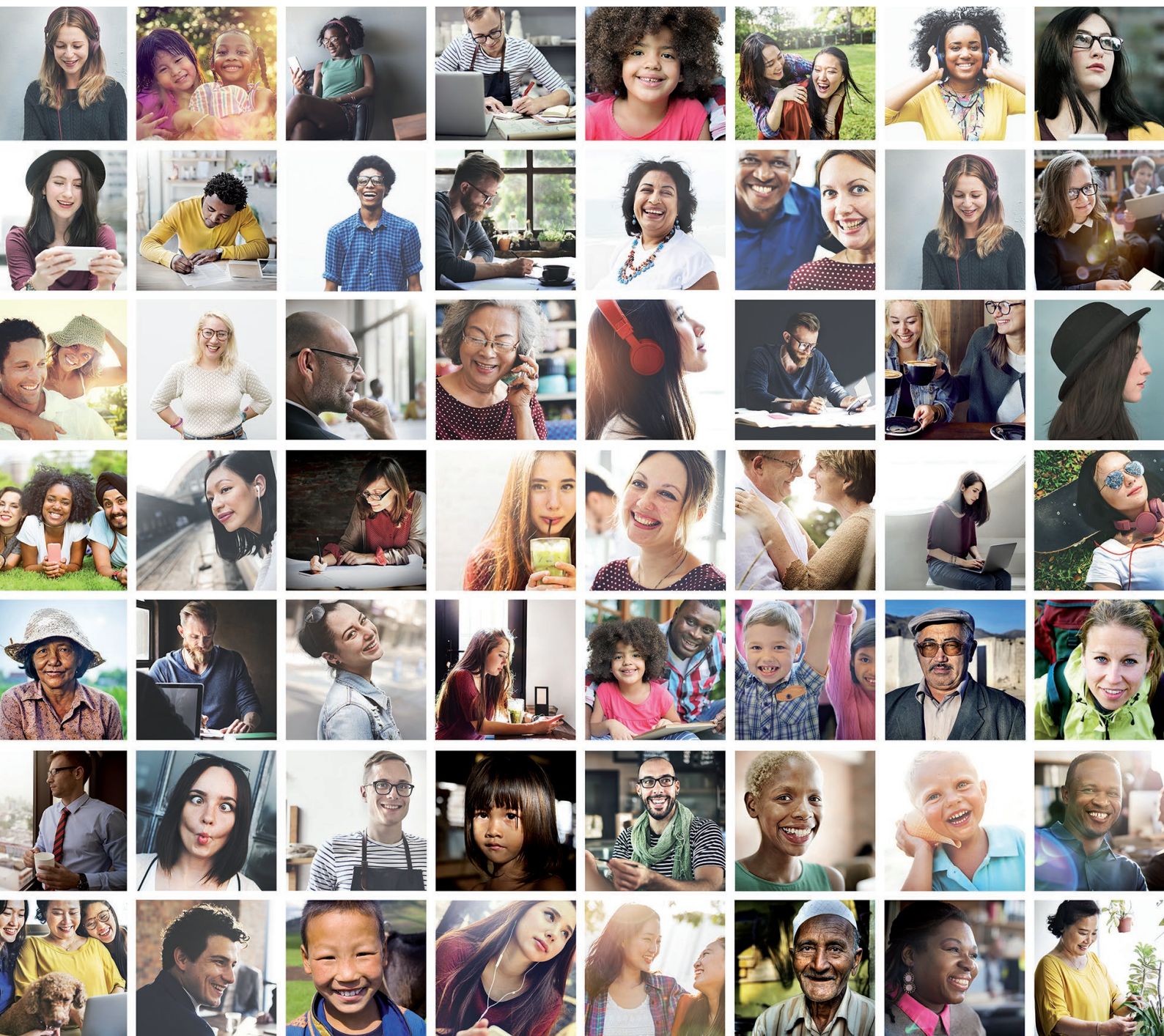




raum für perspektive



# Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2017



Wohnraum, wo er  
gebraucht wird.

# Die Wohnungsoffensive des ESW:

## Über 1.000 neue Mietwohnungen für Bayern

Auftrag des ESW ist es, dort bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wo er am meisten fehlt. Die ESW-Unternehmensgruppe bewirtschaftet über 12.730 Wohn- und Gewerbeeinheiten in ganz Bayern, davon sind rund 7.750 Mietwohnungen im eigenen oder Treuhandbestand. Langfristiges Ziel ist die Erweiterung des Wohnungsbestandes auf 10.000 Wohnungen. Mittelfristig bedeutet das: über 1.000 neue Mietwohnungen bis 2021 über ganz Bayern verteilt. Konkrete Projekte befinden sich unter anderem in Nürnberg, Ingolstadt, Regensburg, München, Augsburg, Fürth und Erlangen in Umsetzung.

Natürlich ist das ESW nicht das einzige Wohnungsunternehmen, das fleißig baut, und 1.000 Mietwohnungen können den Bedarf in vielen Bereichen nicht einmal annähernd befriedigen. Dennoch kann das ESW auf seinen Beitrag stolz sein. Während viele Wohnungsunternehmen auf Mini-Apartments für Kapitalanleger oder hochpreisige Eigentumswohnungen setzen, achtet das ESW auf eine vernünftige Mischung. Im SonnenTurm beispielsweise haben 50 der 92 neuen Mietwohnungen drei oder mehr Zimmer, sind also für Familien geeignet. In München-Nord wird der eigene Bestand von rund 90 um 69 neue Wohnungen erweitert und dadurch die Wohnfläche insgesamt sogar verdoppelt. Gleichzeitig dürfen aber auch die Bedürfnisse anderer Bevölkerungsgruppen nicht vergessen werden: Mehr als ein Drittel der Wohnungen im SonnenTurm ist daher barrierefrei; in Nürnberg realisiert das ESW 48 neue Studentenapartments und in Augsburg ist ein Wohnprojekt speziell für junge Menschen in Ausbildung geplant.

Das Thema Bezahlbarkeit ist hier ausschlaggebend. Doch was bedeutet „bezahlbar“ eigentlich? Das erklärt ESW-Geschäftsführer Hannes B. Erhardt: „Im Fachjargon würde man sagen, dass wir bei konventionellen Mietwohnungen immer versuchen, uns am unteren Rand der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete zu bewegen – immer ein wenig unter dem Durchschnitt also. Ausnahmen gibt es natürlich in beide Richtungen: bei unserem sozialen Wohnungsbau wie auch bei außergewöhnlichen Wohnungen mit besonderer Ausstattung oder in absoluter Toplage.“

So entsteht automatisch ein wenig sozialer Ausgleich: Menschen, die sich höhere Mieten leisten können und wollen, tragen so dazu bei, dass das ESW sozialen Wohnungsbau für viele andere umsetzen kann. In Bayern sind das immerhin weit über 10.000 Menschen, denen das ESW – Evangelisches Siedlungswerk ein Dach über dem Kopf gibt.





„Bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist eine zuverlässige Kinderbetreuung, bei der man ein gutes Gefühl hat, am wichtigsten.“

Hannes B. Erhardt

## Platz für die Kleinsten:

### Die Kitas des ESW

**518** Kitaplätze in fünf Jahren – eine Zahl, die sich sehen lassen kann. Seit 2013 hat das ESW – Evangelisches Siedlungswerk sechs Kindertagesstätten in Nürnberg, Fürth und München saniert oder neu geschaffen und damit Kitaplätze für über 500 Kinder.

Seit fünf Jahren gibt es nun das gesetzlich verankerte Recht auf einen Kitaplatz für Kinder unter drei Jahren. Seitdem hat sich die Anzahl der Krippenplätze in Bayern um 10 Prozent erhöht. Auch wenn es für Eltern oft nicht einfach ist, einen Platz zu finden, der den Ansprüchen gerecht wird, ist das bayerische Angebot – lässt man die Landeshauptstadt außen vor – im bundesweiten Vergleich ziemlich gut.

Auch unsere Gesellschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert, das betrifft unter anderem die Organisation von Familien. Manchmal müssen beide Elternteile arbeiten, um der Familie ein hinreichendes Einkommen zu sichern, manchmal wollen aber auch beide arbeiten, einfach weil beide gerne arbeiten. So oder so ist es wichtig, dass Eltern ihren Nachwuchs gut aufgehoben wissen. Die gesetzliche Regelung war ein erster wichtiger Schritt, doch müssen dafür überall auch in der Praxis die notwendigen Strukturen geschaffen werden. „Unser Auftrag ist die Zurverfügungstellung von Raum für alle Bevölkerungsschichten, also auch – oder besonders auch – für Kinder“, erklärt Hannes B. Erhardt. „Ich habe selbst



einen Sohn im Kindergartenalter und weiß, wie sehr man bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie auf eine zuverlässige Kinderbetreuung angewiesen ist!“ Dabei ist es mit dem Bau einer Kita allein nicht getan. Die anschließende, dauerhafte Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten zu einer für den Träger

erschwinglichen Miete ist mindestens genauso wichtig. In beiden Bereichen hat sich das ESW in den letzten Jahren stark engagiert und Kindertagesstätten in Nürnberg, München und Fürth geschaffen. Und das christliche Wohnungsunternehmen ist noch lange nicht fertig. Nach der Eröffnung des Integrativen Kinder-

zentrums im SonnenTurm in Fürth vor wenigen Monaten ist bereits das nächste Projekt in Planung: Auf dem ehemaligen Norma-Areal im entstehenden „Westwinkel“ in Fürth wird bald mit den ersten Arbeiten für eine weitere Kita in der Kleeblattstadt begonnen.





Verantwortung leben



# ESW engagiert:

## Finanzieller Segen für soziale Arbeit

Ein unverhoffter finanzieller Segen traf im Dezember 2017 zwei mittelfränkische Vereine, die das ESW – Evangelisches Siedlungswerk mit größeren Zuwendungen unterstützte. Dass beide Aktionen in die Adventszeit fielen, ist zwar Zufall, aber ein sehr passender. Vor allem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ESW haben für einen ordentlichen Spendenbetrag gesorgt, den das ESW dann noch einmal auf insgesamt rund 12.000 Euro verdoppelt hat.

Einen Großteil des Jahres beklagen wir, was wir nicht haben, was uns fehlt, was wir nicht erreichen konnten. Dabei geht es den meisten von uns gut. Dass man nach mehr strebt oder sich verbessern will, liegt in der menschlichen Natur. Zwischendrin allerdings sollte man einmal innehalten im Drängen und Streben nach dem noch perfekteren Leben und sich vor Augen führen, was bereits auf der Habenseite steht. Und man sollte für diese Gnade der guten Dinge dankbar sein. „Gnade“ – das klingt manchem zu religiös. Wer will, kann es auch als Gunst des Schicksals sehen. Denn vieles von dem, was uns gegeben ist, ist nicht unser Verdienst. Es ist Gunst, Glück, Gnade – wie auch immer man das nennen mag. Wir haben es nicht in der Hand, auf welchem Erdenfleck wir geboren werden, was für eine Familie wir haben und ob wir gesund sind und bleiben, können wir ebenfalls nur bedingt beeinflussen. Daher ist es wichtig, zwischendrin innenzuhalten und sich bewusst zu machen, dass es Menschen in unserer unmittelbaren Umgebung gibt, die weniger Glück haben.

Und gemeinsam kann man viel bewirken. 10.330 Euro zum Beispiel im Falle der Elterninitiative krebskranker Kinder Nürnberg e.V.. Als feststand, dass das ESW aufgrund der Kernsanierung seiner Bürogebäude seinen Sitz interimweise verlegen muss, kam die Frage auf, was mit den Möbeln geschehen solle. Zum Teil älter, zum Teil neuer, nur in Ausnahmefällen passend für die temporären Büroräume am Plärrer und zu teuer zum Einlagern. Die Geschäftsführung des ESW hat sich daher etwas einfallen lassen, wovon alle etwas haben. „Wir sind sehr glücklich mit unserer Idee“, erklärt ESW-Geschäftsführer Hannes B. Erhardt, „Weil wir tatsächlich eine Lösung mit so vielen positiven Auswirkungen gefunden haben.“ Der Plan war folgender: Mitarbeiter konnten das Interieur gegen einen Spendenbetrag ersteigern oder

einfach so spenden – wobei die Geschäftsführung versprach, den zusammenkommenden Betrag zu verdoppeln. Da geht noch mehr, dachte sich das Redaktionsteam der ESWohnen und hat in der Kundenzeitung eine weitere Aktion gestartet: Leser konnten für den Verein spenden und das ESW hat auch hier verdoppelt. Insgesamt sind so für die Elterninitiative 10.330 Euro zusammengekommen.

Vom ESW-Social Day 2016 war dem evangelischen Wohnungsunternehmen auch die Arbeit der Notschlafstelle der Evangelischen Bahnhofsmission in Fürth bekannt. Mit geringem Budget, aber viel Herzblut und einer gewissen Abhängigkeit von Sach- und Geldspenden bewältigen die Mitarbeitenden jeden Tag eine ungeheuer wichtige Aufgabe. Hannes B. Erhardt freut sich, dass das ESW wenigstens finanziell kurzfristig ein wenig Abhilfe schaffen konnte und übergab symbolisch einen Spendenscheck über 1.500 Euro an die Notschlafstelle: „Auch wir als ESW können allein nicht das Problem der Wohnungslosigkeit lösen, aber es ist schön, ein wenig unterstützen zu können – und es ist beeindruckend, wie viel Gutes hier tagtäglich vollbracht wird.“



# Wir sind immer noch dieselben – nur vorübergehend woanders!

Nichts ist so beständig wie der Wandel – welch weises Wort und so wahr! Nach Jahrzehnten am Hans-Sachs-Platz trifft der Wandel nun auch die Bürogebäude der ESW-Unternehmensgruppe.

Nach dem Umzug der ESW-Zweigstelle und dem Umbau der Außenstelle der ESW Gebäudemanagement GmbH in München wird nun der Stammsitz des ESW in unmittelbarer Nähe des Nürnberger Hauptmarktes umfassend energetisch saniert und modernisiert. Davon ist nicht nur die ESW-Mutter betroffen, auch die Unternehmenstöchter in Nürnberg-Röthenbach und in der Hans-Sachs-Gasse schließen sich an, denn

auch dort wird kernsaniert, aufgestockt und umgebaut. Ein Umzug in dieser Größenordnung ist eine ordentliche Herausforderung, doch nach einigen Monaten im Interimssitz am Nürnberger Spittlertorgraben lässt sich ein positives Resümee ziehen. Zudem hat der Umbau einen weiteren Vorteil: Zum ersten Mal in der Geschichte des ESW ist die komplette Unternehmensgruppe unter einem Dach vereint. Das ist nicht nur praktisch für Kunden und Geschäftspartner, sondern auch eine tolle Erfahrung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die nun noch einmal auf völlig neue Art zusammenwachsen. Der Umbau der Nürnberger Verwaltungsgebäude wird voraussichtlich bis 2020 dauern.

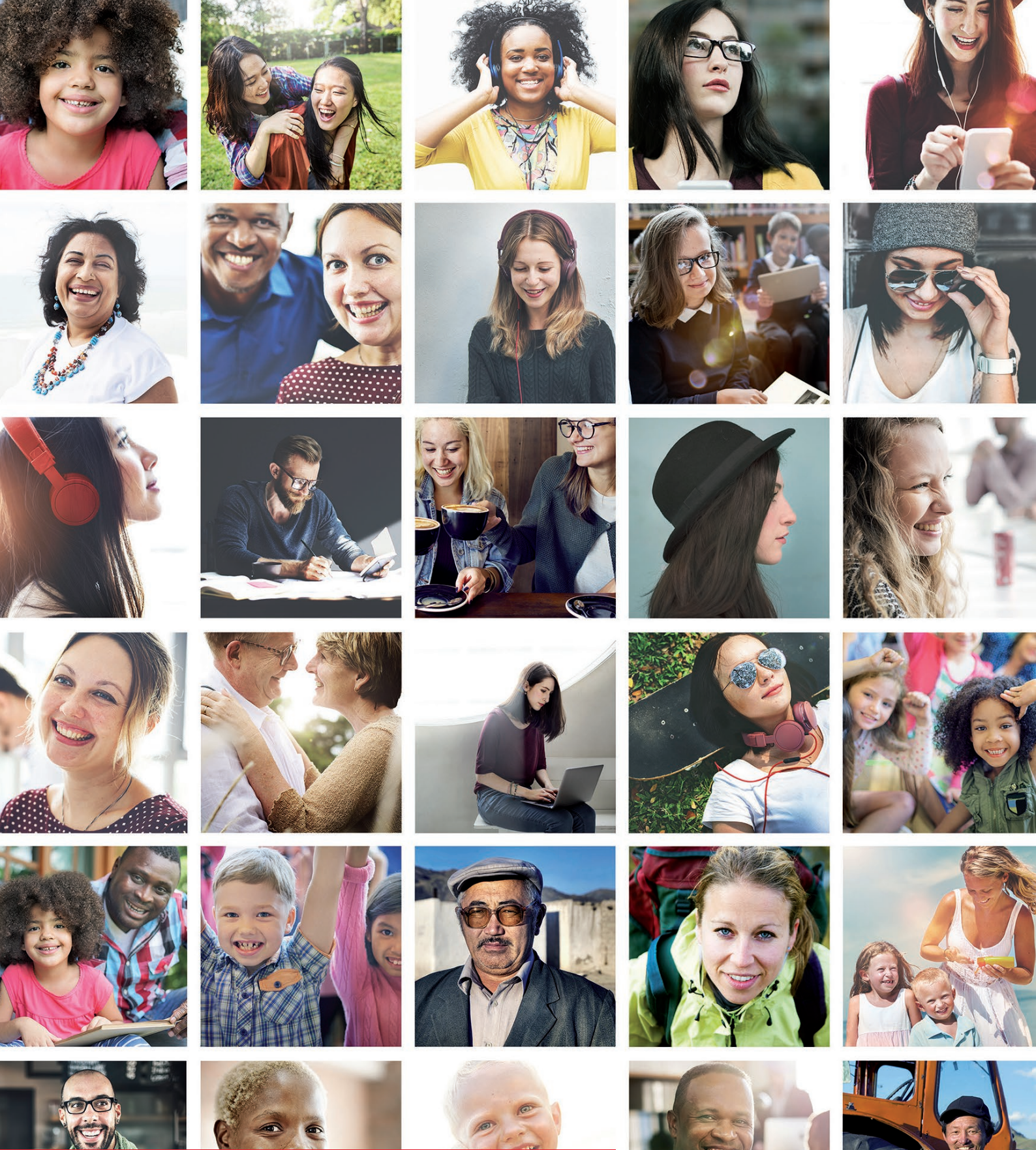






Eine Symbiose aus  
Kontinuität und Wandel





Wohnungen für  
alle Lebenslagen



# Inhalt

I	Wohnwirtschaftliche Kennzahlen	12
II	Betriebsergebnis	13
III	Die ESW-Unternehmensgruppe	14
IV	Organe	15
V	Bericht des Aufsichtsrats	16
VI	Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	18
VII	Daten und Fakten	19
VIII	Jahresabschluss und Lagebericht der ESW Bayern GmbH	
1	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	20
2	Bilanz zum 31.12.2017	30
3	Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017	32
4	Anhang für das Geschäftsjahr 2017	33
5	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	43
IX	Konzernabschluss und Konzernlagebericht der ESW-Unternehmensgruppe	
1	Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017	44
2	Konzernbilanz zum 31.12.2017	54
3	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017	56
4	Eigenkapitalpiegel 2017	57
5	Konzernkapitalflussrechnung	58
6	Anhang zum Konzernabschluss 2017	59
7	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	67
	Impressum	68

# Kennzahlen

Eigener und treuhänderisch verwalteter Bestand (ohne WEG)



**7.710** Wohneinheiten  
**275** Gewerbeeinheiten



**626.382,24 m<sup>2</sup>** Wohn- und Nutzfläche



**6,39 €/m<sup>2</sup>** durchschnittliche Wohnungsmiete  
**27,22 €/m<sup>2</sup>** jährl. Instandhaltungskosten



**0,6 %** Leerstandsquote

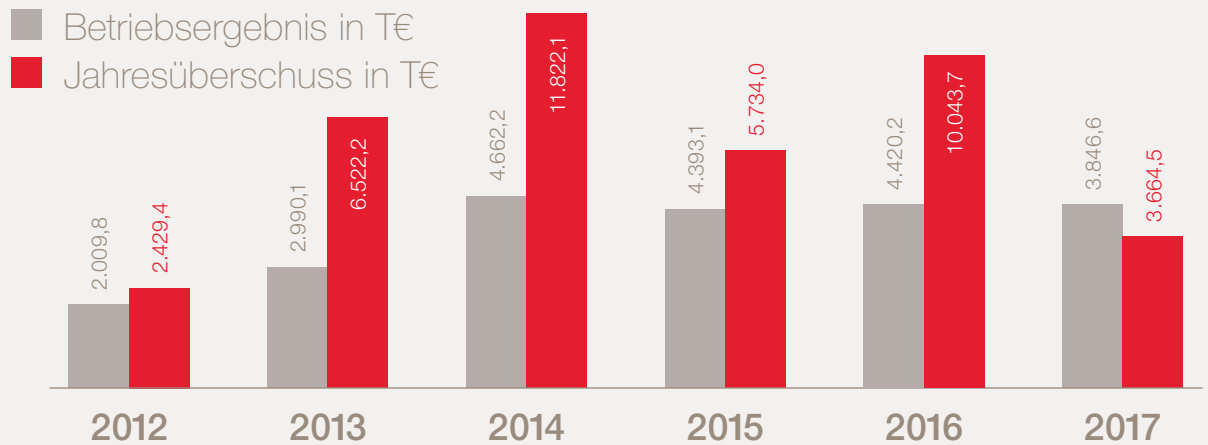


**203** Mitarbeiter  
**13** Azubis

**Alles auf  
einen Blick**

# Betriebsergebnis

inklusive Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften



Soziale, ökologische und wirtschaftliche Verantwortung in gesunder Symbiose – dafür steht das ESW.

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  
Ottostraße 5 | 80333 München  
Tel.: 089 - 370 610 551 | Fax: 089 - 370 610 555

## **ESW Bauträger GmbH**

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

ESW Bauträger GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 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-Platz 10 | 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  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg  
Tel.: 0911 - 2008 360 | Fax: 0911 - 2008 361  
gebaeudemanagement@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, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt

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

Günter Gloser, Staatsminister a.D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg (bis 07.12.2017)

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München

Prof. Hubert Kress, Architekt BDA, Dipl.-Ing., Erlangen

Christopher Krieghoff, Dekan, Nürnberg (seit 07.12.2017)

Dr. jur. Tobias Mähner, Vorstand, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., München

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg

### Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

# Bericht des Aufsichtsrates

In Erfüllung seiner gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben und Pflichten hat sich der Aufsichtsrat des Evangelischen Siedlungswerkes von der Geschäftsführung regelmäßig berichten lassen. Die Sitzungen fanden im Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 2017 erbrachten Leistungen.

München, den 16.07.2018

Dr. Erich Theodor Barzen  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Verantwortungsvoll  
bauen und leben





203 Mitarbeiter



13 Azubis



6,7 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

# Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

## ESW Konzern

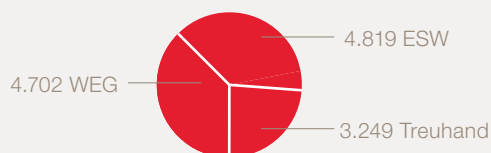
Stand 31.12.2017

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	gesamt
kaufmännisch und technisch	43	80	123
Auszubildende	8	5	13
Reinigung	3	14	17
Hausmeister und Arbeiter	50	0	50
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>99</b>	<b>203</b>

Altersaufbau nach Lebensjahren	Mitarbeitende	in %
15 - 20	10	4,93
21 - 25	22	10,84
26 - 30	25	12,32
31 - 35	25	12,32
36 - 40	17	8,37
41 - 45	14	6,90
46 - 50	27	13,30
51 - 55	32	15,76
56 - 60	21	10,34
61 - 65	9	4,43
66 - 80	1	0,49
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>100,00</b>

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	Mitarbeitende	in %
00 - 05	101	49,75
06 - 10	37	18,23
11 - 15	24	11,82
16 - 20	14	6,90
21 - 25	16	7,88
26 - 30	6	2,96
31 - 35	2	0,99
36 - 40	3	1,48
41 - 45	0	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>203</b>	<b>100,00</b>

Durchschnittliche Dienstjahre	Konzern	ESW
	6,7	9,8



**12.412** bewirtschaftete  
Wohneinheiten



**6,39 €/m<sup>2</sup>** durchschnittliche  
Wohnungsmiete

# Daten und Fakten

## Eigenbestand

<b>Anzahl der verwalteten Mieteinheiten</b>	<b>5.165</b>
davon Wohnungen	4.819
davon Gewerbe	106
davon Garagen	(194) 1.361*
davon DWR*	46
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>328.139,54 m<sup>2</sup></b>

\* Dauerwohnrechte

## Treuhandbestand

<b>Anzahl der verwalteten Mieteinheiten</b>	<b>3.249</b>
davon Wohnungen	2.891
davon Gewerbe	169
davon Garagen	(194) 1.359*
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>298.242,70 m<sup>2</sup></b>

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

## WEG\*

<b>Wohnungen</b>	<b>4.702</b>
<b>Gewerbeneinheiten</b>	<b>58</b>
<b>Garagen/SP</b>	<b>2.992</b>

\* Wohnungseigentümergeinschaften

## Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	ESW	Konzern
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>32,8 %</b>	<b>31,8 %</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>3,9 %</b>	<b>3,4 %</b>
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>2,6 %</b>	<b>1,9 %</b>

## Bereinigte Leerstandsquote %

<b>Eigenbestand</b>	<b>0,62 %</b>
<b>Treuhandbestand</b>	<b>0,29 %</b>



# Lagebericht

der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr 2017

## Gliederung

### 1. Grundlagen des Unternehmens

- A) Geschäftsmodell des Unternehmens
- B) Ziele und Strategien

### 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 Unternehmens

### A) Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (im Folgenden ESW genannt) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 18.07.1949 gegründet und am 22.11.1949 unter der HRB Nummer 613 beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen.

Die Gesellschaft unterhält eine Geschäftsstelle an ihrem Sitz in Nürnberg und eine Geschäftsstelle in München.

Gemäß seines 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.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Sie erwirbt, belastet, veräußert Grundstücke und stellt Gewerberäume für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereit. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern und den Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern.

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.

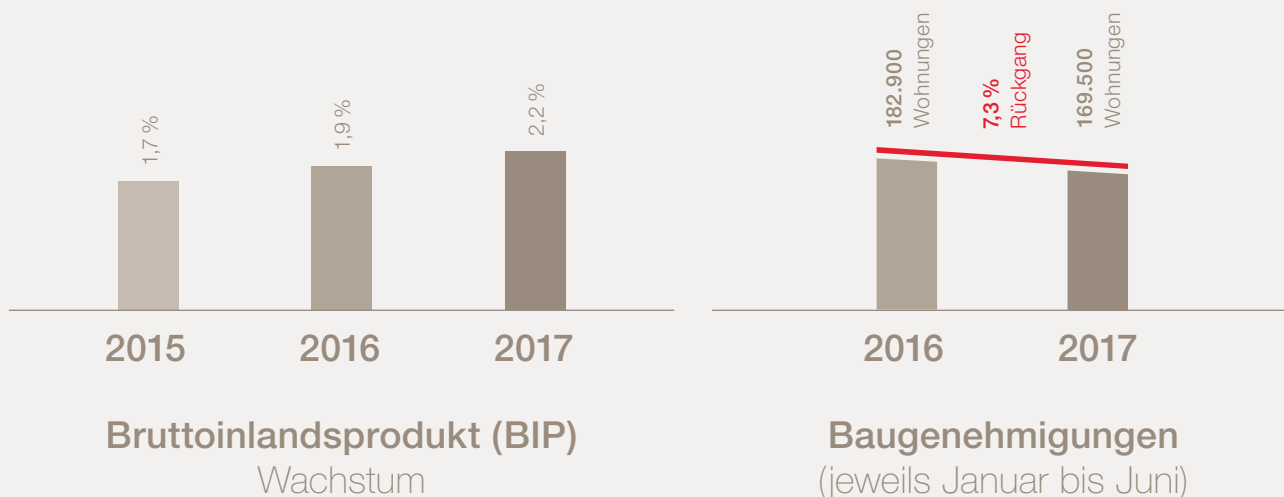
### B) Ziele und Strategien

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft neben der Entwicklung neuer Projekte insbesondere in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investieren.

Ziel der Gesellschaft ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Zu den Hauptzielen der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft gehören:

- 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 und
- die Durchführung von erfolgsorientierten Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen zur stetigen Verbesserung der Zusammenarbeit insbesondere auch im Hinblick auf die Digitalisierung 4.0.



## 2. Wirtschaftsbericht

### A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vergangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %. Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzt sich der seit 12 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demografische Effekte aus, so dass im Jahr 2017 die höchste Zahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung erreicht wurde.

Im Berichtsmonat Dezember waren in Bayern 213.610 Personen (Dezember 2016: 234.525 Per-

sonen) arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 2,9 % (Vj.: 3,3 %).

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 nach wie vor bei 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2017 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

In 2017 wurde in Deutschland im ersten Halbjahr der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt. Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv: 86,0 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende – und somit gute – Geschäftslage, so viele wie noch nie zum Jahresende.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls 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.

#### Regionale Rahmenbedingungen

Die Entwicklung auf dem bayerischen Immobilienmarkt profitiert unverändert von den überdurchschnittlichen Rahmenbedingungen des Bundes-

landes. Die Bevölkerung in Bayern und damit auch der Wohnraumbedarf wachsen spürbar schneller als im bundesweiten Trend. Vor diesem Hintergrund sind die Wohnungsmieten im Durchschnitt seit der Jahrtausendwende gestiegen. In einigen Städten des Freistaates wurde in den zurückliegenden Jahren jedoch angemessen auf den starken Einwohnerzuwachs mit einem weitgehend passgenauen Wohnungsbau reagiert. So stehen der kräftig gestiegenen Zahl privater Haushalte seit 2006 in Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Regensburg und Würzburg etwa in gleichem Umfang Wohnungsfertigstellungen gegenüber. Lücken beim Wohnungsbau, resultierend aus Grundstücksmangel und Überteuering, ergaben sich dagegen in Augsburg, Nürnberg, dem Landkreis München und insbesondere in der bayerischen Landeshauptstadt. In Städten, die über Flächenreserven wie ehemalige Militärareale oder Industriebrachen verfügen, können neue Wohngebiete entstehen. An Standorten ohne solche Reserven ist das Bauen hingegen oft schwierig.

Das Betätigungsfeld des ESW erstreckt sich über ganz Bayern. Aus diesem Grund sind die Marktverhältnisse für die Gesellschaft weiterhin gut. Aufgrund des auch weiterhin steigenden Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in fast ganz Bayern dringend notwendig.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum beim ESW lässt sich u. a. aus der statistischen Auswertung der Anfragen inserierter Wohnungen für das Jahr 2017 schließen. So wurde u. a. über das Portal des Anbieters „Immowelt“ in 6.794 Fällen Kontakt zum ESW aufgenommen.

## B) Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigenbestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2017 insgesamt 4.819 Wohnungen, 106 gewerbliche Einheiten und 2.862 Garagen bzw. Stellplätze. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 287.317,60 m<sup>2</sup> (insg. 328.139,54 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche).

### Neubautätigkeit

In Ingolstadt, Schwäbelstraße 1a, Pettenkofer Straße 25a und 27a wurden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt und zum 01.11.2017 bezogen. Insgesamt sind hierfür Kosten in Höhe von € 5,95 Mio. angefallen. In Nürnberg, St.-Johannis-Mühlgasse wurde ein gewerbliches Innenhofgebäude zu einer zusätzlichen Wohnung ausgebaut. Ebenfalls in Nürnberg, Tucherstraße 20 bzw. Neue Gasse 5 wurde in 2016 mit dem Ausbau des Dachgeschosses und dem Aufbau von Balkonen begonnen. In 2017 konnten drei zusätzliche Wohnungen fertiggestellt und bezogen

werden. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen Kosten in Höhe von € 1,49 Mio. gebucht. In 2017 wurden an verschiedenen Standorten in Bayern 93 Garagen und 55 Stellplätze mit einem Investitionsvolumen (Aufwand u. Aktivierung) von insgesamt € 1,6 Mio. neu geschaffen. Die gesamten Maßnahmen wurden über KfW- und Kapitalmarktdarlehen (€ 6,55 Mio.) bzw. aus Eigenmitteln finanziert.

Die Kernsanierung des Objektes in Fürth, Albrecht-Dürer-Straße 3 wurde weitgehend abgeschlossen. Die ursprünglich geplante Übergabe der 91 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und einem Kindergarten mit 49 Plätzen zum Ende des Jahres 2017 verschiebt sich auf das erste Quartal 2018. Positiv zu vermerken ist, dass vss. alle Einheiten im Laufe der ersten Monate 2018 vermietet werden können. Kleinigkeiten in den Außenanlagen sind noch zu erledigen. In 2017 sind hier Kosten in Höhe von € 7,4 Mio. angefallen, die vss. Gesamtkosten liegen damit bei € 19,8 Mio. Auch wird der Marktplatz, der mehrere Objekte des ESW verbindet und mit einem finanziellen Zuschuss der Stadt Fürth neu gestaltet wird, erst in 2018 fertiggestellt. Bisher wurden Darlehen der KfW und der Stadtsparkasse Fürth in Höhe von € 11,0 Mio. in Anspruch genommen. Aufgrund der Mehrkosten wurden bereits positive Verhandlungen zur Nachfinanzierung geführt.

Im März 2017 wurde mit dem Neubau in Nürnberg, Scheurlstraße 2 begonnen. Hier entsteht ein Wohnheim mit 48 Wohneinheiten und einem Gesamtvolumen in Höhe von € 6,5 Mio. Die Fertigstellung der Anlage ist zum Wintersemester 2018/2019 geplant. Bis 31.12.2017 sind Gesamtkosten in Höhe von € 3,8 Mio. angefallen, davon in 2017 € 2,4 Mio. 80 % der Kosten werden über KfW-Darlehen finanziert.

Ebenfalls in 2017 wurden die ersten Arbeiten am Bauprojekt in München, Max-Müllner-Straße/Reschreiterstraße/Weitstraße durchgeführt. Neben der geplanten Nachverdichtung mit 69 Wohnungen (45 WE Neubau, 24 WE Aufstockung) werden in den nächsten 5 Jahren 88 Wohnungen aus dem Bestand saniert, deren Wohnqualität u. a. durch Balkonbauten verbessert wird. Für die Nachverdichtung einschl. dem Bau der Tiefgarage mit einem Volumen von € 18,9 Mio. sind in 2017 Kosten in Höhe von € 2,5 Mio., bzw. bis zum 31.12.2017 Gesamtkosten von € 3,5 Mio. entstanden. Hierfür sind KfW-Darlehen beantragt.

Für die Erweiterung des Bestandes und die Zurverfügungstellung weiteren günstigen Wohnraums wurden in Nürnberg, Fürth und Erlangen Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von € 6,2 Mio. angekauft.

Kosten der energetischen Sanierung und dem Anbau von Balkonen an den Standorten Ingolstadt, Nürnberg, Ansbach und München – davon wurden T€ 1.491,6 aktiviert	T€	2.070,20
Laufende Instandhaltung	T€	6.851,70
Instandhaltungskosten aus dem Um-/Neubau Garagen	T€	1.070,90
Instandhaltungskosten aus Modernisierung	T€	108,30
Instandhaltungskosten für die Beseitigung von Legionellen	T€	391,90
Instandhaltungskosten Büroumbau – Nürnberg, Spittlertorgraben 3	T€	517,70
	<b>T€</b>	<b>8.940,50</b>

### Modernisierung

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2017 insgesamt T€ 11.010,7 ausgegeben.

### Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 6 (Vj.: 140) Wohnungen, 4 (Vj.: keine) Garagen, 2 (Vj.: 25) Stellplätze und 2 (Vj.: 5) Erbbaurechte verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von T€ 720,1 (Vj.: T€ 5.181,0), erzielt.

### Verwaltungsbetreuung

Das ESW bewirtschaftet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung 4.702 Wohneinheiten, 58 Gewerbeeinheiten und 2.992 Garagen/Stellplätze. Im Bereich der Treuhandverwaltung sind es 2.891 Wohneinheiten, 169 Gewerbeeinheiten, 112 Heimplätze und 2.002 Garagen/Stellplätze.

Die Geschäftsführung des ESW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden.

## C) Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht qualifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

### Eigenkapitalquote:

$$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$$

Die Eigenkapitalquote beschreibt die Beziehung zwischen Eigen- und Gesamtkapital. Je mehr Eigenkapital ein Unternehmen zur Verfügung hat, desto besser ist in der Regel die Bonität, desto höher ist die finanzielle Stabilität und desto unabhängiger ist es von Fremdkapitalgebern.

### Eigenkapitalrentabilität:

$$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$$

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einer Periode war.

### Jährliche Instandhaltungskosten je m²:

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn- u. Nutzfläche}}$$

Die Kennzahl beschreibt die Beziehung zwischen Instandhaltungskosten und Wohn- und Nutzfläche. Im Ergebnis werden die durchschnittlichen jährlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche berechnet.

### Leerstandsquote:

$$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$

Mit der Leerstandsquote wird der Anteil des zu einem bestimmten Zeitpunkt bestehenden Leerstands einer Immobilie berechnet.

### Kapitaldienstdeckung:

$$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$$

Mit der Kapitaldienstdeckung wird das Verhältnis zwischen erforderlichem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) aus dem Kreditvertrag und Cashflow aus der Immobilie wiedergegeben.

### I. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2017 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) u. a. durch Neubezüge und Mietanpassungen 2016/2017 auf T€ 24.538,5 (Vj.: T€ 23.426,2) erhöht und entsprechen damit im Wesentlichen den geplanten Erlösen in Höhe von T€ 24.530,6.



		Vorjahreswert 2016	Ist-Wert 2017	Prognosewert 2018
Eigenkapitalquote	%	34,7	32,8	26,8
Eigenkapitalrentabilität	%	10,4	3,9	3,1
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m <sup>2</sup>	26,52	30,14	28,00
Leerstandsquote	%	0,4	0,6	<1,0
Kapitaldienstdeckung	%	34,24	37,21	35,00

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die ESW Bayern GmbH sind in oben dargestellter Tabelle zusammengefasst.

Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge T€ 3.493,4 (Vj.: T€ 6.615,9) enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.433,0 (Vj.: T€ 795,6) und aus Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 735,6 (Vj.: T€ 5.184,8).

Die Instandhaltungskosten belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 9.519,1 (Vj.: T€ 8.277,7). Die Prognose für das Jahr 2017 belief sich auf T€ 8.026,0. Der Grund für die Abweichung von T€ 1.493,0 sind nicht vorhergesehene Instandhaltungsmaßnahmen, u. a. bei den Objekten München, Arnulfstraße (T€ 74,9), Würzburg, Fassbenderstraße (T€ 134,8), München, Moosacher Straße (T€ 242,5), Ansbach, Hölderlinstraße u. Crailsheimer Straße (T€ 119,8), Nürnberg, Hans-Sachs-Platz 4 (T€ 100,3), Bamberg, Tarvisstraße (T€ 71,1), Fürth, Albrecht-Dürer-Straße (T€ 117,2) und die in diesem Umfang nicht geplanten Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsbau Nürnberg, Spittlertorgraben 3 (T€ 517,7).

Der Jahresüberschuss in Höhe von € 3.664.516,42 (Vj.: € 10.043.656,98) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Ergebnisse aus den Gewinnabführungen der Tochterunternehmen geprägt. Gestiegene Personal- und Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die Ertragslage des ESW ist gut.

## II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 48,8 % (Verschuldungsgrad). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Der Zinssatz für langfristige Darlehen wird in der Regel mindestens zehn Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre bzw. bis zum Kredtablauf – gesichert.

Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von € 49,3 Mio. (inkl. Avale) zur Verfügung, die zum 31.12.2017 in Höhe von € 42,5 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 getätigt.

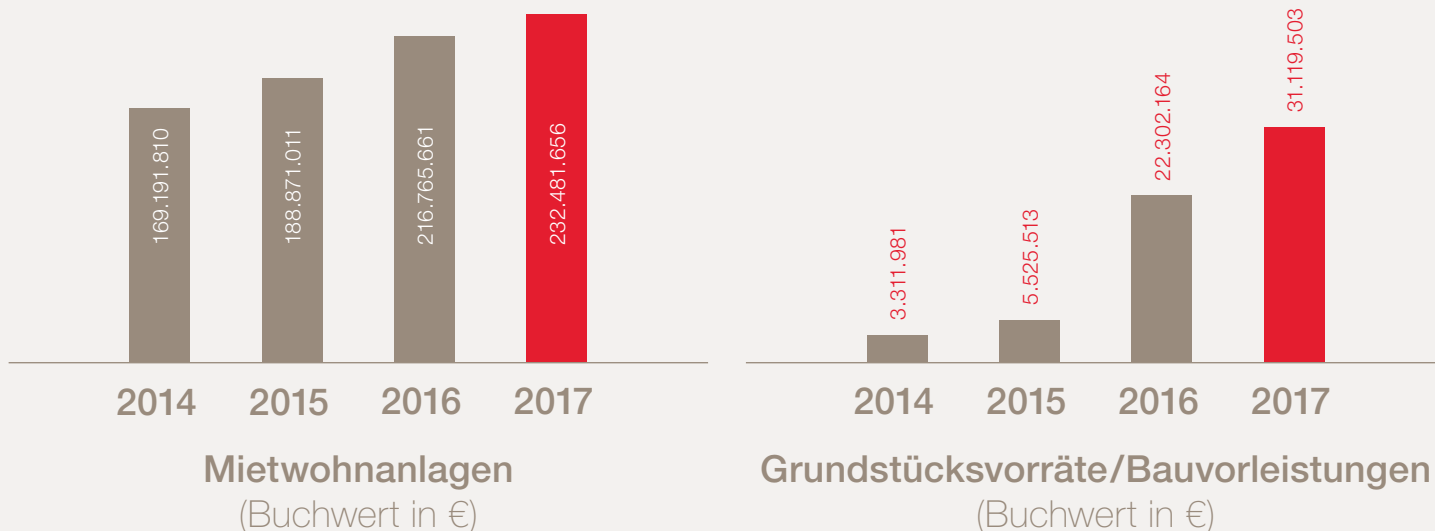
Die Zahlungsmittelströme (ermittelt in Anlehnung an DRS 21) des Berichtsjahres setzen sich beim ESW aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 8,8 Mio. (Vj.: € 16,5 Mio.), aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -26,2 Mio. (Vj.: € -48,2 Mio.) und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 2,0 Mio. (Vj.: € 16,2 Mio.) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2017 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von € -32,6 Mio. (Vj.: € -17,1 Mio.).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

## III. Vermögenslage

Zum 31.12.2017 wird die Aktivseite des ESW durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von T€ 262.877,4 (Vj.: T€ 238.411,6) bestimmt, was einem Anteil von 90,7 % (Vj.: 90,6 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau-, Ausbau- und Modernisierungskosten und den Erwerb dreier Grundstücke zurückzuführen. Den Zugängen stehen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt T€ 24.642,6 (Vj.: € 22.191,5). Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der flüssigen Mittel.



Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) T€ 96.196,4 Mio. (Vj.: T€ 93.757,0), was einer Eigenmittelquote von 33,2 % (Vj.: 35,6 %) und einer Eigenkapitalquote von 32,8 % (Vj.: 34,7 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von T€ 131.456,5 (Vj.: T€ 126.997,3) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2017 zu 86,1 % (Vj.: 91,6 %) durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich beim ESW ergebende Kapitalbedarf ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite gedeckt. Zudem stehen dem ESW im Bedarfsfall ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung des ESW beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Beim ESW beträgt die Eigenkapitalrentabilität 3,9 % (Vj.: 10,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,6 % (Vj.: 4,8 %). Sie liegt damit über den am Kapitalmarkt erzielbaren Zinsen und kann als positiv beurteilt werden.

Die Sollmieten haben sich 2017 von T€ 23.988,7 im Vorjahr auf T€ 25.296,0 gesteigert. Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 6,30 je m<sup>2</sup> im Vorjahr auf € 6,58 je m<sup>2</sup> in 2017. 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 0,6 % (Vj.: 0,4 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 8,4 % (Vj.: 6,0 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2017 3,0 % (Vj.: 2,7 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2017 T€ 9.519,1 (Vj.: € 8,3 Mio.) ausgegeben. Dies entspricht jährlich € 30,14 (Vj.: € 26,52) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind beim ESW 88 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon sind 26 Mitarbeitende in Teilzeit bzw. als geringfügig Beschäftigte angestellt. Hierbei liegen unterschiedliche Teilzeitmodelle zugrunde, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen.

Nachhaltiger Erfolg gründet auch auf dem fachlichen Wissen, den Kompetenzen und Fähigkeiten sowie der Motivation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denn wir wollen mit hohem Qualitätsanspruch gleichzeitig kundenorientiert und wirtschaftlich agieren. Durch ein systematisches Personalmanagement verfolgt die Gesellschaft das Ziel, Potentiale zu identifizieren, zu beurteilen und zu entwickeln. Eine strategische, übergreifende Personalplanung und -entwicklung unterstützt die Steuerung und den Ausbau personeller Ressourcen. Durch ausgewählte interne sowie externe Aus-, Weiterbildungs- und Change-Maßnahmen gewährleistet das ESW, dass das Qualifikationsniveau der Mitarbeiter dem aktuellen Stand der Entwicklungen entspricht, strukturelle Veränderungen entsprechend begleitet werden und die Mitarbeiter ihren Aufgaben und Verantwortlichkeiten auch zukünftig gerecht werden.

Um den wirtschaftlichen Erfolg weiterhin sicherzustellen, investiert das ESW in die Qualifizierung der Belegschaft. Eine Mitarbeiterin nahm in 2017 an einer

Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin teil. Ein weiterer Mitarbeiter studiert dual mit dem Berufsziel Bachelor of Arts, Fachrichtung Real Estate, Asset Manager. Erfolgreich abgeschlossen wurden Fachweiterbildungen zum/r Immobilien-Techniker/in, zur/m Fachfrau/mann Finanzbuchhaltung in der Immobilienwirtschaft und zum/r Betriebswirt/in.

Die Gesellschaft ist besonders stolz darauf, dass ein großer Teil der Mitarbeiter bereits die Ausbildung im Konzern absolviert hat und seitdem im Unternehmen tätig ist. In 2017 konnten 6 Auszubildende in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden. Das spricht nicht nur für das umfassende Ausbildungskonzept, sondern belegt auch die Attraktivität des ESW als Arbeitgeber. Darüber hinaus versteht das ESW die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2017 befanden sich daher 11 Mitarbeiter/innen in Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation und Informatikkaufmann.

Die Gesellschaft setzt auf Chancengleichheit durch individuelle Leistung und persönliche Entwicklungspfade. Die Führungskräfte sind dabei aufgefordert, die Grundwerte für die Zusammenarbeit wie Hilfsbereitschaft, Verantwortungsbewusstsein und Offenheit vorzuleben und in der täglichen Arbeit innerhalb der Teams, abteilungsübergreifend und im gesamten Konzern zu fördern. Dass die Mitarbeiter die gelebte Wertekultur schätzen, belegt auch eine mit rund 4 % seit Jahren geringe Fluktuationsquote, die zu einer hohen Verbleibedauer qualifizierter ESW-Spezialisten führt.

### 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 unbebauter Grundstücke und 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 2018 wird für das ESW bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von € 26,0 Mio. und Instandhaltungskosten von € 9,2 Mio. ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. € 2,2 Mio. 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 das ESW 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 Energierohstoffen wirkt das ESW durch eine Intensivierung seiner Investitionen in energetische Maßnahmen entgegen.

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

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

#### **Gesamtaussage**

Das Risikomanagement des ESW 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 sich 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 steigende Erlöse entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt schätzt die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Unternehmensgruppe als begrenzt ein. 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 Verantwort-

tung 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.

## 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 31.12.2017 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt T€ 173.427,0 (Vj.: T€ 148,389,3). Hiervon ist ein Volumen von T€ 133.199,9 (Vj.: T€ 126.712,5) über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; T€ 102.339,9 (Vj.: T€ 97.238,1) haben eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

Finanzierungsrisiken bei über Grundpfandrechte oder Bürgschaften gesicherten Objektfinanzierungen ergeben sich insbesondere aus Prolongations- und Zinsänderungsrisiken. Zur längerfristigen Planungssicherheit ist das Finanzierungsmanagement grundsätzlich auf 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 2017 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 Tilgungsersatz dar. Finanzierungsrisiken bei den als Zwischenfinanzierungsmittel kurzfristig aufgenommenen Betriebsmittelkrediten für Neubau und Modernisierung sowie Bauträgerprojekte bestehen in der Nichtverlängerung der zugrundeliegenden 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 € 49,3 Mio. (inkl. Avale) 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 09.03.2018

Hannes B. Erhardt

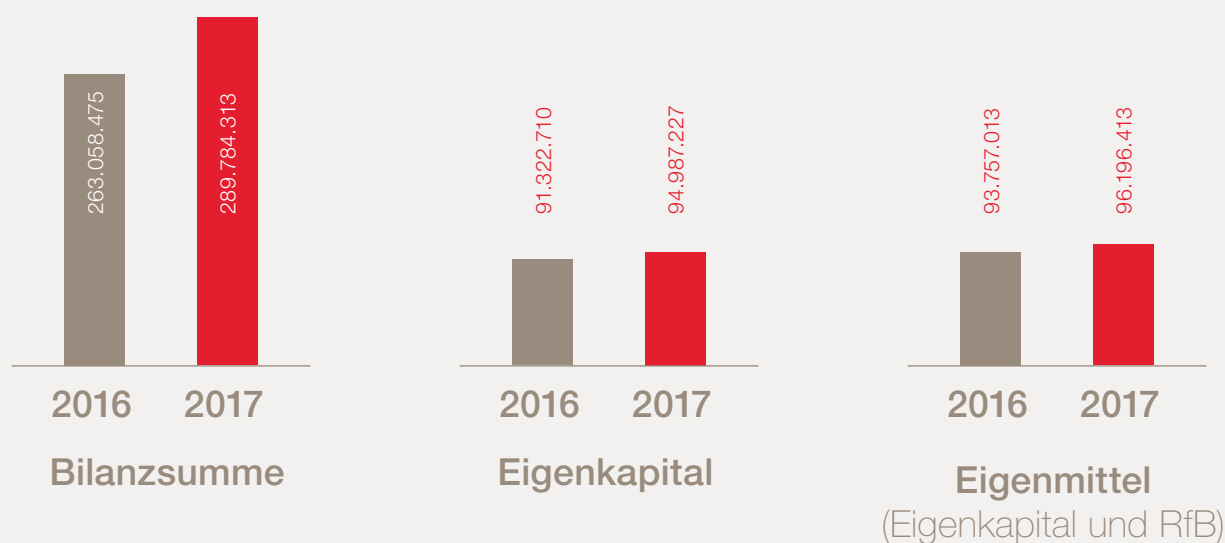
Robert Flock

# ESW Bayern GmbH – Bilanz

zum 31.12.2017

## Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	393.264,09	556.553,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	200.093.713,28	196.579.935,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	9.052.469,64	7.619.540,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	22.202.062,62	17.108.252,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	539.876,71	557.444,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	136.343,36	154.657,52
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	722.401,76	464.788,62
7. Anlagen im Bau	€	25.294.423,83	13.773.457,94
8. Bauvorbereitungskosten	€	2.575.127,10	1.923.065,11
9. Geleistete Anzahlungen	€	2.260.992,00	230.413,44
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.660.082,32	1.660.082,32
2. Sonstige Ausleihungen	€	0,00	16.944,63
3. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	160.876,26
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>€</b>	<b>265.091.632,97</b>	<b>240.806.011,51</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	634.774,41	634.775,41
2. Bauvorbereitungskosten	€	18.635,17	36.565,44
3. Unfertige Leistungen	€	8.121.909,73	8.112.713,14
4. Andere Vorräte	€	52.793,57	58.447,01
5. Geleistete Anzahlungen	€	952,00	118.208,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	€	117.629,74	268.473,03
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	2,00	4.400,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	1.970.975,74	2.451.435,06
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	4.797,76	6.762,67
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	3.158.792,00	2.592.282,99
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€	1.880.301,36	2.845.538,82
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	6.697.913,82	3.858.645,04
2. Bausparguthaben	€	1.983.099,30	1.203.243,16
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>€</b>	<b>24.642.576,60</b>	<b>22.191.490,21</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	50.102,97	60.973,29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten gesamt</b>	<b>€</b>	<b>50.102,97</b>	<b>60.973,29</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>€</b>	<b>289.784.312,54</b>	<b>263.058.475,01</b>



## Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
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	€	81.422.710,35	71.379.053,37
III. Jahresüberschuss	€	3.664.516,42	10.043.656,98
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>€</b>	<b>94.987.226,77</b>	<b>91.322.710,35</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	€	199.000,67	561.940,62
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	1.209.186,00	2.434.303,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	2.133.621,87	3.289.897,75
<b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>€</b>	<b>3.541.808,54</b>	<b>6.286.141,48</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	168.484.761,07	143.133.429,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.942.193,98	5.255.864,80
3. Erhaltene Anzahlungen	€	11.761.395,22	9.099.398,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	73.747,47	236.642,12
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	2.616,34	2.716,34
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	1.942.394,86	2.592.239,46
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	2.772.551,47	3.610.077,80
8. Sonstige Verbindlichkeiten	€	1.131.665,07	1.480.039,21
davon aus Steuern 773.736,21; (Vj. 1.033.406,68)	€		
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>€</b>	<b>191.111.325,48</b>	<b>165.410.407,52</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>143.951,75</b>	<b>39.215,66</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>€</b>	<b>289.784.312,54</b>	<b>263.058.475,01</b>

# ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	33.129.319,04		31.912.172,35
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	2,00		290.214,16
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.131.061,72		3.142.532,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	932.522,70	37.192.905,46	962.610,18
<b>2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>	€		9.196,59	413.614,11
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	€		3.493.425,90	6.615.871,33
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	18.596.448,83		17.376.819,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	2.419,03		255.524,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	427.664,86	19.026.532,72	212.787,72
<b>Rohergebnis</b>	€		<b>21.668.995,23</b>	<b>25.491.883,31</b>
<b>5. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	€	4.228.655,01		4.067.554,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	€	1.092.127,29	5.320.782,30	1.063.050,58
davon für Altersversorgung 243.868,30; (Vj. 230.391,00)	€			
<b>6. Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		6.419.928,73	5.190.196,19
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€		3.680.850,03	3.490.907,95
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	€		5.537,74	6.191,04
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	€		1.189.227,23	999.605,94
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€		11.446,09	28.821,35
davon aus verbundenen Unternehmen 4.305,58; (Vj. 21.401,14)	€			
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 1.539,54; (Vj. 666,95)	€			
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€		3.737.436,87	3.254.615,39
davon an verbundenen Unternehmen 2.166,26; (Vj. 1.554,90)	€			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 7.401,88; (Vj. 24.954,07)	€			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	€		36.788,83	-591.778,84
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€		3.679.419,53	10.051.955,47
<b>13. Sonstige Steuern</b>	€		14.903,11	8.298,49
<b>Jahresüberschuss</b>	€		<b>3.664.516,42</b>	<b>10.043.656,98</b>



# 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 Bayern 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, Aufstockung und Balkonanbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten, wurden die Restnutzungsdauern verlängert.

Bei einem Objekt wurde im Nachhinein festgestellt, dass Kosten, die im Vorjahr als Aufwand gebucht wurden, aktivierungspflichtig gewesen wären, hier wurde eine Zuschreibung ins Anlagevermögen gebucht.

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

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten/Geschäftsbauten	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.

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. Ausfallrisiken auf Mietforderungen werden durch Einzelwert- bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. 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.

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

EGHB). Verbrauch und Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die **Rückstellungen für Jubiläumswahlungen** wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 % p. a.) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz 2,88 % zugrunde (Stand November 2017, 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 sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Rückstellungsbeträge für die folgenden Sachverhalte entsprechen rd. 93 % (Vj.: 95 %) des Postens der sonstigen Rückstellungen.

### Rücklagenspiegel 2017

		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	€	71.379.053,37	10.043.656,98	0,00	0,00	81.422.710,35

### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere:

		31.12.2017	31.12.2016
Eigentumsmaßnahmen	T€	525,3	676,8
Instandhaltungskosten	T€	232,0	889,6
Betriebskosten	T€	370,0	580,0
Verwaltungskosten	T€	431,2	390,6
Personalkosten	T€	296,9	257,7
Prozesskosten	T€	129,5	238,5
Zinsen für Steuernachforderungen	T€	0,0	99,9
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>1.984,9</b>	<b>3.133,1</b>

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 Steuerpflicht 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:

# Anlagenpiegel 2017

Teil 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.17 €
	Stand zum 01.01.17 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen €	
				Zugänge €	Abgänge €		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.042.680,66	142.628,34	667,33	0,00	0,00	0,00	1.184.641,67
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.042.680,66</b>	<b>142.628,34</b>	<b>667,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.184.641,67</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	272.915.323,86	5.914.561,59	744.544,66	3.391.419,00	730.893,10	220.117,52	280.965.984,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.133.417,51	1.045.354,17	0,00	1.379.089,03	0,00	0,00	14.557.860,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.108.252,32	6.122.477,74	0,00	105.105,10	1.133.772,54	0,00	22.202.062,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565.374,99	0,00	17.567,66	0,00	0,00	0,00	547.807,33
6. Technische Anlagen und Maschinen	180.259,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.259,21
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.763.166,59	564.214,09	781.815,94	0,00	0,00	0,00	1.545.564,74
8. Anlagen im Bau	15.987.385,79	13.088.302,76	0,00	2.427.983,52	3.995.320,39	0,00	27.508.351,68
9. Bauvorbereitungskosten	1.923.065,11	1.990.567,51	0,00	0,00	1.338.505,52	0,00	2.575.127,10
10. Geleistete Anzahlungen	230.413,44	2.135.683,66	0,00	0,00	105.105,10	0,00	2.260.992,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>322.806.658,82</b>	<b>30.861.161,52</b>	<b>1.543.928,26</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>220.117,52</b>	<b>352.344.009,60</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>323.849.339,48</b>	<b>31.003.789,86</b>	<b>1.544.595,59</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>220.117,52</b>	<b>353.528.651,27</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
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	16.944,63	0,00	16.944,63	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.837.903,21</b>	<b>0,00</b>	<b>16.944,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.820.958,58</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>325.687.242,69</b>	<b>31.003.789,86</b>	<b>1.561.540,22</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>220.117,52</b>	<b>355.349.609,85</b>

## Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.17 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.17 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
486.127,42	305.917,49	667,33	0,00	0,00	0,00	791.377,58	393.264,09	556.553,24
<b>486.127,42</b>	<b>305.917,49</b>	<b>667,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>791.377,58</b>	<b>393.264,09</b>	<b>556.553,24</b>
76.335.388,62	5.243.835,48	286.373,98	0,00	420.579,19	0,00	80.872.270,93	200.093.713,28	196.579.935,24
4.513.877,01	570.934,87	0,00	420.579,19	0,00	0,00	5.505.391,07	9.052.469,64	7.619.540,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.202.062,62	17.108.252,32
7.930,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.930,62	539.876,71	557.444,37
25.601,69	18.314,16	0,00	0,00	0,00	0,00	43.915,85	136.343,36	154.657,52
1.298.377,97	280.926,73	756.141,72	0,00	0,00	0,00	823.162,98	722.401,76	464.788,62
2.213.927,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.213.927,85	25.294.423,83	13.773.457,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.575.127,10	1.923.065,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.260.992,00	230.413,44
<b>84.395.103,76</b>	<b>6.114.011,24</b>	<b>1.042.515,70</b>	<b>420.579,19</b>	<b>420.579,19</b>	<b>0,00</b>	<b>89.466.599,30</b>	<b>262.877.410,30</b>	<b>238.411.555,06</b>
<b>84.881.231,18</b>	<b>6.419.928,73</b>	<b>1.043.183,03</b>	<b>420.579,19</b>	<b>420.579,19</b>	<b>0,00</b>	<b>90.257.976,88</b>	<b>263.270.674,39</b>	<b>238.968.108,30</b>
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	0,00	16.944,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.820.958,58</b>	<b>1.837.903,21</b>
<b>84.881.231,18</b>	<b>6.419.928,73</b>	<b>1.043.183,03</b>	<b>420.579,19</b>	<b>420.579,19</b>	<b>0,00</b>	<b>90.257.976,88</b>	<b>265.091.632,97</b>	<b>240.806.011,51</b>



### 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	Stichtag der Information
ESW Bauplanung GmbH	100 %	€ 405.645,94	€ 179.111,07*	31.12.2017
ESW Bauträger GmbH	100 %	€ 925.203,37	€ 625.926,84*	31.12.2017
ESW Gebäudemanagement GmbH	100 %	€ 300.000,00	€ 384.189,32*	31.12.2017
ESW Projektentwicklung GmbH	100 %	€ 35.588,67	€ 1.883,71	31.12.2017

\*Ergebnis vor Ergebnisabführung

### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 8.036,7 (Vj.: T€ 8.112,7) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 254.761,93 (Vj.: € 236.484,69). Diese sind unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen gliedern sich wie folgt:

- Ergebnisabführung (T€ 1.189,2; Vj.: T€ 999,6)
- Lieferungen und Leistungen (T€ 609,6; Vj.: T€ 920,7)
- Finanzverkehr (T€ 1.360,0; Vj.: T€ 672,0)

### 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.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen zum 31.12.2017 keine Verbindlichkeiten (Vj.: € 30.519,78).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus:

- Lieferungen und Leistungen (T€ 747,6; Vj.: T€ 650,1)
- Finanzverkehr (T€ 2.025,0; Vj.: T€ 2.960,0)

### Verbindlichkeitspiegel 2017

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	€ 168.484.761,07	45.638.650,16	24.301.734,40	98.544.376,51	128.535.844,18	GPR*
Vorjahr:	€ 143.133.429,40	28.116.379,94	22.104.454,68	92.912.594,78	121.764.845,12	GPR*
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	€ 4.942.193,98	441.981,18	704.685,06	3.795.527,74	4.664.047,76	GPR*
Vorjahr:	€ 5.255.864,80	176.524,36	753.845,04	4.325.495,40	4.947.615,65	GPR*
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€ 11.761.395,22	11.761.395,22				
Vorjahr:	€ 9.099.398,39	9.099.398,39				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€ 73.747,47	73.747,47				
Vorjahr:	€ 236.642,12	236.642,12				
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	€ 2.616,34	2.616,34				
Vorjahr:	€ 2.716,34	2.716,34				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€ 1.942.394,86	1.527.414,79	414.980,07			
Vorjahr:	€ 2.592.239,46	2.120.752,44	471.487,02			
<b>Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen</b>	€ 2.772.551,47	2.772.551,47				
Vorjahr:	€ 3.610.077,80	3.610.077,80				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€ 1.131.665,07	978.324,79		153.340,28		
Vorjahr:	€ 1.480.039,21	1.336.783,58		143.255,63		
<b>Gesamtbetrag</b>	€ 191.111.325,48	63.196.681,42	25.421.399,53	102.493.244,53	133.199.891,94	
Vorjahr:	€ 165.410.407,52	44.699.274,97	23.329.786,74	97.381.345,81	126.712.460,77	

\*GPR = Grundpfandrecht

## D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

		31.12.2017	31.12.2016
Sollmieten und Zuschläge	T€	25.298,3	23.990,2
./. Erlösschmälerungen	T€	-759,8	-564,0
	T€	<b>24.538,5</b>	<b>23.426,2</b>
Abgerechnete Umlagen (inklusive Pauschalen)	T€	8.399,2	8.607,8
./. Erlösschmälerungen wegen Leerstand	T€	-97,2	-133,3
	T€	<b>8.302,0</b>	<b>8.474,5</b>
Zuschüsse	T€	0,0	0,6
Pachterlöse	T€	288,8	10,9
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	<b>33.129,3</b>	<b>31.912,2</b>

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** wird folgendes ausgewiesen:

		31.12.2017	31.12.2016
Erträge aus Anlagenverkäufen	T€	735,6	5.184,8
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	207,9	592,2
Auflösung/Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung	T€	1.225,1	203,4
Erträge aus früheren Jahren	T€	97,4	120,0
Auflösung von Wertberichtigungen	T€	12,0	60,0
Zuschreibung im Anlagevermögen	T€	220,1	0,0
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	T€	102,0	151,9
Erträge aus der Aufhebung eines Pachtvertrages	T€	618,4	0,0
Übrige betriebliche Erträge	T€	274,9	303,6
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>T€</b>	<b>3.493,4</b>	<b>6.615,9</b>

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten folgende Kosten:

		31.12.2017	31.12.2016
Betriebskosten	T€	8.764,2	8.795,2
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	T€	9.519,1	8.277,7
Andere Aufwendungen	T€	313,1	304,0
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	<b>18.596,4</b>	<b>17.376,9</b>



Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende Beträge:

		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
EDV-Kosten	T€	643,6	381,5
Verwaltungskosten Hausmeister	T€	548,1	538,2
Abschreibungen aus Mietforderungen	T€	100,1	121,8
Verkaufsaufwendungen	T€	280,0	128,7
Abbruchkosten	T€	210,9	344,2
Aufwendungen für frühere Jahre	T€	117,1	58,9
Spenden	T€	13,3	7,2
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	T€	81,0	86,0
Übrige betriebliche Aufwendungen i. W. sächl. VWK	T€	1.686,7	1.824,4
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>T€</b>	<b>3.680,8</b>	<b>3.490,9</b>

## E) Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	57	26
Technische Mitarbeiter	7	0
<b>Summe</b>	<b>64</b>	<b>26</b>

Christopher Krieghoff, Dekan, Nürnberg  
seit 07.12.2017

Dr. jur. Tobias Mähner, Vorstand, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., Nürnberg

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg

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€ 55,0 (Stand 31.12.2017) gewährt. Die Tilgung (in 2017 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 2017 4,8 % zzgl. eines Sonderzahlungsanteils von 1,3 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. Für das Jahr 2018 erhöht sich der Umlagesatz auf 5,2 %. Der Sonderzahlungssatz bleibt unverändert bei 1,3 %. Bis zum Jahr 2021 wird sich der Gesamtbeitragssatz auf 7,7 % steigern.

Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 3.978.813,41. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 107 Arbeitnehmer.

### Geschäftsführung

#### Geschäftsführer waren:

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

#### Aufsichtsrat

##### Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

##### Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt

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

Günther Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg  
bis 07.12.2017

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtdirektor, München

Prof. Hubert Kress, Architekt BDA, Dipl.-Ing., Erlangen

### Haftungsverhältnisse

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

- Bei dem von einem Kreditinstitut gewährten Kreditrahmen in Höhe von € 8,5 Mio., für den die ESW Bayern GmbH und die ESW Baurträger GmbH gesamtschuldnerisch haften, betrug die Inanspruchnahme durch die ESW Bayern GmbH zum Bilanzstichtag € 3.544.897,70 und durch die ESW Baurträger GmbH € 1.082.472,25.
- Die gesamtschuldnerische Mithaftung für einen Kontokorrentkredit (kumulative Schuldübernahme) wurde im ersten Halbjahr 2017 beendet.
 

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

Mit einer Inanspruchnahme aus der gesamtschuldnerischen Haftung ist aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse der ESW Baurträger GmbH nicht zu rechnen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von zwei notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum 31.12.2017 folgende Zahlungsverpflichtungen:

- Ankauf Grundstück Gemarkung Schweinau: T€ 500,0
- Ankauf Grundstück Gemarkung Unterfarnbach, Fürth: T€ 2.043,6

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen Zahlungsverpflichtungen von T€ 25.588,4.

Weiterhin wurden in 2017 zwei Tauschverträge geschlossen. Aus dem Tausch zwischen der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Leonhard und dem ESW (Gemarkung Nürnberg, Nähe Sündersbühlstr.) ergibt sich eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 40,0. Der zweite Vertrag (Gemarkung Nürnberg Webersgasse 21/Georgstr. 10) ist mit einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, die bis zum 31.12.2017 nicht eingetreten ist. Die Tauschwerte sind gleich hoch, deshalb ist von keiner Seite eine Tauschaufgabe zu leisten.

### Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2017 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 7.363,0. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH	T€ 4.635,4
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern	T€ 2.584,1
Fremde Treugeber	T€ 143,5

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€ 3.664,5 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 09.03.2018

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

# Bestätigungsvermerk

ESW Bayern GmbH

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 über den Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lageberichts. 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 Lagebericht 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.

München, den 3. Mai 2018

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

(gez. Maier)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Bernt)  
Wirtschaftsprüfer



# Konzernlagebericht

der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Grundlagen des Konzerns

- A) Geschäftsmodell des Unternehmens
- B) Ziele und Strategien

## 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

### A) Geschäftsmodell des Konzerns

Die Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (im Folgenden ESW Bayern genannt) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 18.07.1949 gegründet und am 22.11.1949 unter der HRB Nummer 613 beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen.

Die Gesellschaft unterhält eine Geschäftsstelle an ihrem Sitz in Nürnberg und eine Geschäftsstelle in München.

Gemäß seines Gesellschaftsvertrages widmet sich das Unternehmen der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Das ESW Bayern nimmt damit an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil. Das Geschäftsgebiet des ESW Bayern erstreckt sich auf ganz Bayern.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Sie erwirbt, belastet, veräußert Grundstücke und stellt Gewerberäume für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereit. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern und den Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern.

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.

### B) Ziele und Strategien

In den kommenden Jahren wird der Konzern neben der Entwicklung neuer Projekte insbesondere in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investieren.

Zu den Zielen der strategischen Ausrichtung der Gruppe gehören:

- 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 und
- die Durchführung von erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen zur stetigen Verbesserung der Zusammenarbeit insbesondere auch im Hinblick auf Digitalisierung 4.0.

## 2. Wirtschaftsbericht

### A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vergangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %. Die **Arbeitslosenquote** in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzt sich der seit 12 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demografische Effekte aus, so dass im Jahr 2017 die höchste Zahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung erreicht wurde.

Im Berichtsmonat Dezember waren in Bayern 213.610 Personen (Dezember 2016: 234.525 Personen) arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 2,9 % (Vj.: 3,3 %).

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 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlage-satz wurde im März 2017 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

In 2017 wurde in Deutschland im ersten Halbjahr der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die

im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt. Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv: 86,0 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende – und somit gute – Geschäftslage, so viele wie noch nie zum Jahresende.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls 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.

#### Regionale Rahmenbedingungen

Die Entwicklung auf dem bayerischen Immobilienmarkt profitiert unverändert von den überdurchschnittlichen Rahmenbedingungen des Bundeslandes. Die Bevölkerung in Bayern und damit auch der Wohnraumbedarf wachsen spürbar schneller als im bundesweiten Trend. Vor diesem Hintergrund sind die Wohnungsmieten im Durchschnitt seit der Jahrtausendwende gestiegen. In einigen Städten des Freistaates wurde in den zurückliegenden Jahren jedoch angemessen auf den starken Einwohnerzuwachs mit einem weitgehend passgenauen Wohnungsbau reagiert. So stehen der kräftig gestiegenen Zahl privater Haushalte seit 2006 in Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Regensburg und Würzburg etwa in gleichem Umfang Wohnungsfertigstellungen gegenüber. Lücken beim Wohnungsbau, resultierend aus Grundstücksmangel und Überteuerung, ergaben sich dagegen in Augsburg, Nürnberg, dem Landkreis München und insbesondere in der bayerischen Landeshauptstadt. In Städten, die über Flächenreserven wie ehemalige Militärangebiet oder Industriebrachen verfügen, können neue Wohngebiete entstehen. An Standorten ohne solche Reserven ist das Bauen hingegen oft schwierig.

Das Betätigungsfeld des ESW Bayern erstreckt sich über ganz Bayern. Aus diesem Grund sind die Marktverhältnisse für den Konzern weiterhin gut. Aufgrund des auch weiterhin steigenden Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in fast ganz Bayern dringend notwendig.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum beim ESW Bayern lässt sich u. a. an der statistischen Auswertung der Anfragen inserierter Wohnungen für das Jahr 2017 schließen. So wurden u. a. über das Portal des Anbieters „Immowelt“ in 6.794 Fällen Kontakt zum ESW Bayern aufgenommen.

## B) Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigenbestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2017 insgesamt 4.819 Wohnungen, 106 gewerbliche Einheiten und 2.862 Garagen bzw. Stellplätze. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 287.317,60 m<sup>2</sup> (insg. 328.139,54 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche).

### Neubautätigkeit

In Ingolstadt, Schwäbelstraße 1a, Pettenkofer Straße 25a und 27a wurden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt und zum 01.11.2017 bezogen. Insgesamt sind hierfür Kosten in Höhe von € 5,95 Mio. angefallen. In Nürnberg, St.-Johannis-Mühlgasse wurde ein gewerbliches Innenhofgebäude zu einer zusätzlichen Wohnung ausgebaut. Ebenfalls in Nürnberg, Tucherstraße 20 bzw. Neue Gasse 5 wurde in 2016 mit dem Ausbau des Dachgeschosses und dem Anbau von Balkonen begonnen. In 2017 konnten drei zusätzliche Wohnungen fertiggestellt und bezogen werden. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen Kosten in Höhe von € 1,49 Mio. gebucht. In 2017 wurden an verschiedenen Standorten in Bayern 93 Garagen und 55 Stellplätze mit einem Investitionsvolumen (Aufwand u. Aktivierung) von insgesamt € 1,6 Mio. neu geschaffen. Die gesamten Maßnahmen wurden über KfW- und Kapitalmarktdarlehen (€ 6,55 Mio.) bzw. aus Eigenmitteln finanziert.

Die Kernsanierung des Objektes in Fürth, Albrecht-Dürer-Straße 3 wurde weitgehend abgeschlossen. Die ursprünglich geplante Übergabe der 91 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und einem Kindergarten mit 49 Plätzen zum Ende des Jahres 2017 verschiebt sich auf das erste Quartal 2018. Positiv zu vermerken ist, dass vss. alle Einheiten im Laufe der ersten Monate 2018 vermietet werden können. Kleinigkeiten in den Außenanlagen sind noch zu erledigen. In 2017 sind hier Kosten in Höhe von € 7,4 Mio. angefallen, die vss. Gesamtkosten liegen damit bei € 19,8 Mio.

Auch wird der Marktplatz, der mehrere Objekte des ESW verbindet und mit einem finanziellen Zuschuss der Stadt Fürth neu gestaltet wird, erst in 2018 fertiggestellt. Bisher wurden Darlehen der KfW und der Sparkasse Fürth in Höhe von € 11,0 Mio. in Anspruch genommen. Aufgrund der Mehrkosten wurden bereits positive Verhandlungen zur Nachfinanzierung geführt.

Im März 2017 wurde mit dem Neubau in Nürnberg, Scheurlstraße 2 begonnen. Hier entsteht ein Wohnheim mit 48 Wohneinheiten und einem Gesamtvolumen in Höhe von € 6,5 Mio. Die Fertigstellung der Anlage ist zum Wintersemester 2018/2019 geplant. Bis 31.12.2017 sind Gesamtkosten in Höhe von € 3,8 Mio. angefallen, davon in 2017 € 2,4 Mio. 80 % der Kosten werden über KfW-Darlehen finanziert.

Ebenfalls in 2017 wurden die ersten Arbeiten am Bauprojekt in München, Max-Müllner-Straße/Reschreiterstraße/Weitstraße durchgeführt. Neben der geplanten Nachverdichtung mit 69 Wohnungen (45 WE Neubau, 24 WE Aufstockung) werden in den nächsten 5 Jahren 88 Wohnungen aus dem Bestand saniert, deren Wohnqualität u. a. durch Balkonbauten verbessert wird. Für die Nachverdichtung einschl. dem Bau der Tiefgarage mit einem Volumen von € 18,9 Mio. sind in 2017 Kosten in Höhe von € 2,5 Mio., bzw. bis zum 31.12.2017 Gesamtkosten von € 3,5 Mio. entstanden. Hierfür sind KfW-Darlehen beantragt.

Für die Erweiterung des Bestandes und die Zurverfügungstellung weiteren günstigen Wohnraums wurden in Nürnberg, Fürth und Erlangen Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von € 6,2 Mio. angekauft.

### Modernisierung

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2017 insgesamt T€ 11.010,7 ausgegeben. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten der energetischen Sanierung und dem Anbau von Balkonen an den Standorten Ingolstadt, Nürnberg, Ansbach und München – davon wurden T€ 1.491,6 aktiviert	T€	2.070,20
Laufende Instandhaltung	T€	6.851,70
Instandhaltungskosten aus dem Um-/Neubau Garagen	T€	1.070,90
Instandhaltungskosten aus Modernisierung	T€	108,30
Instandhaltungskosten für die Beseitigung von Legionellen	T€	391,90
Instandhaltungskosten Büroumbau – Nürnberg, Spittlertorgraben 3	T€	517,70
	<b>T€</b>	<b>8.940,50</b>

### Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 6 (Vj.: 140) Wohnungen, 4 (Vj.: keine) Garagen, 2 (Vj.: 25) Stellplätze und 2 (Vj.: 5) Erbbaurechte verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von T€ 720,1 (Vj.: T€ 5.181,0), erzielt.

### Verwaltungsbetreuung

Das ESW Bayern bewirtschaftet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung 4.702 Wohneinheiten, 58 Gewerbeeinheiten und 2.992 Garagen/Stellplätze und im Bereich der Treuhandverwaltung 2.891 Wohneinheiten, 169 Gewerbeeinheiten, 112 Heimplätze und 2.002 Garagen/Stellplätze.

### ESW Bauträger

Die für das Geschäftsjahr 2017 gesteckten Ziele wurden nahezu vollständig erreicht. Im I. Quartal konnte wie geplant die letzte Einheit in der Gerhart-Hauptmann-Straße übergeben werden. Im Projekt Stadeln wurden die letzten 9 der insgesamt 32 Einheiten sowie die Außenanlagen an die Erwerber übergeben. Des Weiteren wurden im I. Quartal im Projekt Hersbruck die letzten Einheiten inklusive Außenanlagen abgewickelt. Planungsgemäß konnten sowohl in Nürnberg, An der Marterlach wie auch in Altenfurt und Moorenbrunn alle Einheiten im November und Dezember bezugsfertig hergestellt und an die Erwerber übergeben werden. Die vollständige Fertigstellung mit Abschluss der Außenanlagenarbeiten ist für das I. Quartal 2018 vorgesehen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde mit dem Bau des Projekts Roßtal begonnen. Zum Jahresende waren 5 der 6 Reihenhäuser platziert, die Rohbauten konnten vor Weihnachten noch geschlossen werden. Mit Generalübernehmervertrag errichtet der ESW Bauträger 6 Doppelhaushälften für einen Investor in Fürth-Dambach, auch hier verlaufen die Arbeiten planmäßig. Im August 2017 wurde die Bauträgersgesellschaft durch das ESW Bayern mit dem Abverkauf von 76 Bestandswohnungen auf Provisionsbasis beauftragt. Zum 31.12.2017 waren hier 35 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von ca. € 5,5 Mio. notariell beurkundet.

### ESW Bauplanung

Bei den Ingenieur- und Architektenleistungen liegt der Schwerpunkt der Leistungen mit über 80 % vor allem bei Projekten für das ESW Bayern, insbesondere im Neubau sowie im Bereich Großmodernisierungen. Im Jahr 2017 konnten neben vielfältigen Kleinaufträgen vier Großprojekte erfolgreich im Termin- und Kostenplan abgeschlossen und umsatzwirksam abgerechnet werden.

### ESW Gebäudemanagement

Die Präsenz der Hausmeister vor Ort und deren Wahrnehmung als Mitarbeiter des ESW Bayern war auch in 2017 der Garant dafür, dass das ESW Bayern von den Mietern als engagierter Eigentümer und Verwalter wahrgenommen wurde. So wird die

Präsenz und Glaubwürdigkeit der Marke ESW Bayern unterstützt. Die zunehmende Angebotsverknappung und die dadurch steigenden Preise haben den Bereich Handwerkerleistungen auch in 2017 geprägt.

### ESW Projektentwicklung

Die ESW Projektentwicklung hat auch im Jahr 2017 unternehmens- und bereichsübergreifend permanent die Akquise von möglichen Projekten sowohl für Bauträger- als auch für Mietwohnungsbau-Maßnahmen verfolgt. Außerdem hat sie von der ELKB vorgelegte Ankaufsprojekte geprüft, bzw. hat der ELKB entsprechende Projekte vorgeschlagen.

Die Geschäftsführung des ESW Bayern ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres im Konzern positiv.

## C) Lage

### I. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte der Konzern einen Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.111,2 (Vj.: T€ 9.592,9). Dieser wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis, den Verkauf von Grundstücken und der Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 54.271,8 (Vj.: T€ 58.733,9). Sie resultieren im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung mit T€ 33.015,7 (Vj.: T€ 31.538,5), aus dem Verkauf von Grundstücken mit T€ 14.602,2 (Vj.: T€ 19.288,0) und der Betreuungstätigkeit mit T€ 3.991,4 (Vj.: T€ 3.841,9). Diesen stehen insbesondere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 13.657,5 (Vj.: T€ 13.524,7) und für Verkaufsgrundstücke T€ 8.290,5 (Vj.: T€ 15.283,8) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von T€ 11.138,6 (Vj.: T€ 10.498,3), Abschreibungen in Höhe von T€ 6.615,0 (Vj.: T€ 5.351,6) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 3.402,1 (Vj.: T€ 3.963,9) angefallen.

Insgesamt ist die Ertragslage des Konzerns gut.

### II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,8 % und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 33,1 % leicht gesunken. Die Eigenkapitalrentabilität liegt auch mit 3,4 % (Vj.: 10,0 %) nach wie vor über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige



Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre bzw. bis zum Kredtablauf – gesichert.

Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von € 49,3 Mio. (inkl. Avale) zur Verfügung, die zum 31.12.2017 in Höhe von € 42,5 Mio. in Anspruch genommen waren. Sie dienen der Finanzierung des Umlaufvermögens des Konzerns. 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 im Konzern aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 7,5 Mio. (Vj.: € 15,1 Mio.), aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -25,5 Mio. (Vj.: € -47,4 Mio.) und aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 2,0 Mio. (Vj.: € 16,2 Mio.) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2017 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von € -32,2 Mio. (Vj.: € -16,2 Mio.).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

### III. Vermögenslage

Zum 31.12.2017 wird die Aktivseite des Konzerns durch das Anlagevermögen in Höhe von T€ 261.097,1 (Vj.: T€ 237.967,8) bestimmt, was einem Anteil von 89,1 % (Vj.: 87,2 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau-, Ausbau- und Modernisierungskosten und den Erwerb dreier Grundstücke zurückzuführen. Den Zugängen stehen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt T€ 31.063,3 (Vj.: € 33.564,7). Teilweise wurde die Abnahme der Grundstücke mit unfertigen Bauten durch die Zunahme der flüssigen Mittel kompensiert. Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) T€ 94.542,9 (Vj.: T€ 92.657,3), was einer Eigenmittelquote von 32,3 % (Vj.: 34,0 %) und einer Eigenkapitalquote von 31,8 % (Vj.: 33,1 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von T€ 135.449,6 (Vj.: T€ 132.400,0) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2017 zu 88,1 % (Vj.: 94,6 %) durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich beim ESW Bayern ergebende Kapitalbedarf ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite gedeckt. Zudem stehen dem ESW Bayern im Bedarfsfall

ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Konzerns positiv.

### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Konzern beträgt die Eigenkapitalrentabilität 3,4 % (Vj.: 10,0 %) und die Gesamtrentabilität 1,9 % (Vj.: 4,4 %). Trotz des Rückgangs kann dies weiterhin positiv beurteilt werden.

Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 6,30 je m<sup>2</sup> im Vorjahr auf € 6,58 je m<sup>2</sup> in 2017. 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 0,6 % (Vj.: 0,4 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 8,4 % (Vj.: 6,0 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2017 3,0 % (Vj.: 2,7 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2017 T€ 9.519,1 (Vj.: € 8,3 Mio.) ausgegeben. Dies entspricht jährlich € 30,14 (Vj.: € 26,52) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind im Konzern 315 Mitarbeiter/Innen beschäftigt. Davon sind 162 Mitarbeiter/Innen in Teilzeit bzw. geringfügig angestellt. Hierbei liegen unterschiedliche Teilzeitmodelle zugrunde, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen.

Nachhaltiger Erfolg gründet auch auf dem fachlichen Wissen, den Kompetenzen und Fähigkeiten sowie der Motivation unserer Mitarbeiter, denn wir wollen mit hohem Qualitätsanspruch gleichzeitig kundenorientiert und wirtschaftlich agieren. Durch ein systematisches Personalmanagement verfolgen wir das Ziel, Potentiale zu identifizieren, zu beurteilen und zu entwickeln. Eine strategische, übergreifende Personalplanung und -entwicklung unterstützt die Steuerung und den Ausbau personeller Ressourcen. Durch ausgewählte interne sowie externe Aus-, Weiterbildungs- und Change-Maßnahmen gewährleisten wir, dass das Qualifikationsniveau unserer Mitarbeiter dem aktuellen Stand der Entwicklungen entspricht, strukturelle Veränderungen entsprechend begleitet werden und die Mitarbeiter ihren Aufgaben und Verantwortlichkeiten auch zukünftig gerecht werden.

Um den wirtschaftlichen Erfolg der Gruppe weiterhin sicherzustellen, investieren wir in die Qualifizierung der Belegschaft: Je ein/e Mitarbeiter/in nahm 2017

an einer Weiterbildung zum staatlich geprüften Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechniker bzw. zum Immobilienfachwirt teil. Ein weiterer Mitarbeiter studiert dual mit dem Berufsziel Bachelor of Arts Fachrichtung Real Estate, Asset Manager. Erfolgreich abgeschlossen wurden Fachweiterbildungen zum/r Immobilien-Techniker/in, zur/m Fachfrau/mann Finanzbuchhaltung in der Immobilienwirtschaft und zum/r Betriebswirt/in.

Wir sind besonders stolz darauf, dass ein großer Teil unserer Mitarbeiter bereits die Ausbildung bei uns im Konzern absolviert hat und seitdem im Unternehmen tätig ist. In 2017 konnten 6 Auszubildende in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden. Das spricht nicht nur für das umfassende Ausbildungskonzept, sondern belegt auch die Attraktivität des ESW Bayern als Arbeitgeber. Darüber hinaus verstehen wir die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2017 befanden sich daher 14 Mitarbeiter in der Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Informatikkaufmann, Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

Wir setzen auf Chancengleichheit durch individuelle Leistung und persönliche Entwicklungspfade. Die Führungskräfte sind dabei aufgefordert, unsere Grundwerte für die Zusammenarbeit wie Hilfsbereitschaft, Verantwortungsbewusstsein und Offenheit vorzuleben und in der täglichen Arbeit innerhalb der Teams, abteilungsübergreifend und im gesamten Konzern zu fördern. Dass unsere Mitarbeiter die gelebte Wertekultur schätzen, belegt auch eine mit rund 4 % seit Jahren geringe Fluktuationsquote im Konzern, die zu einer hohen Verbleibedauer qualifizierter ESW-Spezialisten führt.

### 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 unbebauten Grundstücken und 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 Konzerns 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 Realeinkommen will das ESW Bayern 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 Bayern schafft hierfür durch seine weit-sichtige 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 2018 wird für das ESW Bayern bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von € 26,2 Mio. und Instandhaltungskosten von € 9,2 Mio. ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. € 2,2 Mio. erwartet. Bei der ESW Gebäudemanagement GmbH, der ESW Bauträger GmbH und der ESW Bauplanung GmbH werden Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. T€ 249,0, T€ 648,3 und T€ 74,9 erwartet.

#### B) Risikobericht

##### Bestandsgefährdende Risiken

Für den Konzern sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse des Konzerns 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 den Konzern 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 Bayern seine Wohnungsbestände zu marktgerechten Preisen weiter und intensiviert den Vertrieb sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Betriebs- und Heizkosten werden die Mieterhöhungsspielräume für die Kaltmiete zunehmend eingeschränkt. Dem Risiko der Verknappung und Verteuerung von Energierohstoffen wirkt das ESW Bayern 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 Bayern für das Gebäudemanagement auch künftig von zentraler Bedeutung. Die nahezu vollständige treuhänderische technische und kaufmännische Verwaltung aller Immobilien der ELKB durch das ESW Bayern 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 die sich derzeit in einer allgemein restriktiveren Kreditvergabe – insbesondere in Form von höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern. Dem Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist der Konzern 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 Bayern keine Veränderung in der Kreditgewährung durch unsere Banken feststellbar. Das ESW Bayern wird hierzu die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin intensiv beobachten.

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

### **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 sich 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 steigende Erlöse entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und

einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Unternehmensgruppe als begrenzt an. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

## **C) Chancenbericht**

Wesentliche Chancen des ESW Bayern liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung des Bestands durch Neubau, Modernisierungen und Ankauf, der schnellen Vermietung der Wohneinheiten bei Wechsel, der Neuaquisition von Verwaltungsaufträgen mit auskömmlichen Deckungsbeiträgen sowie in der Zusammenarbeit mit Kirchengemeinden und der Diakonie in allen Fragen des Immobilienmanagements. Das ESW Bayern 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 Bayern 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 Bayern Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen.

Damit wird das ESW Bayern 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 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 Bayern 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 31.12.2017 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 173,4 Mio. (Vj.: € 148,4 Mio.). Hiervon ist ein Volumen von € 133,2 Mio. (Vj.: € 126,7 Mio.) über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 102,3 Mio. (Vj.: € 97,2 Mio.) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Finanzierungsrisiken bei über Grundpfandrechte oder Bürgschaften gesicherten Objektfinanzierungen ergeben sich insbesondere aus Prolongations- und Zinsänderungsrisiken. Zur längerfristigen Planungssicherheit ist das Finanzierungsmanagement grundsätzlich auf das Ziel einer langfristigen Zinsfestschreibung mit unterschiedlichen Laufzeiten ausgerichtet. Das nach wie vor niedrige Zinsniveau wird auch dazu genutzt, entsprechend höhere Tilgungs-

beträge festzulegen. Prolongationsrisiken wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig vor Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen – in der Regel durch Ausschreibung – vereinbart werden.

Im Geschäftsjahr 2017 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 Tilgungsersatz dar.

Finanzierungsrisiken bei den als Zwischenfinanzierungsmittel kurzfristig aufgenommenen Betriebsmittelkrediten für Neubau und Modernisierung sowie Bauträgerprojekte bestehen in der Nichtverlängerung der zugrundeliegenden Kreditlinien. Da es sich hierbei um ungesicherte, allein auf die Bonität des ESW Bayern 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 Bayern derzeit mit neun Kreditinstituten zusammen, die Kreditlinien über insgesamt € 49,3 Mio. (inkl. Avale) 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 Konzern nicht eingesetzt.

Aufgrund der größtenteils langfristigen Finanzierung der Bestandsimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Konzerns zu befürchten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten sowie -konditionen ungünstig entwickeln. Deshalb ist der Finanzierungsbereich schwerpunktmäßig in das bestehende Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten wird intensiv beobachtet und regelmäßig an den Aufsichtsrat berichtet.

Nürnberg, den 30.03.2018

Hannes B. Erhardt

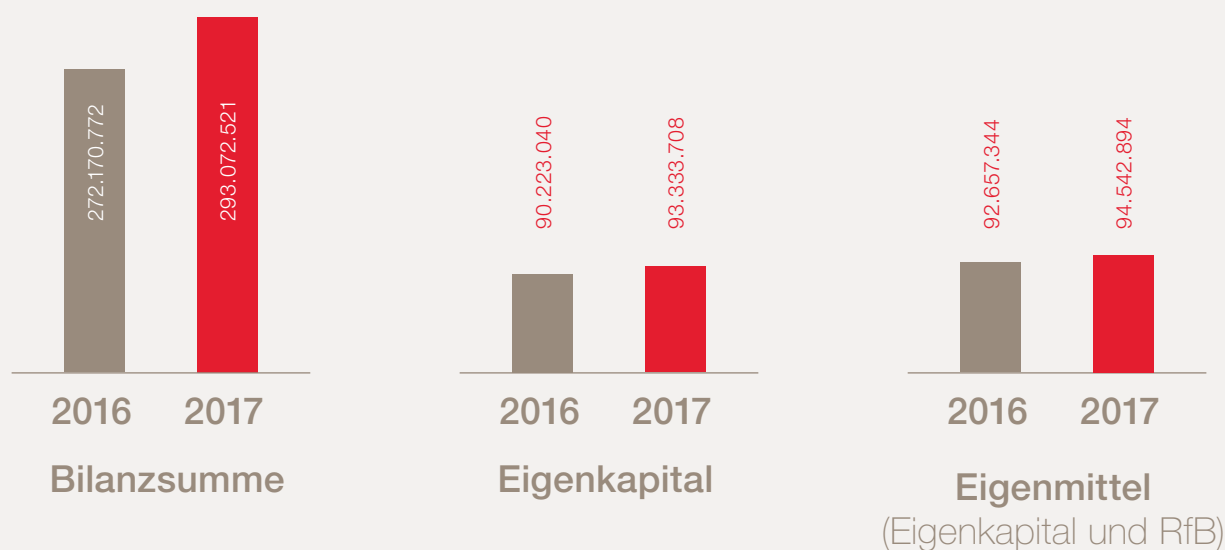
Robert Flock

# Konzernbilanz

zum 31.12.2017

## Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		402.088,69	576.767,63
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	198.307.425,67		195.385.911,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	8.701.500,06		7.421.107,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	22.202.062,62		17.108.252,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	539.876,71		557.444,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	146.589,24		172.570,44
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.370.955,86		1.030.495,06
7. Anlagen im Bau	€	24.932.853,37		13.401.197,96
8. Bauvorbereitungskosten	€	2.070.924,64		1.905.857,66
9. Geleistete Anzahlungen	€	2.261.992,00	260.534.180,17	230.413,44
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	0,00		16.944,63
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	160.876,26	160.876,26
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>€</b>		<b>261.097.145,12</b>	<b>237.967.838,89</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	4.141.653,85		3.022.962,83
2. Bauvorbereitungskosten	€	442.869,91		34.677,87
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	1.397.870,55		8.012.456,24
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	0,00		1.229,50
5. Unfertige Leistungen	€	8.777.960,43		8.673.991,81
6. Andere Vorräte	€	64.499,95		67.375,46
7. Geleistete Anzahlungen	€	1.595.103,01	16.419.957,70	221.007,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	117.629,74		268.473,03
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	1.280.392,25		1.120.052,52
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	1.973.924,57		2.459.543,76
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	263.144,81		746.242,43
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	1.960.659,70	5.595.751,07	2.934.805,70
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		7.064.522,03	4.798.654,26
2. Bausparguthaben	€		1.983.099,30	1.203.243,16
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>€</b>		<b>31.063.330,10</b>	<b>33.564.715,76</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>		<b>50.102,97</b>	<b>60.973,29</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>€</b>		<b>861.942,88</b>	<b>577.243,99</b>
<b>SUMME</b>	<b>€</b>		<b>293.072.521,07</b>	<b>272.170.771,93</b>



## Passivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>				
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	€	80.319.784,17	86.919.784,17	70.728.545,92
III. Bilanzgewinn	€			
1. Gewinnvortrag	€	2.756,72		1.588,57
2. Konzern-Jahresüberschuss	€	3.111.167,09	3.113.923,81	9.592.906,42
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>93.333.707,98</b>	<b>90.223.040,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	€	199.762,63		563.557,53
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	1.209.186,00		2.434.303,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	7.818.271,54	9.227.220,17	10.033.799,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	168.484.761,07		143.133.429,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.942.193,98		5.255.864,80
3. Erhaltene Anzahlungen	€	12.571.028,38		15.221.820,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	73.747,47		236.642,12
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	2.616,34		2.716,34
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	2.980.958,63		3.396.946,44
7. Sonstige Verbindlichkeiten	€	1.312.335,30	190.367.641,17	1.629.434,95
davon aus Steuern: 927.102,36 (Vj. 1.114.375,20)	€			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 228,38 (Vj. 461,59)	€			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€		<b>143.951,75</b>	<b>39.215,66</b>
<b>SUMME</b>	€		<b>293.072.521,07</b>	<b>272.170.771,93</b>

# Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	33.015.675,14		31.538.548,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	14.602.178,38		19.288.009,93
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.991.436,84		3.841.922,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	304.113,49		1.065.733,83
e) aus Dienstleistungen	€	2.358.438,59	54.271.842,44	2.999.676,92
<b>2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>	€		-5.953.832,02	-2.918.343,09
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	€		893.948,62	1.402.685,55
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	€		5.034.435,27	7.950.815,50
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	13.657.472,51		13.524.723,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	8.290.512,93		15.283.770,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	4.396.628,77	26.344.614,21	4.390.584,25
<b>Rohergebnis</b>	€		<b>27.901.780,10</b>	<b>31.969.971,10</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	€	8.784.712,91		8.252.691,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 487.743,62 (Vj. € 439.093,80)	€	2.353.848,95	11.138.561,86	2.245.563,95
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	€		6.615.028,62	5.351.631,98
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€		3.402.069,05	3.963.920,13
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	€		5.537,74	6.191,04
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€		8.040,14	9.835,86
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 4.305,58 (Vj. € 666,95)				
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€		3.785.575,54	3.309.858,77
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 43.537,53 (Vj. € 64.454,98)				
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	€		37.653,86	-593.168,84
<b>13. Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern</b>	€		216.371,91	175.921,44
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€		<b>3.152.840,96</b>	<b>9.631.422,40</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	€		41.673,87	38.515,98
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	€		<b>3.111.167,09</b>	<b>9.592.906,42</b>





# Eigenkapitalpiegel 2017

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lagen	erwirtschaftetes Eigenkapital		Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
			Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn			
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Stand am 31.12.2015</b>	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			
Konzernjahresüberschuss				9.592.906,42	9.592.906,42		9.592.906,42
Sonstige Veränderungen			310.552,19	-310.552,19			
<b>Stand am 31.12.2016</b>	3.300.000,00	0,00	77.328.545,92	9.594.494,99	90.223.040,91	0,00	90.223.040,91
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			10.043.656,98	-10.043.656,98			
Entnahmen aus Rücklagen							
Konzernjahresüberschuss				3.111.167,09	3.111.167,09		3.111.167,09
Sonstige Veränderungen			-452.418,73	451.918,71	-500,02		-500,02
<b>Stand am 31.12.2017</b>	3.300.000,00	0,00	86.919.784,17	3.113.923,81	93.333.707,98	0,00	93.333.707,98

# Konzernkapitalflussrechnung

	T€	2017	2016
Konzernjahresüberschuss	T€	3.111,2	9.592,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	6.615,0	5.351,6
Aktivierete Eigenleistungen	T€	-893,9	-1.402,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen	T€	-1.193,8	-172,5
Abschreibungen auf Forderungen	T€	85,3	116,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	0,0	1,8
Veränderung Pauschalwertberichtigungen	T€	-10,5	-35,1
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-43,2	-11,8
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	-220,1	0,0
Zahlungsunwirksame Veränderung aus latenten Steuern	T€	-216,4	-107,6
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	T€	16,7	
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>T€</b>	<b>7.250,3</b>	<b>13.333,1</b>
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	T€	-2.246,8	1.075,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert)	T€	-698,8	-5.176,8
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	5.127,9	3.167,3
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Aktiva	T€	394,5	-1.670,9
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Passiva	T€	-5.644,9	1.847,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.704,8	3.201,2
Ertragsteueraufwand/-ertrag	T€	37,7	-593,2
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	T€	-397,4	-114,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>7.527,3</b>	<b>15.069,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (einschl. bereits geleisteter Zahlungen auf Abgänge des Folgejahres T€ 2.552,3)	T€	3.775,5	2.750,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-29.186,8	-50.049,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	T€	16,9	13,6
Erhaltene Zinsen	T€	6,4	9,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-142,6	-133,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>-25.530,6</b>	<b>-47.409,6</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	20.367,6	29.353,8
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-5.591,9	-4.873,2
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-8.318,8	-4.316,8
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	T€	-776,6	-776,6
Gezahlte Zinsen	T€	-3.711,2	-3.210,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>1.969,1</b>	<b>16.176,9</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	T€	-16.034,2	-16.163,5
Finanzmittelbedarf zum 1.1. (saldiert mit Bauzwischenkrediten; Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-16.201,3	-37,8
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12. (saldiert mit Bauzwischenkrediten)</b>	<b>T€</b>	<b>-32.235,5</b>	<b>-16.201,3</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-39.300,0	-21.000,0

# Anhang zum Konzernabschluss 2017

## A) Allgemeine Angaben

Die Evangelisches 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 Zwischengewinne sind ebenfalls eliminiert.

## B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern gelten einheitlich die auf den Jahresabschluss der Konzernmuttergesellschaft, der ESW Bayern, 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 € 150,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den 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. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden, Aufstockung und Balkonanbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten, wurden die Restnutzungsdauern verlängert. Bei einem Objekt wurde im Nachhinein festgestellt, dass Kosten, die im Vorjahr als Aufwand gebucht wurden aktivierungspflichtig gewesen wären, hier wurde eine Zuschreibung ins Anlagevermögen gebucht.

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

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

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

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

Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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 Sätzen abgezinst.

Die **Rückstellungen für Jubiläumswahlungen** wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2,00 %) ermittelt. Den Rückstellungsrechnungen liegt ein Zinssatz von 2,88 % zugrunde (Stand November 2017, Laufzeit 15 Jahre). Ebenso wie bei den Rückstellungen für Altersteilzeit wurde die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0,00 % angesetzt.

**Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C) Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

### I. Konzernbilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind T€ 8.036,7 (Vj.: T€ 8.112,7) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt T€ 254,8 (Vj.: T€ 237,0). Diese sind unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesen.

Aktive latente Steuern werden in Höhe von T€ 861,9 (Vj.: T€ 577,2) ausgewiesen. Die Veränderungen resultieren aus der Zuführung aus Konsolidierungsmaßnahmen aus 2017 in Höhe von T€ 216,4 und der Korrektur des Vortrages in Höhe von T€ 68,3 aus 2016.

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

		31.12.2017	31.12.2016
Eigentumsmaßnahmen	T€	4.477,2	5.941,9
Instandhaltungskosten	T€	232,0	889,6
Rückstellungen im Rahmen der technischen Betreuung	T€	1.274,8	1.004,5
Betriebskosten	T€	370,0	580,0
Verwaltungskosten	T€	514,7	500,6
Personalkosten	T€	622,9	621,7
Prozesskosten	T€	129,5	238,5
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>7.621,1</b>	<b>9.776,8</b>

Gegenüber Gesellschaftern bestehen zum 31.12.2017 keine Verbindlichkeiten (Vj.: T€ 30,5).

### II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die anderen aktivierten Eigenleistungen sind mit nachträglichen Korrekturen für frühere Jahre in Höhe von T€ 124,0 saldiert.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

		31.12.2017	31.12.2016
Erträge aus Anlagenverkäufen	T€	735,6	5.181,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	1.561,4	1.665,2
Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	T€	1.225,1	203,4
Zuschreibungen im Anlagevermögen	T€	220,1	0,0
Erträge früherer Jahre	T€	127,9	207,5
Erträge aus der Aufhebung eines Pachtvertrages	T€	818,4	0,0
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>T€</b>	<b>4.488,5</b>	<b>7.247,1</b>

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind T€ 117,3 (Vj.: T€ 64,7) periodenfremd.

# Konzernanlagenspiegel 2017

Teil 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.17
	Stand zum 01.01.17	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.156.414,91	142.628,34	30.160,50	0,00	0,00	0,00	1.268.882,75
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.156.414,91</b>	<b>142.628,34</b>	<b>30.160,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.268.882,75</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	271.592.365,39	5.404.654,35	872.439,60	3.391.419,00	730.893,10	220.117,52	279.005.223,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.918.496,37	885.131,88	0,00	1.379.089,03	0,00	0,00	14.182.717,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.108.252,32	6.122.477,74	0,00	105.105,10	1.133.772,54	0,00	22.202.062,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	565.374,99	0,00	17.567,66	0,00	0,00	0,00	547.807,33
5. Technische Anlagen und Maschinen	412.254,30	0,00	14.378,49	0,00	0,00	0,00	397.875,81
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.801.100,08	899.324,31	1.040.445,95	0,00	0,00	0,00	3.659.978,44
7. Anlagen im Bau	15.615.125,81	13.117.454,96	18.462,68	2.427.983,52	3.995.320,39	0,00	27.146.781,22
8. Bauvorbereitungskosten	1.905.857,66	1.514.929,30	11.356,80	0,00	1.338.505,52	0,00	2.070.924,64
9. Geleistete Anzahlungen	230.413,44	2.136.683,66	0,00	0,00	105.105,10	0,00	2.261.992,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>323.149.240,36</b>	<b>30.080.656,20</b>	<b>1.974.651,18</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>220.117,52</b>	<b>351.475.362,90</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>324.305.655,27</b>	<b>30.223.284,54</b>	<b>2.004.811,68</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>220.117,52</b>	<b>352.744.245,65</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Sonstige Ausleihungen	16.944,63	0,00	16.944,63	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>177.820,89</b>	<b>0,00</b>	<b>16.944,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160.876,26</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>324.483.476,16</b>	<b>30.223.284,54</b>	<b>2.021.756,31</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>7.303.596,65</b>	<b>220.117,52</b>	<b>352.905.121,91</b>

## Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.17 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.17 (kumuliert)	31.12.17	31.12.16
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
579.647,28	317.307,30	30.160,50	0,00	0,00	0,00	866.794,08	402.088,69	576.767,63
<b>579.647,28</b>	<b>317.307,30</b>	<b>30.160,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>866.794,08</b>	<b>402.088,69</b>	<b>576.767,63</b>
76.206.454,22	5.198.296,84	286.373,98	0,00	420.579,19	0,00	80.697.797,89	198.307.425,67	195.385.911,17
4.497.388,42	563.249,61	0,00	420.579,19	0,00	0,00	5.481.217,22	8.701.500,06	7.421.107,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.202.062,62	17.108.252,32
7.930,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.930,62	539.876,71	557.444,37
239.683,86	25.658,72	14.056,01	0,00	0,00	0,00	251.286,57	146.589,24	172.570,44
2.770.605,02	510.516,15	992.098,59	0,00	0,00	0,00	2.289.022,58	1.370.955,86	1.030.495,06
2.213.927,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.213.927,85	24.932.853,37	13.401.197,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070.924,64	1.905.857,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.261.992,00	230.413,44
<b>85.935.989,99</b>	<b>6.297.721,32</b>	<b>1.292.528,58</b>	<b>420.579,19</b>	<b>420.579,19</b>	<b>0,00</b>	<b>90.941.182,73</b>	<b>260.534.180,17</b>	<b>237.213.250,37</b>
<b>86.515.637,27</b>	<b>6.615.028,62</b>	<b>1.322.689,08</b>	<b>420.579,19</b>	<b>420.579,19</b>	<b>0,00</b>	<b>91.807.976,81</b>	<b>260.936.268,86</b>	<b>237.790.018,00</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.944,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160.876,26</b>	<b>177.820,89</b>
<b>86.515.637,27</b>	<b>6.615.028,62</b>	<b>1.322.689,08</b>	<b>420.579,19</b>	<b>420.579,19</b>	<b>0,00</b>	<b>91.807.976,81</b>	<b>261.097.145,12</b>	<b>237.967.838,89</b>

## Verbindlichkeiten

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	€ 168.484.761,07	45.638.650,16	24.301.734,40	98.544.376,51	128.535.844,18	GPR*
Vorjahr:	€ 143.133.429,40	28.116.379,94	22.104.454,68	92.912.594,78	121.764.845,12	GPR*
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	€ 4.942.193,98	441.981,18	704.685,06	3.795.527,74	4.664.047,76	GPR*
Vorjahr:	€ 5.255.864,80	176.524,36	753.845,04	4.325.495,40	4.947.615,65	GPR*
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€ 12.571.028,38	12.571.028,38				
Vorjahr:	€ 15.221.820,76	15.221.820,76				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€ 73.747,47	73.747,47				
Vorjahr:	€ 236.642,12	236.642,12				
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	€ 2.616,34	2.616,34				
Vorjahr:	€ 2.716,34	2.716,34				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€ 2.980.958,63	2.565.978,56	414.980,07			
Vorjahr:	€ 3.396.946,44	2.925.459,42	471.487,02			
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€ 1.312.335,30	1.158.995,02		153.340,28		
Vorjahr:	€ 1.629.434,95	1.486.179,32		143.255,63		
<b>Gesamtbetrag</b>	€ 190.367.641,17	62.452.997,11	25.421.399,53	102.493.244,53	133.199.891,94	
Vorjahr:	€ 168.876.854,81	48.165.722,26	23.329.786,74	97.381.345,81	126.712.460,77	

\*GPR = Grundpfandrecht

## D) Sonstige Angaben

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

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	94	28
Technische Mitarbeiter	59	134
<b>Summe</b>	<b>153</b>	<b>162</b>

An Mitglieder der Geschäftsführung wurden zinslose Darlehen (Laufzeit 9 bzw. 10 Jahre) in Höhe von insgesamt T€ 55,0 (Stand 31.12.2017) gewährt. Die Tilgung (in 2017 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2017 folgende Honorare (Gesamtnettvergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

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

für Abschlussprüfungsleistungen	T€ 87,3
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 2017 unverändert 4,8 % zzgl. einer Sonderzahlung in Höhe von 1,3 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. Für das Jahr 2018 erhöht sich der Umlagesatz auf 5,2 %. Der Sonderzahlungssatz bleibt unverändert bei 1,3 %. Bis zum Jahr 2021 wird sich der Gesamtbeitragssatz auf 7,7 % steigern. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 7.977.237,96. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 340 Arbeitnehmer.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von vier notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum 31.12.2017 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 4.458,2. Aus laufenden Bauvorhaben bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 27.626,4.

Weiterhin wurden in 2017 zwei Tauschverträge geschlossen. Aus dem Tausch zwischen der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Leonhard und dem ESW (Gemarkung Nürnberg, Nähe Sündersbühlstraße) ergibt sich eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 40,0. Der zweite Vertrag (Gemarkung Nürnberg Webersgasse 21/Georgstraße 10) ist mit einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, die bis zum 31.12.2017 nicht eingetreten ist. Die Tauschwerte sind gleich hoch, deshalb ist von keiner Seite eine Tausch Aufgabe zu leisten.

#### Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2017 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 7.363,0. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH	T€ 4.635,4
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern	T€ 2.584,1
Fremde Treugeber	T€ 143,5

#### Geschäftsführung

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

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

##### Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

##### Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt

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

Günther Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg bis 07.12.2017

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München

Prof. Hubert Kress, Architekt BDA, Dipl.-Ing., Erlangen

Christopher Krieghoff, Dekan, Nürnberg seit 07.12.2017

Dr. jur. Tobias Mähner, Vorstand, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., Nürnberg

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg

#### Nachtragsbericht

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

#### Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsleitung schlägt vor den Jahresüberschuss des Evangelischen Siedlungswerkes in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH in Höhe von T€ 3.664,5 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 30.03.2018

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
 Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock



Leben und leben lassen



# Bestätigungsvermerk

ESW Konzern

Wir haben den von der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Anhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 im Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts. 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 Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht 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.

München, den 25. Mai 2018

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

(gez. Maier)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

**Herausgeber:** Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg | Telefon: 0911 - 2008 0  
Telefax: 0911 - 2008 156 | [info@esw.de](mailto:info@esw.de) | [esw.de](http://esw.de)

**Konzept, Gestaltung:** Agentur Kundendienst 03 GmbH

**Realisation:** Agnes & Günter Sander GbR

**Fotografie:** ESW – Evangelisches Siedlungswerk, Shutterstock