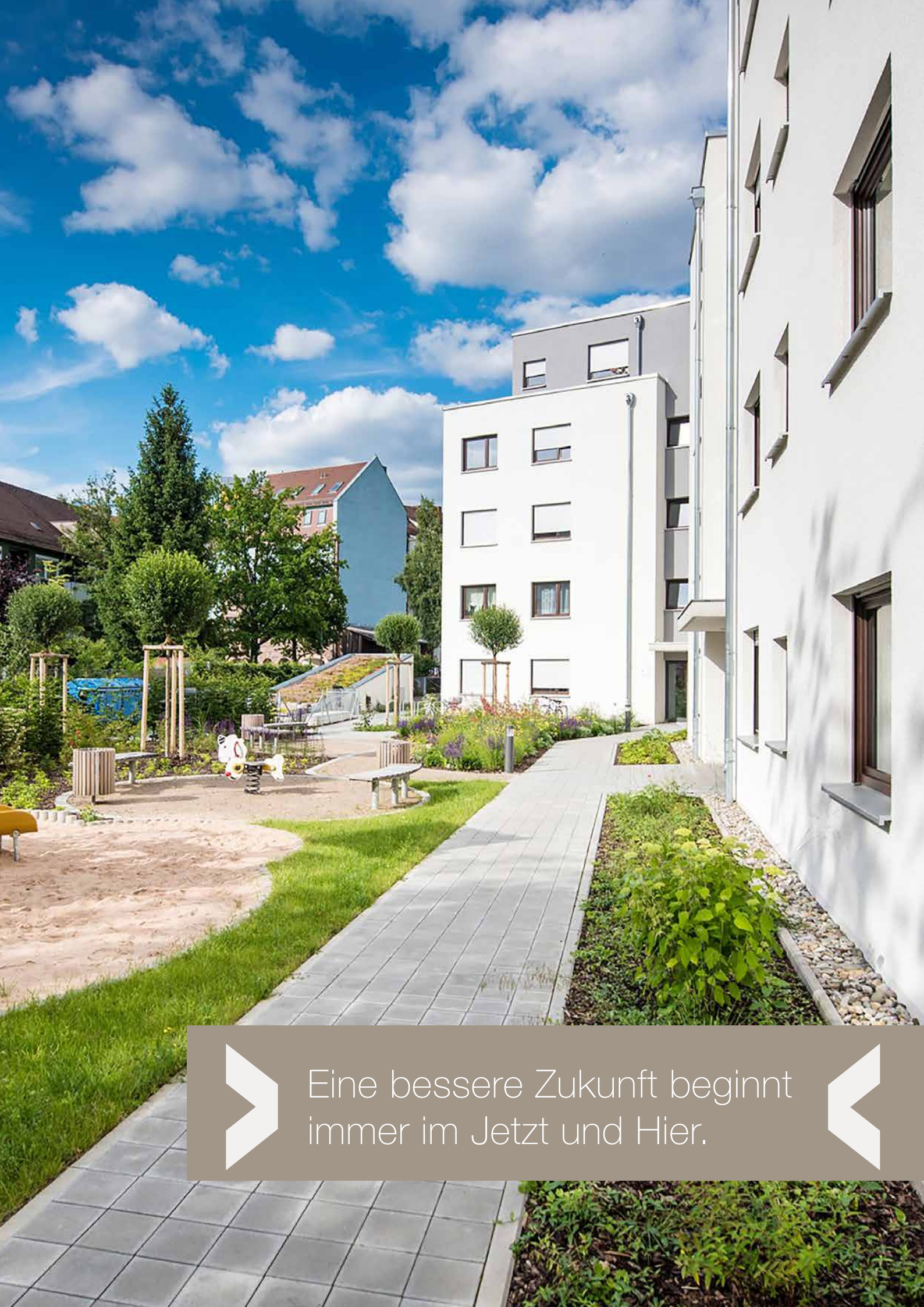
Der Jahresabschluss und der Lagebericht des ESW sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2016 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., gesetzlicher Prüfungsverband, München, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten 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 2016 erbrachten Leistungen.

München, den 14.07.2017

Dr. Erich Theodor Barzen
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Eine bessere Zukunft beginnt
immer im Jetzt und Hier.



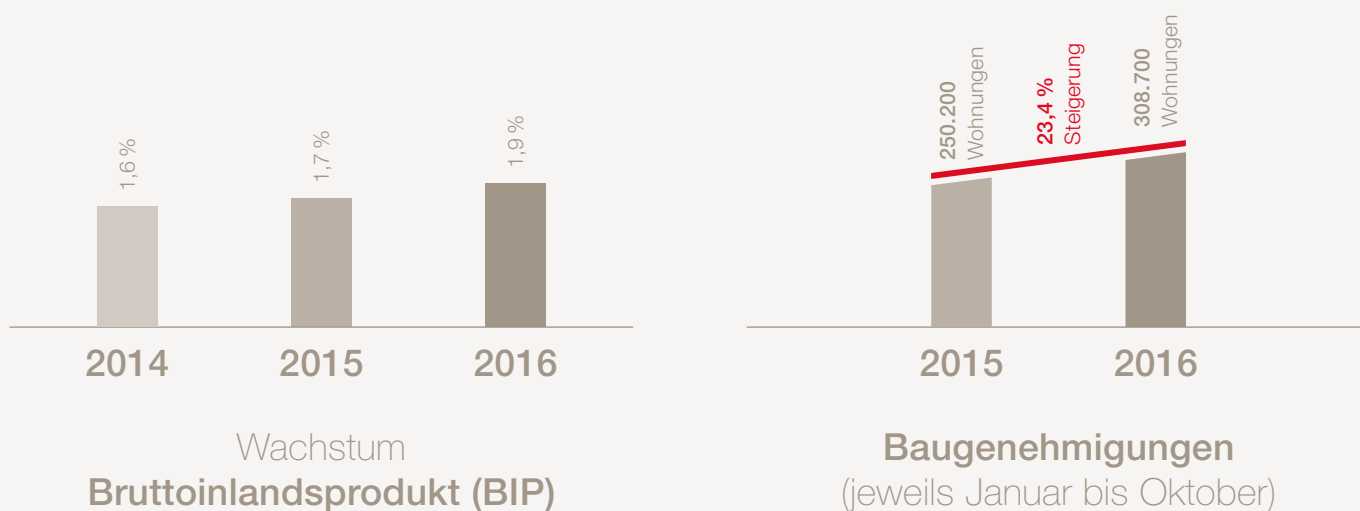


Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht

des ESW – Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern für das Geschäftsjahr 2016

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



1. Grundlagen des Konzerns/Geschäftsmodell

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

Gemäß ihres Gesellschaftsvertrages widmet sich das Unternehmen der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter 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.

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sind:

- die klare Kundenorientierung, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten
- die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz
- die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente
- der weitere Ausbau von Marktanteilen u. a. über Ankauf von Grundstücken

Im Eigenbestand des ESW befinden sich zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 4.803 Wohnungen, 111 gewerbliche Einheiten und 2.773

Garagen/Stellplätze. Mit Übergang Besitz, Nutzen, Lasten zum 31.12.2016 wurden vier Objekte mit 52 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten erworben; die Bewirtschaftung beginnt zum 1.1.2017.

Das ESW bewirtschaftet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung insgesamt 4.866 Wohnungen, 66 Gewerbeeinheiten und 3.110 Garagen/Stellplätze und im Bereich der Treuhandverwaltung 2.722 Wohnungen, 169 Gewerbeeinheiten, 112 Wohnheimplätze und 1.933 Garagen/Stellplätze.

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen zu 100 % beteiligt:

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

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

2. Wirtschaftsbericht

A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vergangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen



halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %. Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2016 um 0,3 % auf jetzt 6,1 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,69 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 100.000 weniger als vor einem Jahr. Die **Erwerbstätigkeit** ist im November 2016 auf 43,48 Millionen Menschen gestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2015. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im Dezember 2016 waren im Stadtgebiet Nürnberg 17.651 Personen arbeitslos gemeldet, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,1 %.

An der **Zinslandschaft** im Euroraum hat sich nichts geändert. Diese liegt nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen nach Deutschland wird weiterhin sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch eine anhaltende Binnenwanderung in den großstädtischen Verdichtungsräumen prognostiziert. Die **Baugenehmigungszahlen** lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,4 % oder 58.500 Wohnungen mehr als in den ersten zehn Monaten 2015. Die im Jahr 2010

begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat sich 2016 damit fortgesetzt.

Nach den Informationen des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden 2017 zwischen 310.000 und 320.000 **Wohnungen** fertiggestellt. Das entspricht zwar mehr als einer Verdoppelung seit 2009, ist jedoch nicht ausreichend, um den Bedarf von mindestens 350.000 Einheiten zu decken.

Der Wohnungsbau bleibt jedoch im Bauhauptgewerbe eine treibende Kraft der Bauindustrie.

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 Teilssegmenten 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 Gebäudebestandes, dem Zukauf von Grundstücken, dem Neubau von Mietwohnungen und der

Fertigstellung einer Kindertagesstätte beschäftigt. Die Gruppe war vor allem in den Bereichen Bauträgermaßnahmen, Gebäudedienstleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Projektsteuerungs- und -entwicklungsleistungen tätig.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind insgesamt € 8,3 Mio. ausgegeben worden. Die Mittel für Sanierungen wurden hauptsächlich an den Standorten Ansbach und Nürnberg und hierbei primär für energetische Maßnahmen verwendet. Im Neubaubereich wurden in 2016 in Regensburg, Fort-Skelly-Str., 126 Studentenwohnungen mit einem Gesamtbauvolumen in Höhe von € 8,4 Mio. fertiggestellt.

An der in 2015 begonnenen Kernsanierung des Hochhauses in Fürth, Albrecht-Dürer-Str., wurde weitergearbeitet. Dort entstehen 91 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und ein Kindergarten mit 49 Plätzen. Hierfür sind in 2016 Baukosten in Höhe von € 6,3 Mio. (vss. Gesamtkosten € 15,5 Mio.) angefallen. Begonnen wurde mit der Nachverdichtungsmaßnahme in Ingolstadt. Hier werden 25 Mietwohnungen, 12 Garagen/Carports, 27 offene Stellplätze und 57 Tiefgaragenstellplätze errichtet. Für diese Maßnahmen sind in 2016 Baukosten im Wert von € 2,9 Mio. (vss. Gesamtkosten € 6,0 Mio.) entstanden.

Investiert wurde 2016 auch in den Kauf einer vermieteten Anlage mit vier Objekten in Nürnberg, Hans-Sachs-Platz 4 und Neue Gasse 14, 28 und 30. Insgesamt wurden hierfür € 13,4 Mio. ausgegeben. Neben dieser Wohnimmobilie wurde ein gewerbliches Objekt in Nürnberg, Spittlertorgraben 3, erworben mit einer Gesamtinvestitionssumme in Höhe von € 3,3 Mio. Dieses Objekt dient als Ausweichquartier für die gesamte ESW-Unternehmensgruppe für die Zeit während der in 2017 beginnenden Umbauarbeiten am Stammsitz Hans-Sachs-Platz 10 und Hans-Sachs-Gasse 12.

Für die Erweiterung des Bestandes und Zurverfügungstellung weiteren günstigen Wohnraums wurden in Nürnberg, Sündersbühlstr./Webergasse, und in Regensburg, Donaustauffer Straße, Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von € 15,8 Mio. angekauft.

Im Bauträgerbereich der Gruppe konnten im ersten Quartal 2016 wie geplant die letzten sieben Reihenhäuser mit Außenanlagen des Projektes „Parkleben Marienberg“ übergeben werden. Im Stadtpark Stein wurden alle Einheiten verkauft und samt Gemeinschaftseigentum von den Käufern abgenommen. In Nürnberg, Gerhart-Hauptmann-Str., sind alle Häuser platziert. Acht der neun Häuser konnten im dritten und vierten Quartal übergeben werden, die Übergabe der letzten Einheit mit Abnahme der Außenanlagen ist für April 2017 terminiert. Analog erfolgte die Übergabe der beiden Doppelhaushälften in Nürnberg-Röthenbach. Aufgrund baulicher

Verzögerungen konnten bei der Maßnahme in Hersbruck bis Jahresende nur vier der geplanten acht Häuser übergeben werden. Ein Reihenmittelhaus war zum 31.12.2016 noch unverkauft. Bei den Projekten in Nürnberg „An der Marterlach“ sowie in Moorenbrunn hat das baurechtliche Verfahren länger als erwartet gedauert, folglich mussten sowohl der Zeitpunkt des Vertriebsstarts als auch der Baubeginn angepasst werden. „An der Marterlach“ konnte trotzdem bis Jahresende der Verkauf von acht der neun Häuser notariell verbrieft werden, in Moorenbrunn wurden noch drei Einheiten platziert. Der Baubeginn erfolgte auf beiden Grundstücken im Oktober 2016. Die Umsätze im Bauträgersgeschäft beliefen sich auf € 19,3 Mio.

Bei den Ingenieur- und Architektenleistungen liegt das Projektvolumen 2016 – wie bereits im Vorjahr – bei 30 %. Diese teilen sich auf in 15 % für Dritte und ebenfalls 15 % für die ESW Bauträger GmbH. Die Aufgaben der Bauplanung haben sich mit ca. 70 % auch in 2016 mehrheitlich auf Projekte im Bereich der ESW-Bestandsimmobilien und der ESW Projektentwicklungsgesellschaft konzentriert. Im Jahr 2016 konnten neben vielfältigen Kleinaufträgen fünf Projekte erfolgreich im Termin- und Kostenplan abgeschlossen und umsatzwirksam abgerechnet werden.

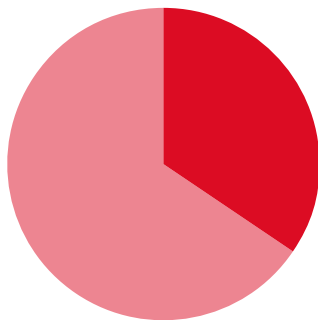
Die Präsenz der Hausmeister vor Ort und deren Wahrnehmung als Mitarbeitende des ESW war auch in 2016 der Garant dafür, dass das ESW von den Mietern als engagierter Eigentümer und Verwalter wahrgenommen wurde. So wird die Präsenz und Glaubwürdigkeit der Marke ESW unterstützt. Die zunehmende Angebotsverknappung und die dadurch steigenden Preise haben den Bereich Handwerksleistungen auch in 2016 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

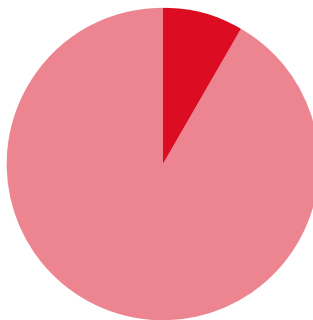
Im Geschäftsjahr 2016 erzielte das ESW einen Jahresüberschuss in Höhe von € 10,0 Mio. (Vj. € 5,7 Mio.). Der Konzernabschluss der Gruppe weist für 2016 einen Jahresüberschuss von € 9,6 Mio. (Vj. € 6,0 Mio.) aus. Dieser wird maßgeblich durch Erträge aus Verkäufen des Sachanlagevermögens in Höhe von € 5,2 Mio. (Vj. € 2,7 Mio.) und durch Rückstellungsaufösungen (einschl. Auflösungen von Steuerrückstellungen) in Höhe von € 1,4 Mio. (Vj. € 0,6 Mio.; Gruppe € 2,2 Mio., Vj. € 1,6 Mio.) bestimmt.

Die Umsatzerlöse beim ESW beliefen sich auf € 36,3 Mio. (Vj. € 36,5 Mio.) und in der Gruppe auf € 58,7 Mio. (Vj. € 47,9 Mio.). Sie resultieren im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung mit € 31,9 Mio. (Vj. € 31,3 Mio.;



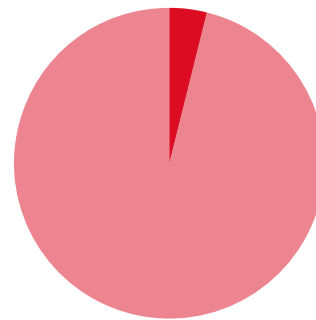
Eigenkapitalquote:
(2015: 35,9 %)

2016: 34,7 %



Eigenkapitalrentabilität:
(2015: 8,5 %)

2016: 10,4 %



Gesamtkapitalrentabilität:
(2015: 4,5 %)

2016: 4,8 %

Gruppe € 31,5 Mio., Vj. € 31,2 Mio.), aus dem Verkauf von Grundstücken mit € 0,3 Mio. (Vj. € 0,7 Mio.; Gruppe € 19,3 Mio., Vj. € 7,9 Mio.) und aus Betreuungstätigkeit € 3,1 Mio. (Vj. € 3,5 Mio.; Gruppe € 3,8 Mio., Vj. € 4,0 Mio.)

Den Umsatzerlösen stehen insbesondere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von € 17,4 Mio. (Vj. € 16,9 Mio.; Gruppe € 13,5 Mio., Vj. € 13,1 Mio.) und für Verkaufsgrundstücke in Höhe von € 0,3 Mio. (Vj. € 0,3 Mio.; Gruppe € 15,3 Mio., Vj. € 13,1 Mio.) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von € 5,1 Mio. (Vj. € 4,8 Mio.; Gruppe € 10,5 Mio., Vj. € 10,3 Mio.), Abschreibungen in Höhe von € 5,2 Mio. (Vj. € 4,5 Mio.; Gruppe € 5,4 Mio., Vj. € 4,7 Mio.) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 3,5 Mio. (Vj. € 3,6 Mio.; Gruppe € 4,0 Mio., Vj. € 4,1 Mio.) angefallen.

Die Ertragslage ist neben dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch Erträge aus Verkäufen des Sachanlagevermögens und der Auflösung von Rückstellungen geprägt. Insgesamt ist die Ertragslage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns gut.

II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beim ESW beträgt 34,7 % (Vj. 35,9 %) und in der Gruppe 33,1 % (Vj. 34,6 %).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 10,4 (Vj. 8,5 %; Gruppe 10,0 %, Vj. 8,9 %) 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 bzw. bis zum Kreditablauf – gesichert.

Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von € 48,0 Mio. (inkl. Avale) zur Ver-

fügung, die zum 31.12.2016 in Höhe von € 24,0 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 und 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 € 16,5 Mio. (Vj. € 6,9 Mio.), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -48,2 Mio. (Vj. € -19,5 Mio.) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 16,2 Mio. (Vj. € 3,9 Mio.) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2016 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von € -17,1 Mio. (Vj. € -1,6 Mio.). Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

Die Finanzlage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns ist geordnet.

III. Vermögenslage

Zum 31.12.2016 wird die Aktivseite des ESW durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von € 238,4 Mio. (Vj. € 192,9 Mio.; Gruppe € 237,2 Mio., Vj. € 192,2 Mio.) bestimmt, was einem Anteil von 90,6 % (Vj. 85,2 %; Gruppe 87,2 % Vj. 82,4 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten, den Erwerb zweier Grundstücke, den Kauf einer Wohnanlage mit 5 Objekten und den Kauf einer gewerblichen Immobilie zurückzuführen. Den Zugängen stehen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt € 22,2 Mio. (Vj. € 30,9 Mio.; Gruppe € 33,6 Mio., Vj. € 39,5 Mio.). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen aus dem Bauträgergeschäft (in der Gruppe) sowie aus

geringeren flüssigen Mitteln.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) € 93,7 Mio. (Vj. € 83,9 Mio.; Gruppe € 92,6 Mio., Vj. € 83,3 Mio.), was einer Eigenmittelquote von 35,6 % (Vj. 37,0 %; Gruppe 34,0 %, Vj. 35,7 %) und einer Eigenkapitalquote von 34,7 % (Vj. 35,9 %; Gruppe 33,1 %, Vj. 34,6 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von € 127,0 Mio. (Vj. € 104,9 Mio.; Gruppe 132,4 Mio.) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2016 zu 91,7 % (Gruppe 94,6 %) durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich beim ESW und im Konzern ergebende Kapitalbedarf ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite gedeckt. Zudem stehen dem ESW im Bedarfsfall ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet.

Die Vermögenslage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns ist geordnet.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Beim ESW beträgt die Eigenkapitalrentabilität 10,4 % (Vj. 8,5 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 4,8 % (Vj. 4,5 %), in der Gruppe betragen sie 10,0 % (Vj. 8,9 %) sowie 4,4 % (Vj. 4,5 %) und kann als positiv beurteilt werden.

Die Sollmieten (ESW = Gruppe) haben sich 2016 von € 23,4 Mio. im Vorjahr auf € 24,6 Mio. gesteigert. Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 6,03 je m² im Vorjahr auf € 6,30 je m² in 2016. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und dem Bezug von Neubauten bzw. Zukauf bestehender Objekte.

Die um die strategischen Leerstände bereinigte Leerstandsquote liegt bei 0,4 % (Vj. 0,5 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 5,5 % (Vj. 9,2 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2016 2,7 % (Vj. 3,1 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2016 € 8,3 Mio. (Vj. € 8,2 Mio.) ausgegeben. Dies entspricht jährlich € 26,50 (Vj. € 26,80) 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 2016 keine neuen Altersteilzeitverträge vereinbart. Bis 31.03.2016 befand sich eine Mitarbeiterin (ESW = Gruppe) in der Passivphase der Altersteilzeit.

Das ESW versteht die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2016 befanden sich 11 (Gruppe 14) Mitarbeiter in Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann, Kauffrau für Büromanagement, Fachinformatiker für Systemintegration, Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Zwei Auszubildende konnten im Jahr 2016 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 zwei Mitarbeiter/innen auf die Prüfung zum Immobilienfachwirt/in vor, jeweils ein/e Mitarbeiter/in bereitet sich auf die Prüfung zum Bautechniker und zur Betriebswirtin vor. Ein weiterer Mitarbeiter studiert dual mit dem Berufsziel Bachelor of Arts Fachrichtung Real Estate.

3. 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- und 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- und 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. Vor dem Hintergrund weitgehend stagnierender Real-einkommen 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 2017 wird für das ESW ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. € 2,0 Mio. erwartet. Bei der ESW Gebäudemanagement GmbH, ESW Bauträger GmbH und ESW Bauplanung GmbH werden Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. T€ 159,5, T€ 363,6 und T€ 107,4 erwartet, bei der ESW Projektentwicklung wird ein Jahresüberschuss von rd. T€ 1,5 erwartet.

B) Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft einschließlich der Tochterunternehmen zugeschnittenes Risikomanagementsystem entwickelt und implementiert. 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 entgegenzuwirken, 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 Energieroh-

stoffen wirkt das ESW durch eine Intensivierung seiner Investitionen in energetische Maßnahmen entgegen.

Im Bauträgergeschäft 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 Risikokatalogs erfasst und bewertet wird. Diese Projektbewertungen sind bereits in das Interne Kontrollsystem (IKS) integriert worden. Unterstützt wird das Projektcontrolling 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, dass 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 treuhänderische 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 gehört insbesondere die Stärkung des Unternehmenszugehörigkeitsgefühls 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

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.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Finanzierung der Investitionen in Neubau, Modernisierung und Zukauf wird auch in Zukunft die Aufnahme von Darlehen (sowohl Kapitalmarkt- als auch KfW-Darlehen) in erheblichem Umfang erforderlich sein. Ein verstärktes Augenmerk wird auf allgemein erhöhte Finanzierungsrisiken zu richten sein, die sich aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation (Rezessionsgefahr, Verschuldungskrise, verschärfte Eigenkapitalanforderungen an Banken) in Europa ergeben und sich derzeit in einer allgemein restriktiveren Kreditvergabe – insbesondere in Form von höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sind die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken als gering einzuschätzen.

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.

Ein Risiko besteht im Hinblick auf die Möglichkeiten einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse, welche derzeit von Teilen der Bundesregierung diskutiert wird.

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

Gesamtaussage

Das Risikomanagement der ESW-Unternehmensgruppe ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Damit werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko durch im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Unternehmensgruppe begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

C) Chancenbericht

Wesentliche Chancen des ESW liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung des Bestands durch Neubau, Modernisierungen und Ankauf, der schnellen Vermietung der Wohneinheiten bei Wechsel, der Neuakquisition von Verwaltungsaufträgen mit auskömmlichen Deckungsbeiträgen sowie in der Zusammenarbeit mit Kirchengemeinden und der Diakonie in allen Fragen des Immobilienmanagements. Das ESW hat vor allem zum Ziel, dem wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auch zukünftig gerecht zu werden. Mieterhöhungspotenziale werden unter Berücksichtigung des kirchlichen und sozialen Auftrags ausgeschöpft.

Die Schaffung und Erhaltung einer hohen Energieeffizienz entspricht sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung des ESW: In ökologischer Hinsicht trägt das ESW damit zu einem möglichst sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz und dadurch zur Bewahrung der Schöpfung bei. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ist die hohe Energieeffizienz für das ESW Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter 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 Akquirierung von attraktiven Bauträgergrundstücken zum anderen in der zielgruppenspezifischen, zukunftsweisenden und marktgerechten Planung der Projekte. Neben der schnellen Umsetzung und Vermarktung der Einheiten ist ein konsequentes Baukosten- und Qualitätsmanagement vorhanden.

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 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 Auftraggebern insbesondere aus dem kirchlichen Bereich. Weiterhin stellt das Angebot der Projektentwicklung eine Ausweitung und Abrundung des Leistungsspektrums des ESW dar.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären 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 31.12.2016 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 148,4 Mio. (Vj. € 116,8 Mio.). Hiervon ist ein Volumen von € 126,7 Mio. (Vj. € 104,5 Mio.) über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 97,4 Mio. (Vj. € 79,5 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 wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig vor Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen – in der Regel durch Ausschreibung – vereinbart werden.

Im Geschäftsjahr 2016 bestehen Bausparverträge mit einer Bausparsumme in Höhe von € 16,2 Mio. 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 € 48,0 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 Liquiditätseingüssen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten wird intensiv beobachtet und regelmäßig an den Aufsichtsrat berichtet.

Nürnberg, den 31.03.2017

Hannes B. Erhardt

Robert Flock



➤ Weil das Morgen
schon heute beginnt. ◀



208 Mitarbeiter



16 Azubis



7 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ESW Konzern

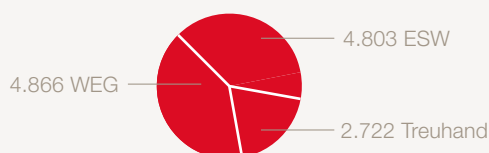
Stand 31.12.2016 (ohne nebenberuflich Beschäftigte)

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	gesamt
kaufmännisch und technisch	37	88	125
Auszubildende	8	8	16
Reinigung	3	13	16
Hausmeister und Arbeiter	51	0	51
Gesamt	99	109	208

Altersaufbau nach Lebensjahren	Mitarbeitende	in %
15 - 20	8	3,85
21 - 25	24	11,54
26 - 30	23	11,06
31 - 35	25	12,02
36 - 40	19	9,13
41 - 45	16	7,69
46 - 50	31	14,90
51 - 55	33	15,87
56 - 60	17	8,17
61 - 65	10	4,81
66 - 80	2	0,96
Gesamt	208	100,00

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	Mitarbeitende	in %
00 - 05	105	50,48
06 - 10	38	18,27
11 - 15	27	12,98
16 - 20	15	7,21
21 - 25	12	5,77
26 - 30	6	2,88
31 - 35	3	1,44
36 - 40	1	0,48
41 - 45	1	0,48
Gesamt	208	100,00

Durchschnittliche Dienstjahre	Konzern	ESW
	7,00	9,52



12.391 bewirtschaftete
Wohneinheiten



6,30 €/m² durchschnittliche
Wohnungsmiete im Eigenbestand

Daten und Fakten

Eigenbestand

Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	5.144
davon Wohnungen	4.803
davon DWR	46
davon Gewerbe	111
davon Garagen	(184) 1285*
Wohn- und Nutzfläche (qm)	325.275,00 m²

Treuhandbestand

Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	3.084
davon Wohnungen	2.722
davon Gewerbe	169
davon Garagen	(193) 1350*
Wohn- und Nutzfläche (qm)	287.528,30 m²

* Die Anzahl der Garagen fließt zu einem Siebtel in die Anzahl der verwalteten Mieteinheiten ein.

WEG

Wohnungen	4.866
Gewerbereinheiten	66
Garagen/SP	3.110

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	ESW	Konzern
Eigenkapitalquote	34,7 %	33,1 %
Eigenkapitalrentabilität	10,4 %	10,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,8 %	4,4 %

Bereinigte Leerstandsquote %

Eigenbestand	0,4 %
Treuhandbestand	0,07 %

Wirtschaftliches Ergebnis

Eigenkapital

	T€	2016	2015	2014	2013
Stammkapital	T€	3.300	3.300	3.300	3.300
Rücklagen*	T€	77.979	72.246	60.423	53.901
Bilanzgewinn	T€	10.044	5.734	11.822	6.522
Eigenkapitalähnliche Posten	T€	2.434	2.638	2.971	3.214
Eigenmittel gesamt	T€	93.757	83.917	78.516	66.937
* Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr	T€	5.734	11.822	6.522	4.780

Ertragslage

	T€	2016	2015	2014	2013
Hausbewirtschaftung	T€	5.277,0	4.561,3	2.679,3	3.727,7
Bau- und Verkauf (Umlaufvermögen)	T€	23,3	340,2	1.687,4	-550,4
Verwaltungsbetreuung	T€	490,4	789,1	701,7	668,3
Sonstige Betreuungstätigkeit	T€	127,6	-34,0	52,6	44,0
Beteiligungen Tochtergesellschaften	T€	977,8	880,1	1.652,2	1.038,9
Summe der Deckungsbeiträge	T€	6.896,1	6.536,7	6.773,2	4.928,5
Unternehmensgemeinkosten	T€	-2.475,9	-2.143,6	-2.111,0	-1.938,4
Betriebsergebnis	T€	4.420,2	4.393,1	4.662,2	2.990,1
Sonstiger und a. o. Bereich	T€	5.031,7	2.496,2	7.182,6	3.619,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	9.451,9	6.889,3	11.844,8	6.609,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	591,8	-1.155,3	-22,7	-87,0
Jahresüberschuss	T€	10.043,7	5.734,0	11.822,1	6.522,2
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	0,0
Bilanzgewinn	T€	10.043,7	5.734,0	11.822,1	6.522,2

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

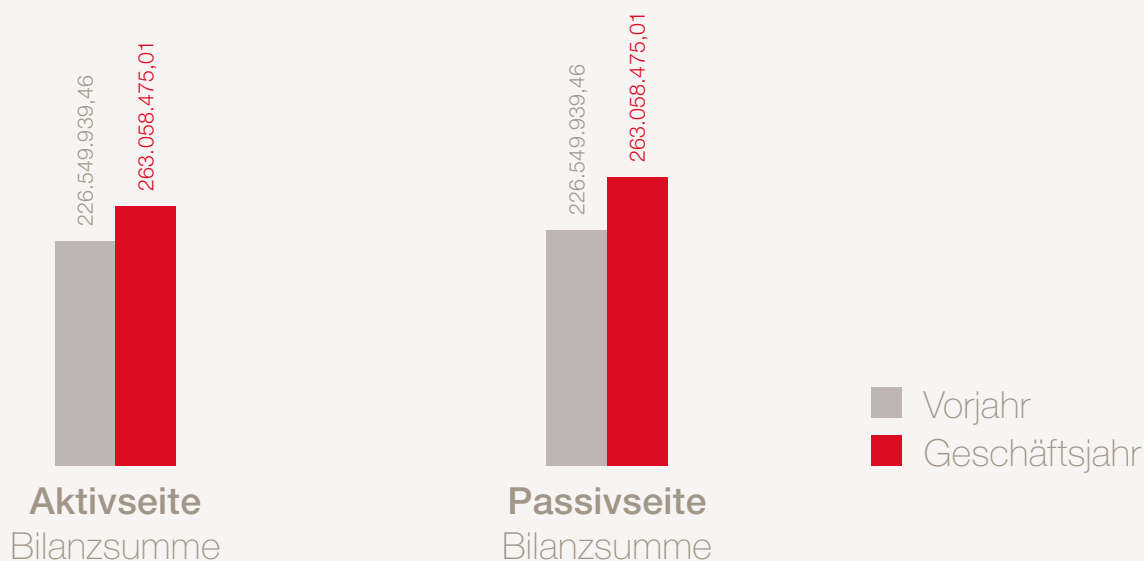
	T€	2016	2015
Konzerjahresüberschuss	T€	9.592,9	6.046,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	5.351,6	4.706,4
Aktivierete Eigenleistungen	T€	-1.402,7	-1.056,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen (im Vorjahr ohne Saldierung Deckungsvermögen)	T€	-172,5	-401,6
Abschreibungen auf Forderungen	T€	116,5	123,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	1,8	3,0
Veränderungen Pauschalwertberichtigungen	T€	-35,1	-13,8
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-11,8	-5,3
Zahlungsunwirksame Veränderung aus latenten Steuern	T€	-107,6	-469,6
Cashflow nach DVFA/SG	T€	13.333,1	8.932,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	T€	1.075,2	-1.117,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert)	T€	-5.176,8	-2.728,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	3.167,3	-7.774,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Aktiva	T€	-1.670,9	957,9
Zunahme sonstiger Passiva	T€	1.847,3	4.524,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.201,2	3.275,4
Ertragsteuerertrag/-aufwand	T€	-593,2	1.157,8
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	T€	-114,0	-1,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	15.069,2	7.225,4
Übertrag	T€	15.069,2	7.225,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (ohne bereits im Vorjahr geleistete Zahlungen auf Abgänge des Berichtsjahres T€ 3.860,0)	T€	2.750,9	7.096,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-50.049,8	-25.954,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	T€	13,6	13,9
Erhaltene Zinsen	T€	9,1	11,6
Veränderung von Deckungsvermögen	T€	0,0	-107,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-133,4	-803,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-47.409,6	-19.742,6
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	T€	29.353,8	15.098,7
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-4.873,2	-4.252,2
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-4.316,8	-3.359,9
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	T€	0,0	127,3
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	T€	-776,6	-486,8
Gezahlte Zinsen	T€	-3.210,3	-3.287,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	16.176,9	3.840,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	T€	-16.163,5	-8.677,1
Finanzmittelbedarf zum 1.1. (saldiert mit Bauzwischenkrediten; Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-37,8	8.639,3
Finanzmittelfonds zum 31.12. (saldiert mit Bauzwischenkrediten)	T€	-16.201,3	-37,8
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-21.000,0	-10.000,0

ESW Bayern GmbH – Handelsbilanz

zum 31.12.2016

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		556.553,24	773.180,41
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	196.579.935,24		175.706.482,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	7.619.540,50		4.491.365,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	17.108.252,32		1.269.479,72
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	557.444,37		657.636,73
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	154.657,52		36.575,68
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	464.788,62		377.864,78
7. Anlagen im Bau	€	13.773.457,94		8.952.026,97
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.923.065,11		1.205.203,20
9. Geleistete Anzahlungen	€	230.413,44	238.411.555,06	213.643,15
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.660.082,32		1.660.082,32
2. Sonstige Ausleihungen	€	16.944,63		30.520,24
3. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	1.837.903,21	160.876,26
Anlagevermögen gesamt	€		240.806.011,51	195.534.937,51
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	634.775,41		831.778,91
2. Bauvorbereitungskosten	€	36.565,44		24.860,74
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	0,00		4.392,41
4. Unfertige Leistungen	€	8.112.713,14		7.706.411,32
5. Andere Vorräte	€	58.447,01		120.382,71
6. Geleistete Anzahlungen	€	118.208,44	8.960.709,44	118.208,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	268.473,03		184.516,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	4.400,00		43.826,17
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.451.435,06		2.419.511,85
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	6.762,67		8.812,60
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	2.592.282,99		8.661.717,84
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€	2.845.538,82	8.168.892,57	2.011.930,93
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	3.858.645,04		8.381.330,56
2. Bausparguthaben	€	1.203.243,16	5.061.888,20	424.543,27
Umlaufvermögen gesamt	€		22.191.490,21	30.942.224,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€	0,00		1.801,44
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	60.973,29	60.973,29	29.825,87
Rechnungsabgrenzungsposten	€		60.973,29	31.627,31
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		0,00	41.150,00
Bilanzsumme	€		263.058.475,01	226.549.939,46



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	€	71.379.053,37	65.645.543,87
III. Jahresüberschuss	€	10.043.656,98	5.734.009,50
Eigenkapital gesamt	€	91.322.710,35	81.279.553,37
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	€	561.940,62	1.290.404,34
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	2.434.303,11	2.637.722,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	3.289.897,75	3.734.961,68
Rückstellungen gesamt	€	6.286.141,48	7.663.088,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	143.133.429,40	112.334.663,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.255.864,80	4.506.640,50
3. Erhaltene Anzahlungen	€	9.099.398,39	9.136.242,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	236.642,12	700,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	2.716,34	694.390,66
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	2.592.239,46	3.875.423,54
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	3.610.077,80	2.162.612,77
8. Sonstige Verbindlichkeiten	€	1.480.039,21	4.655.791,27
davon aus Steuern € 1.033.406,68; (Vj. € 629.727,96)			
Verbindlichkeiten gesamt	€	165.410.407,52	137.366.464,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€	39.215,66	240.833,33
Bilanzsumme	€	263.058.475,01	226.549.939,46

ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	31.912.172,35		31.331.859,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	290.214,16		710.735,35
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.142.532,47		3.457.432,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	962.610,18	36.307.529,16	974.187,72
2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		413.614,11	-510.477,60
3. Sonstige betriebliche Erträge	€		6.615.871,33	4.199.448,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	17.376.819,17		16.878.883,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	255.524,40		265.798,36
c) aus Betreuungstätigkeit	€	212.787,72	17.845.131,29	427.505,97
Rohergebnis	€		25.491.883,31	22.590.998,21
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	4.067.554,90		3.780.773,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	€	1.063.050,58		1.042.039,11
davon für Altersversorgung € 230.391,00; (Vj. € 226.465,79)	€		5.130.605,48	
6. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		5.190.196,19	4.516.829,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.490.907,95	3.621.168,60
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		6.191,04	8.419,06
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	€		999.605,94	918.175,42
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		28.821,35	35.866,69
davon aus verbundenen Unternehmen € 21.401,14; (Vj. € 30.921,67)	€			
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen € 666,95 (Vj. € 0,00)	€			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			3.254.615,39	3.670.352,78
davon an verbundenen Unternehmen € 1.554,90; (Vj. € 2.029,52)	€			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 24.954,07; (Vj. € 20.877,33)	€			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-591.778,84	1.155.323,91
Ergebnis nach Steuern	€		10.051.955,47	5.766.972,21
13. Sonstige Steuern			8.298,49	32.962,71
Jahresüberschuss	€		10.043.656,98	5.734.009,50

ESW Bayern GmbH – Anhang

A) Allgemeine Angaben

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 613 eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Nürnberg.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die ESW GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden

zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,- netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Restnutzungsdauer wurde bei einem Objekt um 19 Jahre verlängert. In 2016 erworbene Objekte werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 28 Jahre abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	25 bis 80 Jahre
Erbbaurechtskosten	Dauer des Erbbaurechts
Garagen	10 Jahre
Außenanlagen	10 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Technische Anlagen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 410,- netto nicht übersteigen. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten größer € 150,- netto) wurden bis 2012 als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** und die **Bauvorbereitungskosten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rücklagenspiegel 2016

		Bestand am Anfang des Geschäfts- jahres	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Vorjahres	Entnahme aus den Rücklagen	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Satzungsmäßige Rücklage	€	6.600.000,00	0,00	0,00	0,00	6.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	€	65.645.543,87	5.734.009,50	500,00	0,00	71.379.053,37

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 **Rückstellungen für Jubiläumzahlungen** wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen

(2 % p. a.) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz 3,28 % zugrunde (Stand November 2016, Laufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre abgezinst.



Sonstige Rückstellungen			31.12.2016	31.12.2015
Enthalten sind insbesondere:				
Eigentumsmaßnahmen	T€		676,8	770,1
Instandhaltungskosten	T€		889,6	1.057,0
Betriebskosten	T€		580,0	580,0
Verwaltungskosten	T€		390,6	391,7
Personalkosten	T€		257,7	262,9
Prozesskosten	T€		238,5	148,8
Zinsen für Steuernachforderungen	T€		99,9	347,7
Summe	T€		3.133,1	3.558,2

Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rd. 95 % des Postens der sonstigen Rückstellungen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aktive latente Steuern

Der Ermittlung aktiver sowie passiver latenter Steuern liegt das bilanzorientierte „Temporary-Konzept“ zugrunde (§ 274 Abs. 1 HGB). Hieraus resultiert bei der Gesellschaft insgesamt eine latente Steuerentlastung aufgrund eines höheren Ansatzes der Immobilienbestände in der Steuerbilanz, begründet durch höhere Teilwerte beim Übergang in die unbeschränkte Steu-

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

C) Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

ESW Bayern GmbH – Anhang

Teil 1

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.16
	Stand zum 01.01.16	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.199.979,48	116.276,58	273.575,40	0,00	0,00	0,00	1.042.680,66
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.199.979,48	116.276,58	273.575,40	0,00	0,00	0,00	1.042.680,66
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	249.049.595,75	17.467.901,19	2.826.406,61	9.300.949,12	76.715,59	0,00	272.915.323,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	8.915.749,80	3.343.535,06	125.867,35	0,00	0,00	0,00	12.133.417,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.269.479,72	15.760.398,26	0,00	88.334,81	9.960,47	0,00	17.108.252,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	665.567,35	0,00	100.192,36	0,00	0,00	0,00	565.374,99
6. technische Anlagen und Maschinen	48.231,94	55.311,68	0,00	76.715,59	0,00	0,00	180.259,21
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.603.718,96	227.742,84	68.295,21	0,00	0,00	0,00	1.763.166,59
8. Anlagen im Bau	11.165.954,82	13.749.642,82	0,00	265.347,38	9.193.559,23	0,00	15.987.385,79
9. Bauvorbereitungskosten	1.205.203,20	1.080.638,71	0,00		362.776,80	0,00	1.923.065,11
10. geleistete Anzahlungen	213.643,15	105.105,10	0,00	0,00	88.334,81	0,00	230.413,44
Summe Sachanlagen	274.137.144,69	51.790.275,66	3.120.761,53	9.731.346,90	9.731.346,90	0,00	322.806.658,82
Summe Immat. VG + Sachanlagen	275.337.124,17	51.906.552,24	3.394.336,93	9.731.346,90	9.731.346,90	0,00	323.849.339,48
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.660.082,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.660.082,32
2. Sonstige Ausleihungen	30.520,24	0,00	13.575,61	0,00	0,00	0,00	16.944,63
3. Andere Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
Summe Finanzanlagen	1.851.478,82	0,00	13.575,61	0,00	0,00	0,00	1.837.903,21
Anlagevermögen gesamt	277.188.602,99	51.906.552,24	3.407.912,54	9.731.346,90	9.731.346,90	0,00	325.687.242,69

Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.16 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.16	31.12.2016	31.12.15
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
426.799,07	332.903,75	273.575,40	0,00	0,00	0,00	486.127,42	556.553,24	773.180,41
426.799,07	332.903,75	273.575,40	0,00	0,00	0,00	486.127,42	556.553,24	773.180,41
73.343.112,82	4.513.764,28	1.520.977,04	0,00	511,44	0,00	76.335.388,62	196.579.935,24	175.706.482,93
4.424.384,68	197.681,24	108.188,91	0,00	0,00	0,00	4.513.877,01	7.619.540,50	4.491.365,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.108.252,32	1.269.479,72
7.930,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.930,62	557.444,37	657.636,73
11.656,26	13.433,99	0,00	511,44	0,00	0,00	25.601,69	154.657,52	36.575,68
1.225.854,18	132.412,93	59.889,14	0,00	0,00	0,00	1.298.377,97	464.788,62	377.864,78
2.213.927,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.213.927,85	13.773.457,94	8.952.026,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.923.065,11	1.205.203,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.413,44	213.643,15
81.226.866,41	4.857.292,44	1.689.055,09	511,44	511,44	0,00	84.395.103,76	238.411.555,06	192.910.278,28
81.653.665,48	5.190.196,19	1.962.630,49	511,44	511,44	0,00	84.881.231,18	238.968.108,30	193.683.458,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.660.082,32	1.660.082,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.944,63	30.520,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.837.903,21	1.851.478,82
81.653.665,48	5.190.196,19	1.962.630,49	511,44	511,44	0,00	84.881.231,18	240.806.011,51	195.534.937,51



ESW Bayern GmbH – Anhang

Beteiligungsbesitz

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) – d. h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder

indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Sichttag der Information
ESW Bauplanung GmbH	100 %	405.645,94	82.227,93*	31.12.2016
ESW Bauträger GmbH	100 %	925.203,37	620.365,23*	31.12.2016
ESW Gebäudemanagement GmbH	100 %	300.000,00	297.012,78*	31.12.2016
ESW Projektentwicklung GmbH	100 %	33.704,96	1.168,15	31.12.2016

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 8.112,7 (Vorjahr T€ 7.706,4) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 237.024,69 (Vj. € 245.004,30). Diese sind unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

- Ergebnisabführung (T€ 999,6; Vorjahr T€ 918,2)
- Lieferungen und Leistungen (T€ 920,7; Vorjahr T€ 935,5)
- Finanzverkehr (T€ 672,0; Vorjahr T€ 6.808,0)

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt € 3.300.000,–.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeitspiegel 2016

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	€ 143.133.429,40	28.116.379,94	22.104.454,68	92.912.594,78	121.764.845,12	GPR
Vorjahr:	€ 112.334.663,53	16.630.375,33	19.737.689,68	75.966.598,52	100.314.248,73	GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	€ 5.255.864,80	176.524,36	753.845,04	4.325.495,40	4.947.615,65	GPR
Vorjahr:	€ 4.506.640,50	416.304,28	555.212,99	3.535.123,23	4.219.879,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	€ 9.099.398,39	9.099.398,39				
Vorjahr:	€ 9.136.242,36	9.136.242,36				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 236.642,12	236.642,12				
Vorjahr:	€ 700,00	700,00				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€ 2.716,34	2.716,34				
Vorjahr:	€ 694.390,66	694.390,66				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 2.592.239,46	2.120.752,44	471.487,02			
Vorjahr:	€ 3.875.423,54	3.532.749,27	342.674,27			
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	€ 3.610.077,80	3.610.077,80				
Vorjahr:	€ 2.162.612,77	2.162.612,77				
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 1.480.039,21	1.336.783,58		143.255,63		
Vorjahr:	€ 4.655.791,27	4.655.791,27		0,00		
Gesamtbetrag	€ 165.410.407,52	44.699.274,97	23.329.786,74	97.381.345,81	126.712.460,77	
Vorjahr:	€ 137.366.464,63	37.229.165,94	20.635.576,94	79.501.721,75	104.534.128,32	

GPR = Grundpfandrecht

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 30.519,78 (Vj. € 44.383,33). Sie sind im Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus:

- Lieferungen und Leistungen (T€ 650,1; Vj. T€ 702,6)
- Finanzverkehr (T€ 2.960,0; Vj. T€ 1.460,0)

ESW Bayern GmbH – Anhang

D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 5.181,0 (Vj. T€ 2.737,5) angefallen, die den Gewinn aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen. Des Weiteren sind Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 592,2 (Vj. T€ 556,2) und Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 203,4 (Vj. T€ 332,9) enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Erträge aus der Auflösung des nicht verbrauchten Teils der Steuerrückstellungen für die Jahre 2007 bis 2010 in Höhe von T€ 827,3 enthalten.

E) Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	57	27
technische Mitarbeiter	7	0
Summe	64	27

Geschäftsführung

Geschäftsführer waren:

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

Aufsichtsrat

Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Bankdirektor i. R., Ingolstadt

Michael Bammessel, Präsident, Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg, bis 28.07.2016

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

Günther Gloser, MdB, Staatsminister a. D., Nürnberg
Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München bis 28.07.2016

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München, ab 29.07.2016

Dr. Jürgen Kömlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München

Prof. Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Tobias Mähner, Vorstand, Nürnberg, ab 29.07.2016

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., Nürnberg

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg, ab 29.07.2016

Dem Aufsichtsrat werden ausschließlich Auslagen erstattet.

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An Mitglieder der Geschäftsführung wurden zinslose Darlehen (Laufzeit 9 bzw. 10 Jahre) in Höhe von insgesamt T€ 67,0 (Stand 31.12.2016) gewährt. Die Tilgung (in 2016 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

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 2016 unverändert 4,8 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. Für das Jahr 2017 beträgt der Umlagesatz weiterhin 4,8 % zzgl. eines Sonderzahlungssatzes von 1,3 %. Bis zum Jahr 2021 wird sich der Gesamtbeitragssatz auf 7,70 % steigern.

Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 3.882.719,64. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 107 Arbeitnehmer.

Haftungsverhältnisse

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

- Bei dem von einem Kreditinstitut gewährten Kreditrahmen in Höhe von € 8,5 Mio., für den das ESW Bayern und die ESW Bauträger gesamtschuldnerisch haften, betrug die Inanspruchnahme durch das ESW Bayern zum Bilanzstichtag € 3.390.252,50 und durch die ESW Bauträger € 2.138.989,25.

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

– ESW Bauträger GmbH	T€ 51
– ESW Bauplanung GmbH	T€ 26
– ESW Gebäudemanagement GmbH	T€ 51
– ESW Projektentwicklung GmbH	T€ 50

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von zwei notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum 31.12.2016 folgende Zahlungsverpflichtungen:

- Ankauf – Grundstück Gemarkung Schweinau – T€ 2.550,0
- Ankauf – Grundstück Gemarkung Unterfarmbach, Fürth – T€ 5.985,6
- Aus laufenden Bauvorhaben bestehen Zahlungsverpflichtungen von T€ 14.339,1

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2016 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.881,3. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH	T€ 4.364,1
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern	T€ 2.378,4
Fremde Treugeber	T€ 138,8

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 10.043,7 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 11.03.2017

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Konzernbilanz

zum 31.12.2016/Teil 1

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände davon Firmenwert € 0,00 (Vj. € 1.058,23)	€		576.767,63	788.680,62
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	195.385.911,17		175.105.348,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Geschäfts- und anderen Bauten	€	7.421.107,95		4.285.714,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	17.108.252,32		1.269.479,72
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	557.444,37		657.636,73
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	172.570,44		67.305,46
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.030.495,06		910.130,05
7. Anlagen im Bau	€	13.401.197,96		8.822.311,51
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.905.857,66		869.668,50
9. Geleistete Anzahlungen	€	230.413,44	237.213.250,37	213.643,15
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	16.944,63		30.520,24
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	177.820,89	160.876,26
Anlagevermögen insgesamt	€		237.967.838,89	193.181.315,08
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	3.022.962,83		3.087.130,14
2. Bauvorbereitungskosten	€	34.677,87		85.591,31
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	8.012.456,24		11.053.574,39
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	1.229,50		12.366,74
5. Unfertige Leistungen	€	8.673.991,81		8.184.753,85
6. Andere Vorräte	€	67.375,46		135.412,80
7. Geleistete Anzahlungen	€	221.007,19	20.033.700,90	211.774,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	268.473,03		184.516,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	1.120.052,52		374.285,17
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.459.543,76		2.470.382,34
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	746.242,43		1.273.739,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	2.934.805,70	7.529.117,44	2.059.075,37
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		4.798.654,26	9.962.214,45
2. Bausparguthaben	€		1.203.243,16	424.543,27
Umlaufvermögen insgesamt	€		33.564.715,76	39.519.360,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€	0,00		1.801,44
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	60.973,29	60.973,29	29.825,87
D. Aktive latente Steuern	€		577.243,99	469.649,54
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		0,00	41.150,00
SUMME	€		272.170.771,93	233.243.102,13

Teil 2

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	€	70.728.545,92	77.328.545,92	64.684.484,23
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	€	1.588,57		-313,37
2. Jahresüberschuss	€	9.592.906,42	9.594.494,99	6.045.963,63
Eigenkapital insgesamt	€		90.223.040,91	80.630.134,49
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	563.557,53		1.290.404,34
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	2.434.303,11		2.637.722,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	10.033.799,91	13.031.660,55	8.908.130,87
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	143.133.429,40		112.334.663,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.255.864,80		4.506.640,50
3. Erhaltene Anzahlungen	€	15.221.820,76		12.394.963,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	236.642,12		700,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	2.716,34		694.390,66
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	3.396.946,44		4.735.554,44
7. Sonstige Verbindlichkeiten	€	1.629.434,95	168.876.854,81	4.868.964,74
davon aus Steuern: € 1.114.375,20 (Vj. € 709.338,36)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 461,59 (Vj. € 217,90)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		39.215,66	240.833,33
SUMME	€		272.170.771,93	233.243.102,13

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	31.538.548,43		31.228.540,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	19.288.009,93		7.858.995,63
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.841.922,26		4.014.951,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	1.065.733,83		2.279.431,62
e) aus Dienstleistungen	€	2.999.676,92	58.733.891,37	2.535.714,02
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		-2.918.343,09	6.305.972,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		1.402.685,55	1.056.088,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		7.950.815,50	5.250.117,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	13.524.723,01		13.074.283,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	15.283.770,97		13.099.971,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	4.390.584,25	33.199.078,23	4.719.209,20
Rohergebnis	€		31.969.971,10	29.636.347,44
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	8.252.691,05		8.114.838,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	2.245.563,95	10.498.255,00	2.210.739,63
davon für Altersversorgung: € 439.093,80 (Vj. € 438.438,83)	€			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		5.351.631,98	4.706.433,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.963.920,13	4.102.482,53
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		6.191,04	8.419,06
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		9.835,86	11.535,42
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 666,95 (Vj. € 0,00)	€			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€		3.309.858,77	3.731.012,13
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 64.454,98 (Vj. € 59.697,12)	€			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		-593.168,84	1.157.809,88
13. Aufwand/Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern	€		175.921,44	469.649,54
Ergebnis nach Steuern	€		9.631.422,40	6.102.635,07
14. Sonstige Steuern	€		38.515,98	56.671,44
Konzern-Jahresüberschuss	€		9.592.906,42	6.045.963,63

ESW Konzern – Anhang

A) Allgemeine Angaben

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 613 eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Nürnberg.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

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

Konsolidierungskreis (§ 294 HGB)

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

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

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. Die ESW Gebäudemanagement wurde erstmalig zum 31.12.1997 und die ESW Projektentwicklung erstmalig zum 31.12.2011 in den Konsolidierungskreis einbezogen.

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

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

Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sowie entstandene Zwischen-gewinne 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 von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,- netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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 80 Jahren vorgenommen. Aufgrund umfassender Modernisierung wurde bei einem Objekt die Restnutzungsdauer um 19 Jahre verlängert. In 2016 erworbene Objekte werden über einen Zeitraum von 25 bzw. 28 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten größer € 150,-) wurden bis 2012 als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt. Ab 2013 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten bis € 410,-) 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, Parkschilder, Schilder und Schilderbeleuchtungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese werden durch Anwendung des FiFo-Verfahrens (First in – First out) 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 **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 Geschäftsführung 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 inkl. Solidaritätszuschlag sowie von 15,65 % für die Gewerbesteuer herangezogen

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert bilanziert.

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

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



Die **Rückstellungen für Jubiläumsszahlungen** wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsrechnungen liegt ein Zinssatz von 3,28 % zugrunde (Stand November 2016, Laufzeit 15 Jahre). Die Fluktationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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 T€ 8.112,7 (Vj. T€ 7.706,4) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt T€ 237,0 (Vj. T€ 245,0). Diese sind unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen.

Aktive latente Steuern werden in Höhe von T€ 577,2 (Vj. T€ 469,6) ausgewiesen. Die Veränderungen resultieren aus einer Korrektur des Vortrages in Höhe von T€ -68,3 und der Zuführung aus Konsolidierungsmaßnahmen aus 2016 in Höhe von T€ 175,9.

Rückstellungen für Eigentumsmaßnahmen	T€	5.941,9
Rückstellungen für Instandhaltungsaufwendungen	T€	889,6
Rückstellungen für Kosten im Rahmen der technischen Baubetreuung	T€	1.004,5
Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten	T€	580,0
Rückstellungen für Personalkosten	T€	621,7
Rückstellungen für Verwaltungskosten	T€	500,6
Rückstellungen für Prozesskosten	T€	238,5

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 30,5 (Vj. T€ 44,4). Diese sind unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von T€ 5.181,0 (Vj. T€ 2.737,5) enthalten. Des Weiteren sind Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.655,2 (Vj. T€ 1.645,4) und Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 203,4 (Vj. T€ 332,9) enthalten.

Konzern Anhang

Teil 1

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.16
	Stand zum 01.01.16	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.297.213,96	133.357,25	274.156,30	0,00	0,00	0,00	1.156.414,91
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.297.213,96	133.357,25	274.156,30	0,00	0,00	0,00	1.156.414,91
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.357.099,85	16.837.438,62	2.826.406,61	9.300.949,12	76.715,59	0,00	271.592.365,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	8.698.183,22	3.346.180,50	125.867,35	0,00	0,00	0,00	11.918.496,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.269.479,72	15.760.398,26	0,00	88.334,81	9.960,47	0,00	17.108.252,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	665.567,35	0,00	100.192,36	0,00	0,00	0,00	565.374,99
6. technische Anlagen und Maschinen	303.152,27	55.311,68	22.925,24	76.715,59	0,00	0,00	412.254,30
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.533.145,23	442.071,47	174.116,62	0,00	0,00	0,00	3.801.100,08
8. Anlagen im Bau	11.036.239,36	14.152.796,54	645.698,24	265.347,38	9.193.559,23	0,00	15.615.125,81
9. Bauvorbereitungskosten	869.668,53	1.549.769,95	150.804,02	0,00	362.776,80	0,00	1.905.857,66
10. geleistete Anzahlungen	213.643,15	105.105,10	0,00	0,00	88.334,81	0,00	230.413,44
Summe Sachanlagen	274.946.178,68	52.249.072,12	4.046.010,44	9.731.346,90	9.731.346,90	0,00	323.149.240,36
Summe Immat. VG + Sachanlagen	276.243.392,64	52.382.429,37	4.320.166,74	9.731.346,90	9.731.346,90	0,00	324.305.655,27
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	30.520,24	0,00	13.575,61	0,00	0,00	0,00	16.944,63
2. Andere Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
Summe Finanzanlagen	191.396,50	0,00	13.575,61	0,00	0,00	0,00	177.820,89
Anlagevermögen gesamt	276.434.789,14	52.382.429,37	4.333.742,35	9.731.346,90	9.731.346,90	0,00	324.483.476,16

Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.16 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.16	31.12.16	31.12.15
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
508.533,34	345.270,26	274.156,30	0,00	0,00	0,00	579.647,30	576.767,63	788.680,62
508.533,34	345.270,26	274.156,30	0,00	0,00	0,00	579.647,30	576.767,63	788.680,62
73.251.751,85	4.476.190,85	1.520.977,04	0,00	511,44	0,00	76.206.454,22	195.385.911,17	175.105.348,00
4.412.468,38	193.108,95	108.188,91	0,00	0,00	0,00	4.497.388,42	7.421.107,95	4.285.714,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.108.252,32	1.269.479,72
7.930,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.930,62	557.444,37	657.636,73
235.846,81	26.250,85	22.925,24	511,44	0,00	0,00	239.683,86	172.570,44	67.305,46
2.623.015,18	310.811,07	163.221,23	0,00	0,00	0,00	2.770.605,02	1.030.495,06	910.130,05
2.213.927,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.213.927,85	13.401.197,96	8.822.311,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.905.857,66	869.668,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.413,44	213.643,15
82.744.940,69	5.006.361,72	1.815.312,42	511,44	511,44	0,00	85.935.989,99	237.213.250,37	192.201.237,96
83.253.474,03	5.351.631,98	2.089.468,72	511,44	511,44	0,00	86.515.637,29	237.790.018,00	192.989.918,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.944,63	30.520,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.820,89	191.396,50
83.253.474,03	5.351.631,98	2.089.468,72	511,44	511,44	0,00	86.515.637,29	237.967.838,89	193.181.315,08



Konzern Anhang

Eigenkapitalspiegel 2016

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lagen	erwirtschaftetes Eigenkapital		Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
			Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn			
	€	€	€	€	€	€	€
Stand am 31.12.2014	3.300.000,00	0,00	59.846.900,08	11.437.270,78	74.584.170,86	0,00	74.584.170,86
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			11.822.106,33	-11.822.106,33			
Entnahmen aus Rücklagen							
Konzern-Jahresüber- schuss/-fehlbetrag				6.045.963,63	6.045.963,63		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	80.630.134,49	0,00	80.630.134,49
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			5.734.009,50	-5.734.009,50			
Entnahmen aus Rücklagen			-500,00	500,00			
Konzern-Jahresüber- schuss/-fehlbetrag				9.592.906,42	9.592.906,42		9.592.906,42
Sonstige Veränderungen			310.552,19	-310.552,19			
Stand am 31.12.2016	3.300.000,00	0,00	77.328.545,92	9.594.494,99	90.223.040,91	0,00	90.223.040,91



Verbindlichkeitspiegel 2016

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	€ 143.133.429,40	28.116.379,94	22.104.454,68	92.912.594,78	121.764.845,12	GPR
Vorjahr:	€ 112.334.663,53	16.630.375,33	19.737.689,68	75.966.598,52	100.314.248,73	GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	€ 5.255.864,80	176.524,36	753.845,04	4.325.495,40	4.947.615,65	GPR
Vorjahr:	€ 4.506.640,50	416.304,28	555.212,99	3.535.123,23	4.219.879,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	€ 15.221.820,76	15.221.820,76				
Vorjahr:	€ 12.394.963,12	12.394.963,12				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 236.642,12	236.642,12				
Vorjahr:	€ 700,00	700,00				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€ 2.716,34	2.716,34				
Vorjahr:	€ 694.390,66	694.390,66				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 3.396.946,44	2.925.459,42	471.487,02			
Vorjahr:	€ 4.735.554,44	4.392.880,17	342.674,27			
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 1.629.434,95	1.486.179,32		143.255,63		
Vorjahr:	€ 4.868.964,74	4.868.964,74		0,00		
Gesamtbetrag	€ 168.876.854,81	48.165.722,26	23.329.786,74	97.381.345,81	126.712.460,77	
Vorjahr:	€ 139.535.876,99	39.398.578,30	20.635.576,94	79.501.721,75	104.534.128,32	

GPR = Grundpfandrecht



Ein Zuhause für
jede Lebensphase.



D) Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 315 (einschließlich geringfügig Beschäftigter):

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	74	31
technische Mitarbeiter	71	139
Summe	145	170

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€ 67,0 (Stand 31.12.2016) gewährt. Die Tilgung (in 2016 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2016 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	T€ 105,8
für sonstige Bestätigungsleistungen	T€ 1,7

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

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg
 ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
 ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg

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 2016 unverändert 4,8 %. Für das Jahr 2017 beträgt der Umlagesatz weiterhin 4,8 % zzgl. einer Sonderzahlung in Höhe von 1,3 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt T€ 7.621,5. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 322 Arbeitnehmer.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von fünf notariellen Kaufverträgen über Grundstücke und laufenden Bauvorhaben ergeben sich zum 31.12.2016 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 25.393,7.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2016 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.881,3. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern	T€ 4.364,1
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€ 2.378,4
Fremde Treugeber:	T€ 138,8

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, bis 28.07.2016

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

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

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München bis 28.07.2016

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München, ab 29.07.2016

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München

Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Tobias Mähner, Vorstand, Nürnberg, ab 29.07.2016

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., Nürnberg

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg, ab 29.07.2016

Der Aufsichtsrat erhielt nur den Ersatz von Auslagen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss der ESW Bayern GmbH in Höhe von T€ 10.043,7 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 31.03.2017

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 1.1. bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 9.6.2017

VERBAND BAYERISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Berni)
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

ESW Konzern

Das Mutterunternehmen hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 315 Abs. 3 HGB den Konzernlagebericht und den Lagebericht des Evangelisches Siedlungswerks Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nürnberg, zusammenzufassen.

Aufgrund unserer Prüfung haben wir für die Konzernbuchführung, den Konzernabschluss zum 31.12.2016, den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für 2016 den 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 Eigenkapitalspiegel – und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 9. Juni 2017

VERBAND BAYERISCHER
WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Herausgeber: Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg | Telefon: 0911 - 2008 0
Telefax: 0911 - 2008 156 | info@esw.de | esw.de

Konzept, Gestaltung, Realisation: Agentur Kundendienst 03 GmbH

Fotografie: ESW – Evangelisches Siedlungswerk, Thinkstock