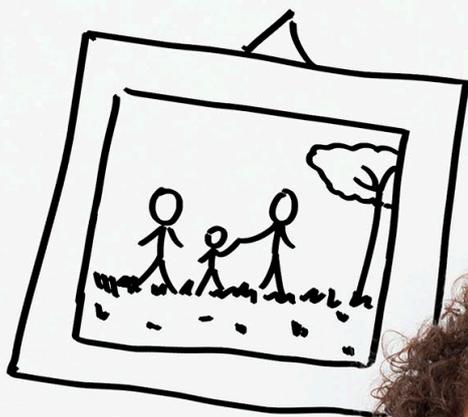




Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2018

Wohnst Du schon
oder suchst Du noch?



Mietendeckel ja oder nein?

Bestandspflege in Gefahr

Derzeit bewirtschaftet das ESW über 12.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten bayernweit. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr widmete sich das ESW seiner Aufgabe, ein wichtiger gesellschaftlicher Partner zu sein, der Verantwortung übernimmt und damit bezahlbaren Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung schafft. Dazu gehören neben Familien, Studenten, Singles und Senioren als wichtige Gruppe auch die Menschen, die es schwerer haben, sich bezahlbaren Wohnraum leisten zu können.

Die Lage auf dem aktuellen Wohnungsmarkt ist angespannt, sodass die Politik mit einem Gesetzesentwurf zum Thema Mietendeckel eingreift. Der Wohnungsbestand soll dadurch bezahlbar bleiben und gleichzeitig soll der Neubau von günstigem Wohnraum angekurbelt werden. In der Theorie klingt das erst einmal gut, aber kann das wirklich gelingen? Die Mieten der Bestandswohnungen würden nicht mehr erhöht werden. Renditeorientierte Unternehmen wiederum können darauf nur mit einer Antwort reagieren: sparen. Und sparen kann man ganz wesentlich an der Pflege und Instandhaltung der Wohnungsbestände, doch das wirkt sich am Ende des Tages auf die Wohnqualität in Deutschland aus. Das kann keiner wollen.

„Der Erhalt und die Pflege unserer Bestände, die Modernisierung und der Neubau sind seit über 70 Jahren ein ausbalanciertes Modell, das am Ende mit der sozialen Ausrichtung unseres Unternehmens bezahlbare Mieten möglich macht“, erläutert Hannes B. Erhardt, Geschäftsführer der ESW-Unternehmensgruppe. „Dies geht aber nur, wenn auch Überschüsse erwirtschaftet werden, die beim ESW schon immer in die Bestandspflege und den Neubau reinvestiert wurden. Die Kappung von Mieten für alle Bestandswohnungen führt hier logischerweise zu weiteren Erschwernissen. Wir werden natürlich versuchen, auch weiterhin unseren Weg zu gehen, auch wenn es immer schwerer wird“, erklärt Erhardt weiter.

Wichtiger wäre es aus Sicht des ESW, den Preisübertreibungen bei den Mieten entgegenzuwirken, und da hat sich das Instrument des Mietenspiegels bewährt. Im ESW ist für Be-

standswohnungen die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze. Würde man das gesetzlich fest schreiben, wäre viel erreicht. Dann wären faire und bezahlbare Mieten möglich und gleichzeitig könnte eine auskömmliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals erwirtschaftet werden, die den Erhalt der Wohnungsbestände gewährleistet. „Wir orientieren uns an der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete unter





„Der Erhalt und die Pflege unserer Bestände, die Modernisierung und der Neubau sind seit über 70 Jahren ein ausbalanciertes Modell, das am Ende mit der sozialen Ausrichtung unseres Unternehmens bezahlbare Mieten möglich macht.“

Hannes B. Erhardt

Berücksichtigung von absoluten Mietobergrenzen – unabhängig davon, was der Markt an Mietpreisen hergeben würde“, so Robert Flock, Geschäftsführer der ESW-Unternehmensgruppe.

„Die Probleme sind aus unserer Sicht nicht die Bestandsmieten, sondern vor allem die Preisüberreibungen bei der Neuvermietung, die aufgrund des knappen Angebots von so manchem Marktteilnehmer gemacht werden“, erläutert Hannes B. Erhardt.

Einst war der soziale Wohnungsbau in Deutschland ein fester Bestandteil der Wohnungsbaupolitik. Seit die Bundesregierung Ende der 1980er Jahre nach und nach Subventionen eingestellt hat, verringerte sich die Zahl an Sozialwohnungen. Eine einfache Rechnung: Durch die Befristung der sozialen Bindung und deren Wegfall blieb die Wohnraumförderung auf der Strecke. Eigentümer konnten ihre Wohnungen zu marktüblichen Preisen vermieten oder privatisieren. Laut dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen gab es in Bayern im Jahr

1988 noch 495.240 Sozialwohnungen. 2014 waren es nur noch 147.078 Sozialwohnungen. Es fehlen also bezahlbare und geförderte Mietwohnungen im großen Stil.

Das ESW würde einen weiteren Ausbau der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und der zur Verfügungstellung bezahlbarer Grundstücke als ein deutlich besseres Instrument sehen. Denn gäbe es ein größeres Angebot, wären über-teuerte Mieten anderer Anbieter ja auch nicht mehr durchsetzbar.

„Wir sehen all diese regulatorischen Eingriffe nicht als Lösung, denn die kann nur heißen: Förderung von Wohnungsbau und Wohnungsunternehmen wie dem ESW oder anderer sozial orientierter Unternehmen und bauen, bauen, bauen“, erklärt Robert Flock. Und hier beißt sich die Katze in den Schwanz: „Dass andere Unternehmen ihre Investitionen zurückfahren ist anzunehmen, hier sehe ich vor allem das Thema energetische Sanierung und das Erreichen der Klimaziele in Gefahr; zum Glück sind



wir hier, was unseren Bestand betrifft, schon sehr weit gekommen. Bei den Neubauvorhaben war es schon in den letzten Jahren aufgrund drastisch gestiegener Baukosten und horrender Grundstückspreise schwer, Projekte mit bezahlbaren Mieten hinzubekommen. Derzeit haben wir über 1.400 Wohnun-

gen in Bau und Projektierung; auch hier werden wir wieder versuchen, am Ende bezahlbare Mieten zu erreichen“, so Hannes B. Erhardt.

Für das aktuelle Jahr 2019 rechnet das ESW derzeit für den Wohnungsbau und -erhalt mit einer Gesamtinvestitions-

summe von € 76,8 Mio., wovon allein € 6,9 Mio. für die Instandhaltung und € 8,1 Mio. für die Modernisierung kalkuliert sind. Im Vorjahr 2018 lag die Gesamtinvestitionssumme bei € 31,97 Mio.: € 8,6 Mio. flossen in die Instandhaltung und € 5,0 Mio. wurden in die Modernisierung investiert.





Höhepunkt einer
Erfolgsgeschichte

Bezahlbar und modern wohnen – das waren und sind unsere Projekte

Wie im Vorjahr fokussierte sich das ESW weiter auf den Ausbau seines Wohnungsbestandes, einige Projekte konnten abgeschlossen werden und andere Projekte gehen nun in die Realisierung.

Rückblick

In die Höhe wohnen

Im Juni 2018 fand die Einweihung des FinkenParks im Fürther Norden statt. „Von der Abrissliste zum Vorzeigeprojekt“ – so beschrieb der Fürther Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung den Werdegang des Wohnhochhauses SonnenTurm und damit die gesamte Aufwertung des Wohnquartiers FinkenPark. Neun Jahre ist es her, dass das ESW rund 300 sanierungsbedürftige Wohnungen von der wbg Fürth übernahm. Seitdem ist viel passiert: Zwei Kindertagesstätten und zwei Spielplätze sind entstanden. Abgesehen von 92 kernsanierten Wohnungen im SonnenTurm wurden rund 100 Wohnungen, darunter 25 Seniorenwohnungen, und ein Quartiersbüro neu geschaffen, sowie der komplette Bestand erneuert. Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern, moderne Bäder und eine komfortable Ausstattung machen den Unterschied zwischen einem herkömmlichen Hochhaus und dem SonnenTurm. Mit der Fertigstellung des € 18,1 Mio. teuren Projektes SonnenTurm wurde der Höhe- und vorläufige Schlusspunkt im FinkenPark erreicht.

So lässt es sich gut studieren

Im November 2018 – zwei Monate nach dem Einzug der neuen Bewohner – fand die Einweihungsfeier der neuen Studentenapartments in der Nürnberger Scheurlstraße statt. Mit dabei waren der Künstler Julian Vogel, der die Fassade des Gebäudes gestaltete, und die Nürnberger Band *Spring Leaves & Fire*. Nach den AM CAMPUS-Projekten in Bayreuth, Ansbach und Regensburg hat sich das ESW der Lebkuchen-

stadt zugewandt und 48 neue Studentenwohnungen in der Nähe des Nürnberger Hauptbahnhofes entstehen lassen. Effiziente Grundrisse und eine gute Aufteilung sorgen dafür, dass auf 23 bis 34 m² alles Platz findet, was Studierende zum Leben brauchen: eine voll ausgestattete Küche, ein modernes Bad, einen Balkon oder gar eine Terrasse. Die Apartments werden durch einen ESW-eigenen Hausmeister betreut, Hilfe ist also immer nur einen Anruf weit entfernt.

Vorschau

Und auch 2019 steht das ESW in Bezug auf neue Wohnbauprojekte nicht still. Im Juli fiel der Startschuss für den Baubeginn des Fürther Wohnprojekts *Westwinkel* mit dem symbolischen ersten Spatenstich. Auf dem ehemaligen NORMA-Areal der Stadt Fürth, entlang der Würzburger Straße, in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungsgebäude der UVEX, entstehen auf einer Grundstücksfläche von 18.572 m² 185 bezahlbare Mietwohnungen mit 123 Stellplätzen und 70 Garagen; Fertigstellung voraussichtlich Ende 2023. Darüber hinaus wird es eine Kindertagesstätte geben sowie eine Wohngruppe für elternlose Jugendliche, die Rückhalt bieten soll. In Zukunft wird hier für rund 600 Menschen ein attraktiver Lebensraum geschaffen und das auf der letzten großen innerstädtischen Fläche, die einer Neuentwicklung zugeführt wird, wie Oberbürgermeister Dr. Jung anmerkte. Bezahlbarer Wohnraum, insbesondere für Familien und Wohnlösungen für Menschen mit geringerem Einkommen, stehen auch hier für das ESW im Vordergrund. Daher werden rund 30 % der Wohnungen als einkommensorientierte geförderte Mietwohnungen errichtet. Die Gesamtinvestitionskosten des Projektes belaufen sich auf rund € 54,5 Mio.



Unterstützung für
soziale Arbeit



Hilfe für die Helfer:

10.000 Euro für die Initiative krebskranke Kinder München e.V.

Die Diagnose, die Behandlung und der unsichere Ausgang „reißen die Familie plötzlich aus der vertrauten Welt“, schreiben die Eltern von Luisa in einem Bericht auf der Homepage der *Initiative krebskranke Kinder München e.V.*. „Das war der Tag, an dem die Angst in mein Leben trat“, erzählt die Mutter von Giannina. „Das passiert nicht uns“. So oder so ähnlich erleben auch viele andere Eltern die Krebsdiagnose bei ihrem Kind. Ein kaum zu ertragender Zustand – ein Zustand, bei dem man Helfer braucht.

In der bayerischen Landeshauptstadt leistet diese Hilfe zum Beispiel die *Initiative krebskranke Kinder München e.V.*. Nach der Unterstützung der *Elterninitiative krebskranker Kinder Nürnberg* durch das ESW – Evangelisches Siedlungswerk mit über 10.000 Euro im vergangenen Jahr hat sich das Unternehmen auf Anregung eines Mitarbeiters, dessen Familie der Verein in einer schwierigen Phase unterstützte, entschieden, den Münchner Verein mit einer Weihnachtsspende von 10.000 Euro zu beschenken. In Situationen, in denen Familien nicht mehr weiter wissen, bietet die *Initiative*

krebskranke Kinder München e.V. Beratung, psychologische Begleitung, Auffangbecken, Unterstützung im Alltag und vieles mehr. Neben der medizinischen Betreuung bietet sie betroffenen Familien einen wichtigen Beistand.

Neben der finanziellen Förderung geht ein großes Dankeschön an all die Menschen, die sich dort und in anderen Vereinen ehrenamtlich betätigen und die jeden Tag anderen Menschen so viel Kraft und Zuversicht schenken.

Der Vorstand des Vereins arbeitet ebenfalls ehrenamtlich, die Hilfsmaßnahmen finanzieren sich aus Spendengeldern.

Wenn auch Sie helfen möchten:

Initiative krebskranke Kinder München e.V.

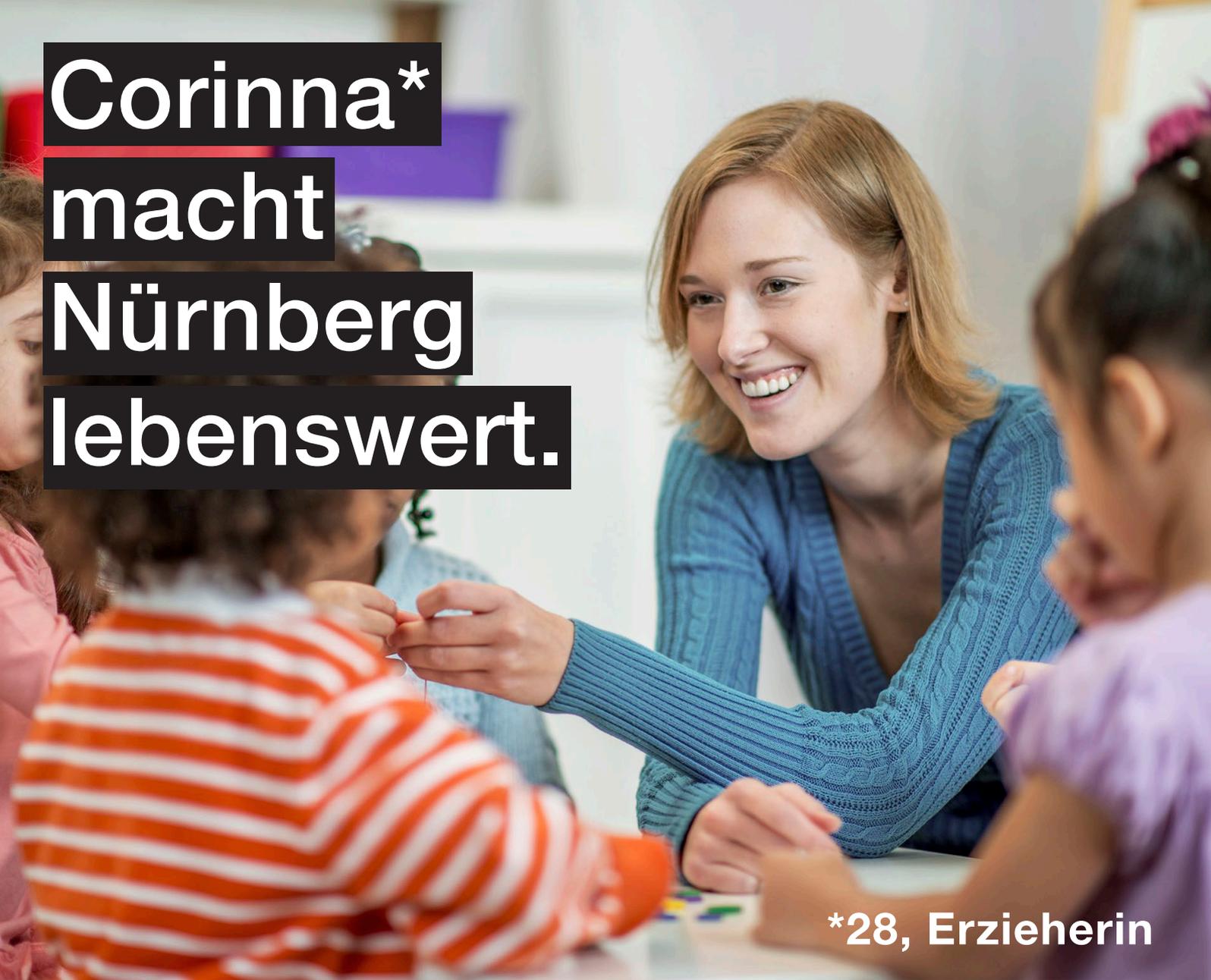
HypoVereinsbank München

IBAN: DE83 7002 0270 0002 4400 40

BIC: HYVEDEMMXXX

Oder unter <https://www.krebs-bei-kindern.de>





Corinna*
macht
Nürnberg
lebenswert.

***28, Erzieherin**

Erst durch die Menschen, die hier leben, wird unsere Stadt lebenswert. Für diese Menschen schaffen wir Raum zum Wohnen und Leben. Bezahlbar, sicher und sozial.

www.esw.de



raum für perspektive

Inhalt

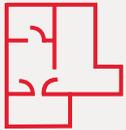
I	Wohnwirtschaftliche Kennzahlen	12
II	Übersicht Jahresüberschüsse	13
III	Die ESW-Unternehmensgruppe	14
IV	Organe	15
V	Bericht des Aufsichtsrates	16
VI	Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	18
VII	Daten und Fakten	19
VIII	Konzernabschluss und Konzernlagebericht der ESW-Unternehmensgruppe	
1	Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018	20
2	Konzernbilanz zum 31.12.2018	32
3	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018	34
4	Eigenkapitalspiegel 2018	35
5	Konzernkapitalflussrechnung	36
6	Anhang zum Konzernabschluss 2018	37
7	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	45
	Impressum	48

Wohnwirtschaftliche Kennzahlen

Eigener und treuhänderisch verwalteter Bestand (ohne WEG)



7.835 Wohneinheiten
286 Gewerbeeinheiten



629.340,79 m² Wohn- und Nutzfläche



6,65 €/m² durchschnittliche Wohnungsmiete
29,15 €/m² jährl. Instandhaltungskosten



0,3 % Leerstandsquote

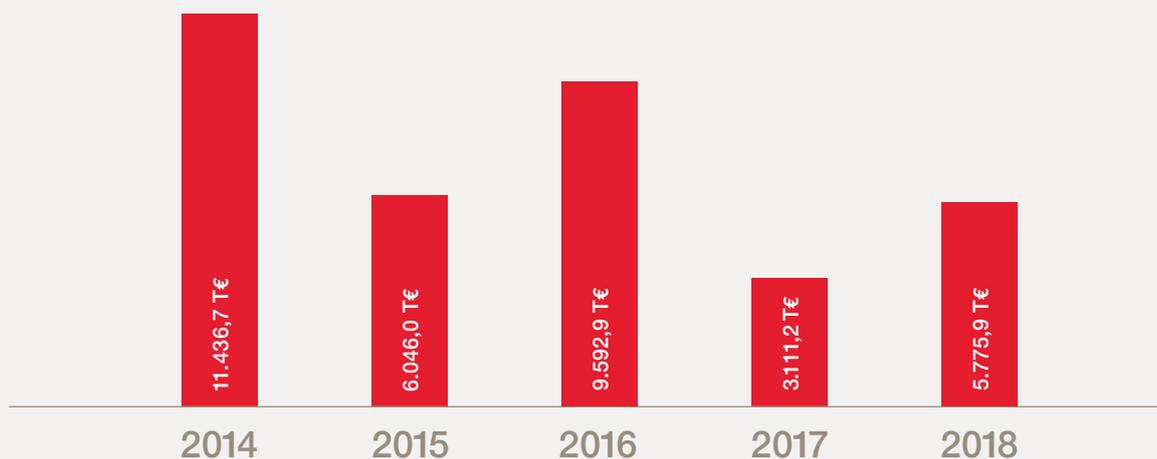


203 Mitarbeiter
davon **15** Auszubildende

Alles auf
einen Blick

Übersicht Jahresüberschüsse

Ergebnisse ESW-Konzern



Wir verwandeln in erster Linie Wohnraum in individuellen Lebensraum und entfalten zugleich auch neue Lebensperspektiven.

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

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (seit 26.07.2018)

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

Günter Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München

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

Christopher Krieghoff, Dekan, Nürnberg

Dr. jur. Tobias Mähner, Vorstand Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (bis 12.04.2018)

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 2018 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 2018 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 2018 erbrachten Leistungen.

München, den 15.07.2019

Dr. Erich Theodor Barzen
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Verantwortung für
Mitarbeiter





203 Mitarbeiter



davon 15 Auszubildende



7,9 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ESW Konzern

Stand 31.12.2018

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	gesamt
kaufmännisch und technisch	39	83	122
Auszubildende	7	8	15
Reinigung	3	11	14
Hausmeister und Arbeiter	51	1	52
Gesamt	100	103	203

Altersaufbau nach Lebensjahren	männlich	weiblich	gesamt
15 - 20	3	2	5
21 - 25	6	14	20
26 - 30	8	14	22
31 - 35	9	12	21
36 - 40	9	13	22
41 - 45	13	10	23
46 - 50	11	8	19
51 - 55	14	12	26
56 - 60	21	10	31
61 - 65	5	8	13
66 - 80	1	0	1
Gesamt	100	103	203

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	männlich	weiblich	gesamt
00 - 05	51	50	101
06 - 10	16	13	29
11 - 15	15	16	31
16 - 20	6	13	19
21 - 25	7	4	11
25 - 30	3	4	7
30 - 35	0	1	1
35 - 40	2	1	3
40 - 45	0	1	1
Gesamt	100	103	203

Durchschnittliche Dienstjahre Konzern	männlich	weiblich	gesamt
	7,5	8,3	7,9



12.591 bewirtschaftete
Wohneinheiten



6,65 €/m² durchschnittliche
Wohnungsmiete

Daten und Fakten

Eigenbestand

	2018	2017
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	5.306	5.165
davon Wohnungen	4.960	4.819
davon Gewerbe	105	106
davon Garagen*	195	194
davon DWR (Dauerwohnrechte)	46	46
Wohn- und Nutzfläche	337.031,22 m²	328.139,54 m²

Treuhandbestand

	2018	2017
Anzahl der verwalteten Mieteinheiten	3.198	3.264
davon Wohnungen	2.829	2.901
davon Gewerbe	181	169
davon Garagen*	188	194
Wohn- und Nutzfläche	292.309,57 m²	298.242,70 m²

WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

	2018	2017
Wohnungen	4.802	4.702
Gewerbe	58	58
Garagen / Stellplätze*	221	214

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

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

	2018	2017
Eigenkapitalquote	32,0 %	31,8 %
Eigenkapitalrentabilität	6,4 %	3,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,2 %	1,9 %

Bereinigte Leerstandsquote %

	2018	2017
Eigenbestand	0,32 %	0,62 %
Treuhandbestand	0,57 %	0,29 %



Konzernlagebericht

des Evangelisches Siedlungswerkes in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2018

Gliederung

1. Grundlagen des Konzerns

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

2. Wirtschaftsbericht

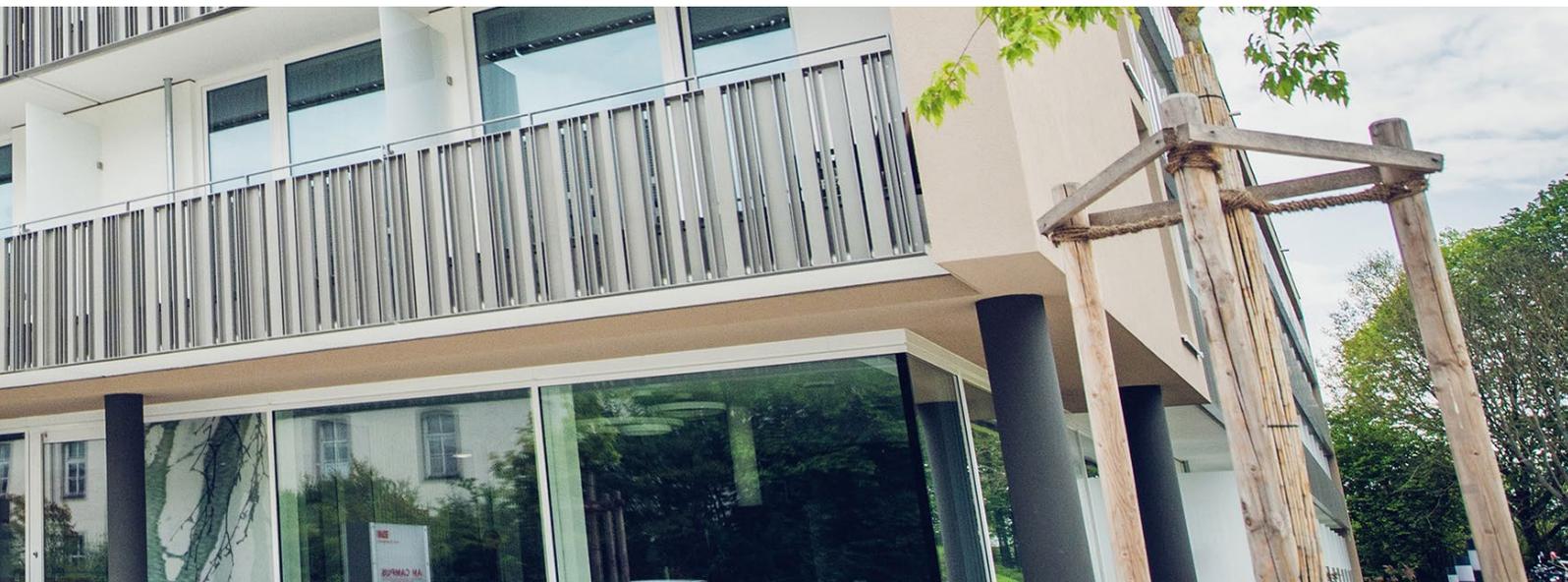
- A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- B) Geschäftsverlauf
- C) Lage

- 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

Das 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 die Digitalisierung 4.0.

2. Wirtschaftsbericht

A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland blieb im Jahr 2018 aufwärtsgerichtet, hat aber an Schwung verloren. Das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** war nach der ersten Berechnung des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. Export und privater Konsum nahmen 2018 weniger dynamisch zu als im Vorjahr, auch wegen belastender Sonderfaktoren in der Kfz-Branche. In den beiden vergangenen Jahren war das **BIP** jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,2 % lag.

Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9 %.

Der **Arbeitsmarkt** entwickelte sich weiter sehr gut. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote (auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen) in Deutschland belief sich 2018 auf 5,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes hat die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt 2018 um 562.000 Menschen oder 1,3 % auf 44,83 Millionen zugenommen, nach + 627.000 Menschen, bzw. + 1,4 % im Jahr 2017. Damit erreichte die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Auf der Ebene der Bundesländer reichte die **Arbeitslosenquote** von 2,9 % in Bayern bis zu 9,8 % in Bremen. In Nürnberg waren im Dezember 2018 17.849 (Vj.: 18.750) Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Quote von 4,4 % (Vj.: 4,7 %). In der Stadt Fürth lag die Quote zum Jahresende bei 2,8 % (Vj.: 3,0 %) oder 9.455 (Vj.: 10.096) Erwerbslosen.

Die anhaltend niedrigen **Zinsen** sind nach wie vor ein Thema. Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) steht weiterhin in der Kritik. Besonders Sparer leiden darunter. Für klassische Geldanlagen wie Tagesgeld oder Festgeld gibt es aktuell kaum Zinsen, häufig werden Einlagen sogar mit „Negativzinsen“ belastet.

Immobilienkäufer hingegen profitieren von dieser Situation, sie können benötigtes Geld zu sehr guten Konditionen leihen.

Der Leitzins der EZB, der angibt unter welchen Bedingungen sich Kreditinstitute bei Noten- und Zentralbanken Geld leihen können, liegt seit der letzten Zinsanpassung im März 2016 unverändert bei 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagensatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

In Deutschland wird weiter viel gebaut und renoviert. Laut Statistischem Bundesamt wurde von Januar bis November 2018 der Neubau oder Umbau von 315.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Bei Neubauvorhaben gab es einen Anstieg von 1,3 % auf rund 274.600 Wohnungen. Das Plus geht den Angaben zufolge ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück (+ 4,5 %). Rückgänge gab es dagegen bei Einfamilienhäusern (-5,2 %). Die Genehmigungen von Wohnheimen, zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen, sanken mit einem Minus von 16 % zum Vorjahreszeitraum deutlich.

Um die große Nachfrage nach Wohnungen zu decken, müssen nach Einschätzungen von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen in Deutschland entstehen. Die Bundesregierung will mit mehr sozialem Wohnungsbau und Baukindergeld für Familien die Wohnungsnot bekämpfen.

Die Aussichten für 2019 sind weiterhin positiv. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

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

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.

Die drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen bilden das Zentrum der großen Metropolregion Nürnberg mit insgesamt 3,5 Millionen Einwohnern und 1,9 Millionen Beschäftigten, die eine jährliche Wirtschaftsleistung von € 130 Milliarden erbringen.

Der wirtschaftliche Aufwärtstrend und die hohe Lebensqualität machen Nürnberg im Zentrum der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen zum begehrten Wohnort. Daraus resultiert ein spürbarer Anstieg der Bevölkerung um 6 % binnen zehn Jahren, wodurch die Einwohnerzahl vor einigen Jahren die Marke von 500.000 überspringen konnte. Allerdings sorgen zu niedrige Wohnungsbauaktivitäten dafür, dass gemessen an anderen bayerischen Großstädten der Einwohneranstieg unter dem Durchschnitt liegt. So wurden in Nürnberg in den vergangenen fünf Jahren jährlich lediglich rund drei Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut. Der Durchschnitt bayerischer Großstädte liegt dagegen bei fast fünf Wohnungen. Zudem bietet sich Fürth als alternativer Wohnort an, der außerdem je nach Wohnlage ein um € 1,00 bis € 2,00 niedrigeres Mietniveau je Quadratmeter aufweist.

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 Grundstücksangel und Überteuering, ergeben 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 Bayern erstreckt sich über ganz Bayern. Aus diesem Grunde sind die Marktverhältnisse für die Gesellschaft weiterhin gut. Aufgrund des anhaltenden 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 auch aus der statistischen Auswertung der Anfragen für inserierte Wohnungen im Jahr 2018 schließen. So wurde u. a. über das Portal des Anbieters „Immowelt“ in 6.190 Fällen Kontakt zum ESW Bayern aufgenommen.

B) Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigenbestand der Unternehmensgruppe befinden sich zum 31.12.2018 insgesamt 4.960 Wohnungen, 105 gewerbliche Einheiten und 2.969 Garagen bzw. Stellplätze. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 295.746,26 m², Wohn- und Nutzflächen insgesamt 337.031,22 m².

Ankauf von Wohnimmobilien

In 2018 wurden zwei vermietete Objekte mit insgesamt 49 Einheiten in Nürnberg, Hans-Sachs-Platz und Regensburg, Klenzestraße (Erbbaugrundstück) angekauft. Insgesamt wurden hierfür T€ 4.507,9 ausgegeben.

Neu-, Aus- und Umbautätigkeit

Die Kernsanierung des Objektes in Fürth, Albrecht-Dürer-Straße 3 wurde im Jahr 2018 abgeschlossen. Im ersten Quartal des Jahres konnten alle 92 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und 10 Stellplätze vermietet werden. Insgesamt wurden für die Sanierung des Hauses € 21,4 Mio. ausgegeben. Ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 1.120,0 und ein Zuschuss der Stadt Fürth von T€ 565,7 für die Kindertagesstätte wurden anschaffungskostenmindernd gebucht. Bisher wurden Darlehen der KfW und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von € 11,0 Mio. in Anspruch genommen. Der Rest wird über Eigenmittel, bzw. über eine Gesamtfinanzierung, den Standort Fürth betreffend, finanziert.

Die finanziell durch die Stadt Fürth bezuschusste Neugestaltung des Marktplatzes am SonnenTurm, der mehrere Objekte des ESW Bayern verbindet, ist fertig und hat sich zu einem zentralen Mittelpunkt des Quartiers entwickelt.

Im März 2017 wurde mit dem Neubau eines Studentenwohnheimes in Nürnberg, Scheurlstraße begonnen. Rechtzeitig zum Wintersemester 2018/2019 konnten alle 48 Einheiten bezogen werden. Die Baukosten in Höhe von € 5,1 Mio. wurden im Wesentlichen über KfW-Darlehen finanziert. Die Herstellungskosten wurden um einen Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 240,0 reduziert.

Das auf fünf Jahre angesetzte Bauprojekt in München Max-Müllner-Straße/Reschreiterstraße/Weitlstraße mit der geplanten Nachverdichtung mit insgesamt 69 Wohnungen (45 WE Neubau, 24 WE Aufstockung), dem Bau einer Tiefgarage und der Sanierung von 88 Wohnungen wurde erfolgreich fortgeführt. Die Modernisierung und Aufstockung des Hauses A, Max-Müllner-Str. 15 wurde in 2018 mit einem Kostenaufwand in Höhe von € 2,9 Mio. abgeschlossen. Für die gesamte Maßnahme mit einem Volumen von € 35,6 Mio. werden KfW-Darlehen, Darlehen zur Finanzierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Einkommensorientierte

Förderungen – EOF) und Kapitalmarktdarlehen aber auch Eigenmittel in Anspruch genommen.

Zur Aufwertung der Gebäude und um weiterhin eine nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern, wurde auch in 2018 das Programm zum Anbau von Balkonen und zur Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen fortgesetzt. Bei folgenden Objekten wurden diese Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von € 2,2 Mio. durchgeführt:

Nürnberg, Pettenkofer Straße 16, 18	T€	121,1
Nürnberg, Pettenkofer Straße 20, 22	T€	177,4
Nürnberg, Listerstraße 3 und 10	T€	476,8
Ansbach, Rettiststraße 44	T€	164,0
Ansbach, Klopstockstraße 20	T€	179,5
Ansbach, Feuchtwanger Straße 93	T€	459,3
Ingolstadt, Pettenkofer Straße 25 - 31	T€	575,1
	T€	2.153,2

Weiterhin wurden in 2018 an verschiedenen Standorten in Bayern 46 Garagen und 120 Stellplätze mit einem Investitionsvolumen von insgesamt T€ 1.524,8 neu errichtet, bzw. saniert. Die gesamten Maßnahmen wurden über KfW- und Kapitalmarktdarlehen bzw. aus Eigenmitteln finanziert.

Nachdem sich das ESW Bayern zum Ziel gesetzt hat, besonders in angespannten Lagen Bayerns durch den Bau von neuem bezahlbarem Wohnraum zu einer Entlastung beizutragen, konnte in 2018 mit weiteren Neubauprojekten begonnen werden, für die im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als € 3,3 Mio. ausgegeben wurden. Neben den Städten Erlangen, Fürth und Regensburg wird insbesondere Nürnberg mit neuen Wohnungen in Schweinau, Sündersbühlstraße/Webersgasse und der Hinteren Marktstraße hiervon profitieren.

Für die Realisierung der Neubaumaßnahme in der Hinteren Marktstraße wurde in 2018 ein weiteres Grundstück für T€ 539,2 angekauft.

Ein aufwendiges Projekt, welches das ESW Bayern noch bis 2020 begleiten wird, ist die Sanierung/ Umbau der Bürogebäude der ESW-Firmenzentrale am Hans-Sachs-Platz 10 und in der Hans-Sachs-Gasse 8 –12. Der Umbau der Verwaltungsgebäude erfolgt nicht nur aus Gründen einer energetischen Sanierung und zur Erhöhung der Anzahl verfügbarer Arbeitsplätze, sondern auch, um das Unternehmen unter anderem mit Hilfe einer angenehmen Arbeitsumgebung und einem innovativen Bürokonzept als attraktiven Arbeitgeber auf dem Markt zu positionieren. Parallel dazu beteiligt sich die Unternehmens-

gruppe planerisch und finanziell an der Aufwertung des Hans-Sachs-Platzes selbst. Die Umsetzung erfolgt durch die Stadt Nürnberg und ist für das Jahr 2019 geplant.

Für diese Projekte sind Kosten in Höhe von T€ 19.380,0 genehmigt. In der Hans-Sachs-Gasse wurde in 2018 mit dem Umbau begonnen. Insgesamt sind bislang Kosten in Höhe von T€ 1.867,0 angefallen. Der Beginn des Umbaus des Hans-Sachs-Platzes wird voraussichtlich im März 2019 erfolgen. Die bisher angefallenen Kosten in Höhe von T€ 979,9 sind dem Konto Bauvorbereitung belastet. Finanzierungsoptionen sind in der Prüfung.

Modernisierung

Neben den aktivierten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen sowie der Sanierung und dem Ausbau von Garagen und Stellplätzen wurden in 2018 T€ 6.759,6 für laufende und T€ 1.837,0 für geplante Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 56 (Vj.: sechs) Wohnungen, 41 (Vj.: vier) Garagen, 15 (Vj.: zwei) Stellplätze und sechs (Vj.: zwei) Erbbaurechte verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von T€ 4.907,4 (Vj.: T€ 720,1), erzielt.

Verwaltungsbetreuung

Die Unternehmensgruppe bewirtschaftet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung 4.802 Wohneinheiten, 58 Gewerbeeinheiten und 3.089 Garagen/Stellplätze, im Bereich der Treuhandverwaltung sind es 2.829 Wohneinheiten, 181 Gewerbeeinheiten, 112 Heimplätze und 1.968 Garagen/Stellplätze.

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

ESW Bauträger

Die für das Geschäftsjahr 2018 gesteckten Ziele konnten nur zum Teil vollständig erreicht werden. Die Häuser in Fürth Dambach und Roßtal wurden planungsgemäß in der zweiten Jahreshälfte bezugsfertig hergestellt und an die Erwerber übergeben.

Der Vertriebsstart für das Projekt Fürth, Hasellohweg erfolgte Ende September, bereits 4 Wochen später waren alle 21 Häuser schriftlich reserviert. Bis Jahresende konnte der Verkauf von 16 Einheiten notariell verbrieft werden.

Das Projekt Oberasbach, Zirndorfer Weg wurde auf Grund von nicht erreichten Vertriebszielen im Rahmen des aktiven Risikomanagementsystems gestoppt. Nach Analyse der Interessentenabsagen hat sich das Unternehmen, auch unter dem Aspekt der guten Nachfrageresonanz im Projekt Fürth, Hasellohweg, dazu entschieden, eine Machbarkeitsstudie zur Überplanung des Areal mit Reihen- und/

oder Doppelhäusern in Auftrag zu geben. Alternativ stehen noch weitere Optionen wie z. B. die Übertragung des Grundstücks an das ESW zur Bebauung mit Bestandswohnungen oder auch der Verkauf an Dritte inklusive genehmigter Planung zur Diskussion.

Der nahezu 10 Jahre andauernde Rechtsstreit mit der Eigentümergemeinschaft in Inzell, konnte mit einem Vergleich in Höhe von rund T€ 750,0 im April beendet werden.

ESW Bauplanung

Bei den Ingenieur- und Architektenleistungen liegt der Schwerpunkt der Leistungen mit über 90 % vor allem bei ESW eigenen Projekten, insbesondere im Neubau sowie im Bereich Großmodernisierungen. Im Jahr 2018 konnten neben vielfältigen Kleinaufträgen fünf Großprojekte erfolgreich im Termin- und Kostenplan abgeschlossen werden.

ESW Gebäudemanagement

Die Präsenz der Hausmeister vor Ort und deren Wahrnehmung als Mitarbeiter des ESW Bayern war auch in 2018 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 2018 geprägt.

ESW Projektentwicklung

Die ESW Projektentwicklung hat auch im Jahr 2018 unternehmens- und bereichsübergreifend permanent die Akquise von möglichen Projekten sowohl für Bauträger- als auch für Mietwohnungsbau-Maßnahmen wahrgenommen und hat zusätzlich von der ELKB vorgelegte Ankaufsprojekte geprüft, bzw. schlägt der ELKB entsprechende Projekte vor.

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

C) Lage

I. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte der Konzern einen Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.775,9 (Vj.: T€ 3.111,2). Dieser wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis, dem Verkauf von Grundstücken und der Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 44.611,7 (Vj.: T€ 54.271,8). Sie resultieren im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung

mit T€ 33.847,5 (Vj.: T€ 33.015,7), aus dem Verkauf von Grundstücken mit T€ 2.962,3 (Vj.: T€ 14.602,2) und der Betreuungstätigkeit T€ 3.230,9 (Vj.: T€ 3.991,4). Diesen stehen insbesondere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung T€ 14.726,7 (Vj.: T€ 13.657,5) und für Verkaufsgrundstücke T€ 2.519,5 (Vj.: T€ 8.290,5) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von T€ 11.225,0 (Vj.: T€ 11.138,6), Abschreibungen in Höhe von T€ 6.827,3 (Vj.: T€ 6.615,0) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 3.440,0 (Vj.: T€ 3.402,1) angefallen.

Insgesamt ist die Ertragslage des Konzerns gut.

II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,0 % und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 31,8 % leicht gestiegen. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 6,4 % (Vj.: 3,4 %) 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 Kreditablauf, gesichert.

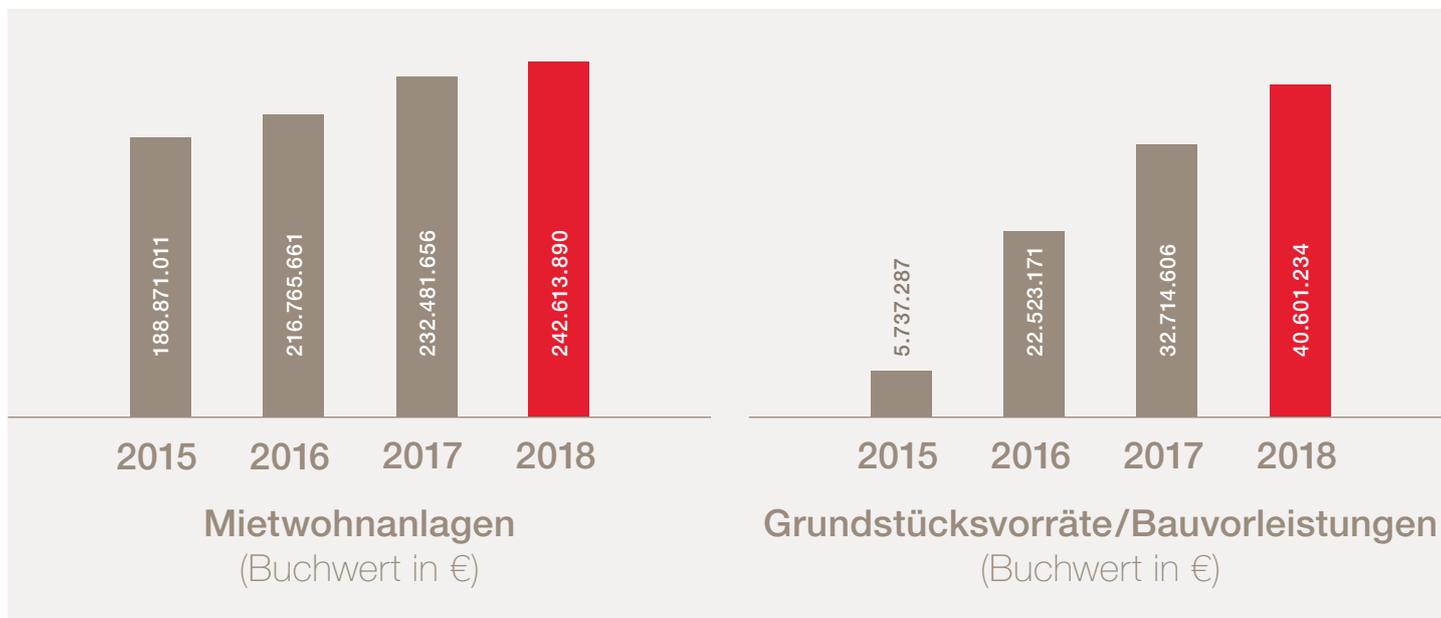
Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von € 40,8 Mio. zur Verfügung, die zum 31.12.2018 in Höhe von € 20,3 Mio. (ohne Berücksichtigung von Avalen) in Anspruch genommen waren. Sie dienen der Finanzierung des Umlaufvermögens des Konzerns. Die wesentlichen Investitionen wurden 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 € 11,5 Mio. (Vj.: € 7,5 Mio.), aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -22,6 Mio. (Vj.: € -25,5 Mio.) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 30,4 Mio. (Vj.: € 2,0 Mio.) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2018 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von € -12,9 Mio. (Vj.: € -32,2 Mio.).

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

III. Vermögenslage

Zum 31.12.2018 wird die Aktivseite des Konzerns durch das Anlagevermögen in Höhe von T€ 277.733,9 (Vj.: T€ 261.097,1) bestimmt, was einem Anteil von 89,6 % (Vj.: 89,1 %) der Bilanzsumme entspricht. Die



Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau-, Ausbau- und Modernisierungskosten und den Erwerb eines unbebauten und zwei bebauten Grundstücken zurückzuführen. Den Zugängen stehen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt T€ 31.284,6 (Vj.: T€ 31.063,3) und hat sich damit zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalähnlichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) T€ 100.318,8 (Vj.: T€ 94.542,9), was einer Eigenmittelquote von 32,4 % (Vj.: 32,3 %) und einer Eigenkapitalquote von 32,0 % (Vj.: 31,8 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital valutiert in Höhe von T€ 160.570,5 (Vj.: T€ 135.449,6). Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2018 zu 93,5 % (Vj.: 86,1 %) durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich in der Unternehmensgruppe ergebende Kapitalbedarf ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite gedeckt. Zudem stehen im Bedarfsfall ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Konzern beträgt die Eigenkapitalrentabilität 6,4 % (Vj.: 3,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 3,2 % (Vj.: 1,9 %) und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

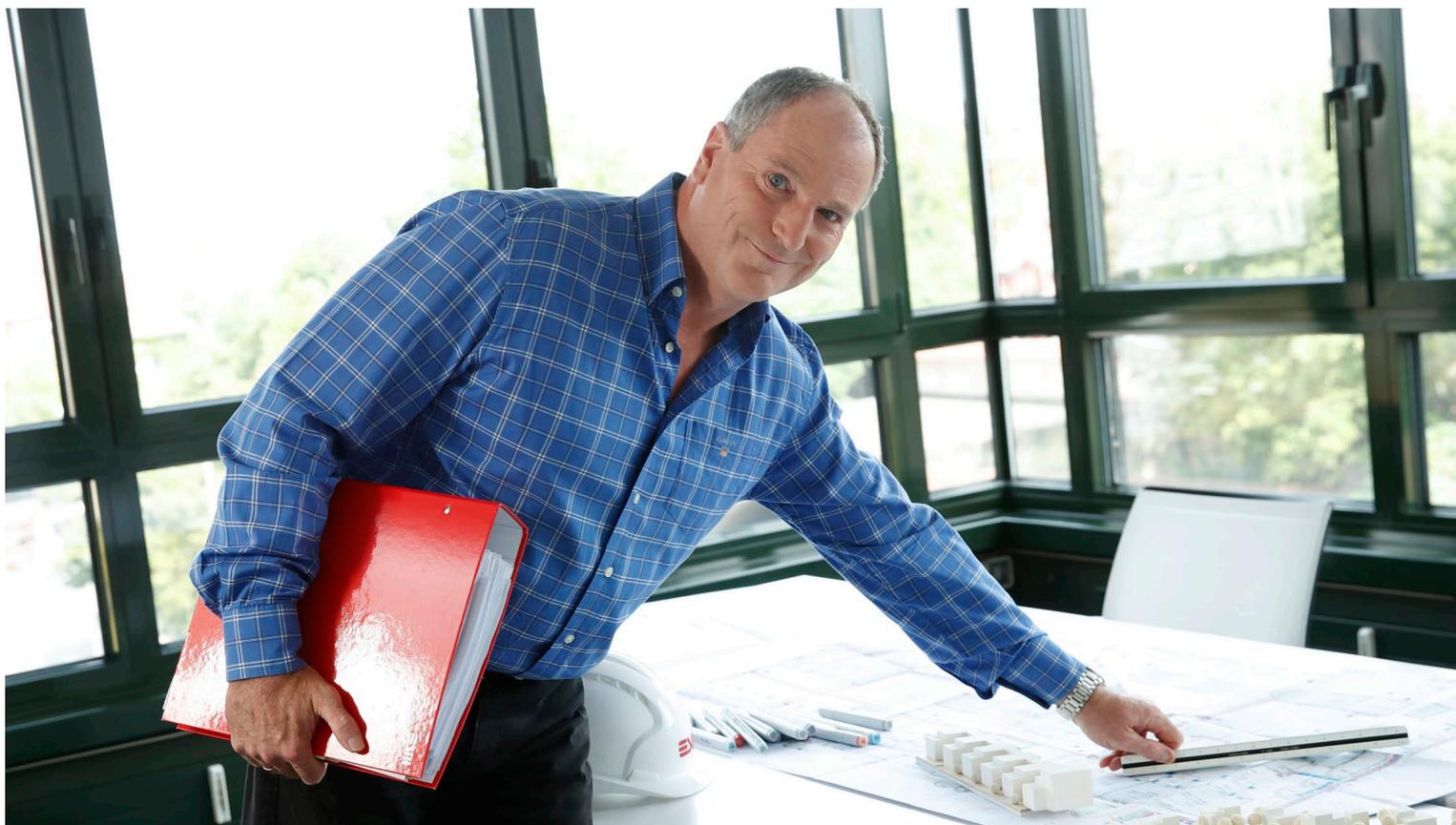
Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 6,58 je m² im Vorjahr auf € 6,65 je m² in 2018. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und dem Bezug von Neubauten, bzw. Zukauf bestehender Objekte.

Die um die strategischen Leerstände bereinigte Leerstandsquote liegt bei 0,3 % (Vj.: 0,6 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 7,8 % (Vj.: 8,4 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2018 3,5 % (Vj.: 3,0 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2018 T€ 9.343,6 (Vj.: T€ 9.519,1) ausgegeben. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personal- und Sachkosten entspricht dies jährlich € 29,15 (Vj.: € 30,14) je m² Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind im Konzern zum Stichtag 31.12.2018 313 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Davon sind 161 Mitarbeiter/-innen in Teilzeit bzw. geringfügig angestellt. Hierbei bietet die Unternehmensgruppe unterschiedliche Teilzeitmodelle an, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird seit 2018 teilweise mobiles Arbeiten für Mitarbeiter erprobt, deren Aufgaben dies erlauben. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, neben der positiven Resonanz der Mitarbeiter, dass auch das Unternehmen von dieser Flexibilisierung profitiert. Klare abteilungsinterne Absprachen stellen einen guten Informationsaustausch und die Übernahme für die mobile Arbeit geeigneter Aufgaben sicher.

Die Mitarbeiter erkennen die vielfältigen Angebote des Unternehmens, die positive Unternehmenskultur, das soziale Engagement auch bei der Schaffung von zukunftsweisend konzipiertem Wohnraum sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes als sehr wertvoll an. Das zeigte die erste extern durch



geführte Mitarbeiterbefragung durch das Great Place to Work Institut. Die Mitarbeiter bewerten die Unternehmensgruppe als Arbeitgeber im Marktbenchmark mit sehr gut. 86 % der teilnehmenden Mitarbeiter der Unternehmensgruppe stimmen folgender Aussage zu: „Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz“. Bei den erkannten Handlungsfeldern wird in 2019 ein mittelfristig angelegter Folgeprozess starten, um die Mitarbeiterbindung und -motivation noch weiter zu verbessern.

In 2018 konnten vier Auszubildende im Konzern in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden. Darüber hinaus versteht die Unternehmensgruppe die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2018 befanden sich daher 15 Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Fachinformatiker für Systemintegration, Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

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 Grund-

stücken 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 Bayern, die ausreichende Eigenkapitalausstattung und die stabile Ertragskraft des Konzerns sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Geld- und Kapitalmarkt, stellen Garantien für das Erreichen der Ziele dar. Überdies werden durch diese Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk unterstützt.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gut. Die Leerstände haben sich auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Für die nächsten Jahre kann aufgrund der bereits erfolgten und noch geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand kontinuierlich mit steigenden Mieterträgen gerechnet werden. Zudem wird die 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 beson-

dere Rolle zu. Für das Jahr 2019 wird für das ESW Bayern bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von € 26,9 Mio. und Instandhaltungskosten von € 8,9 Mio. ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. € 1,3 Mio. erwartet. Bei der ESW Gebäudemanagement, der ESW Bauträger und der ESW Bauplanung werden Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. T€ 335,7, T€ 624,9 und T€ 115,7 erwartet.

B) Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken

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. Im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses wurde im Geschäftsjahr 2018 das bestehende Risikomanagementsystem weiterentwickelt. Nunmehr werden Risiken, unabhängig von einzuleitenden Maßnahmen und/oder Kontrollen, vorab mittels „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und „Schadensausmaß“ bewertet. Insbesondere können damit wesentliche bzw. bedeutsame Risiken in den Fokus der Risikokommunikation und -nachverfolgung gestellt werden.

Die Dokumentation der Risiken sowie der eingerichteten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Gefahrenpotenziale erfolgt anhand eines Risikokataloges und -berichtes. Dabei erfolgt eine Einschätzung des jeweiligen Nettorisikos (Bewertung nach Berücksichtigung von Maßnahmen) 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, im Marktverhalten der Wettbewerber und Nachfrager sowie in den Änderungen aus dem regulatorischen Umfeld. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, entwickelt das ESW Bayern seine Wohnungsbestände zu marktgerechten Preisen weiter, intensiviert den Vertrieb sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unterstützt die Fort- und Weiterbildung seiner Mitarbeiter und setzt gezielt auf die Expertise von internen und externen Experten.

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 Bauträrgeschäft 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 Bauträrgesellschaft 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 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

sung der Kosten, die weitestgehend im Konzernverbund anfallen, kann dem wirksam begegnet werden.

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

Zur Finanzierung der Investitionen in Neubau, Modernisierung und Zukauf wird auch in Zukunft die Aufnahme von Darlehen (sowohl Kapitalmarkt- als auch KfW-Darlehen) in erheblichem Umfang erforderlich sein. Ein verstärktes Augenmerk wird auf allgemein erhöhte Finanzierungsrisiken zu richten sein, die sich aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation (Rezessionsgefahr, Verschuldungskrise, verschärfte Eigenkapitalanforderungen an Banken) in Europa ergeben und sich derzeit in einer allgemein restriktiveren Kreditvergabe – insbesondere in Form von höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern. Dem Liquiditätsrisiko wirkt 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 der Unternehmensgruppe: 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 Wohnversorgung 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 der Gebäudemanagement liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund und Aufträgen von externen Auftraggebern

sowie in der qualitativen Steigerung und Ausweitung des Leistungsspektrums.

Die Chancen der Projektentwicklung liegen in der Akquisition von zusätzlichem Auftragspotenzial für den Unternehmensverbund bei externen Auftraggebern insbesondere aus dem kirchlichen Bereich. Weiterhin stellt das Angebot der Projektentwicklung eine Ausweitung und Abrundung des Leistungsspektrums des ESW 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 31.12.2018 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern und einem Gesellschafter (Darlehen in Höhe von T€ 40.000,0) auf insgesamt T€ 185.949,8 (Vj.: T€ 173.427,0). Hiervon ist ein Volumen von T€ 125.088,6 (Vj.: T€ 133.199,9) über Grundpfandrechte gesichert; T€ 134.174,9 (Vj.: T€ 102.493,2) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

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

Im Geschäftsjahr 2018 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 zugrunde liegenden 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 acht Kreditinstituten zusammen, die Kreditlinien über insgesamt € 40,8 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 Grundschuldarlehen 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 Liquiditätseingängen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten wird intensiv beobachtet und regelmäßig an den Aufsichtsrat berichtet.

Nürnberg, den 09.03.2019

Hannes B. Erhardt

Robert Flock



➤ **Transparenz**
in Zahlen ◀

Konzernbilanz

zum 31.12.2018

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	172.844,37	402.088,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	222.596.159,74	198.307.425,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	8.664.931,78	8.701.500,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	24.539.138,40	22.202.062,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	435.888,09	539.876,71
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	197.145,88	146.589,24
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.251.662,06	1.370.955,86
7. Anlagen im Bau	€	10.916.909,96	24.932.853,37
8. Bauvorbereitungskosten	€	4.369.432,92	2.070.924,64
9. Geleistete Anzahlungen	€	4.428.957,01	2.261.992,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	160.876,26
Anlagevermögen insgesamt	€	277.733.946,47	261.097.145,12
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	4.668.962,06	4.141.653,85
2. Bauvorbereitungskosten	€	1.019.994,72	442.869,91
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	0,00	1.397.870,55
5. Unfertige Leistungen	€	8.817.412,69	8.777.960,43
6. Andere Vorräte	€	52.796,25	64.499,95
7. Geleistete Anzahlungen	€	1.574.748,83	16.133.914,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	€	200.987,76	117.629,74
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	853.865,45	1.280.392,25
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.008.610,49	1.973.924,57
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	327.583,43	263.144,81
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	1.550.821,60	4.941.868,73
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	7.444.681,93	7.064.522,03
2. Bausparguthaben	€	2.764.115,78	1.983.099,30
Umlaufvermögen insgesamt	€	31.284.580,99	31.063.330,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	€	27.417,34	50.102,97
D. Aktive latente Steuern	€	852.881,43	861.942,88
SUMME	€	309.898.826,23	293.072.521,07



Passivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	€		3.300.000,00	3.300.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Satzungsmäßige Rücklage	€	6.600.000,00		6.600.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	€	83.429.067,55	90.029.067,55	80.319.784,17
III. Bilanzgewinn	€			
1. Gewinnvortrag	€	4.640,43		2.756,72
2. Konzern-Jahresüberschuss	€	5.775.881,81	5.780.522,24	3.111.167,09
Eigenkapital insgesamt			99.109.589,79	93.333.707,98
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	366.051,01		199.762,63
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	1.209.186,00		1.209.186,00
3. Sonstige Rückstellungen	€	5.600.725,35	7.175.962,36	7.818.271,54
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	142.393.587,74		168.484.761,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	3.556.205,40		4.942.193,98
3. Erhaltene Anzahlungen	€	10.030.911,73		12.571.028,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	135.088,50		73.747,47
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	935,85		2.616,34
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	3.859.372,56		2.980.958,63
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	€	40.000.000,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	€	3.517.754,36	203.493.856,14	1.312.335,30
davon aus Steuern: 600.016,53 (Vj. 927.102,36)	€			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 299,38 (Vj. 228,38)	€			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		119.417,94	143.951,75
SUMME	€		309.898.826,23	293.072.521,07

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	33.847.549,30		33.015.675,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	2.962.346,83		14.602.178,38
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.230.937,36		3.991.436,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	2.236.757,36		304.113,49
e) aus Dienstleistungen	€	2.334.156,30	44.611.747,15	2.358.438,59
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		-189.532,71	-5.953.832,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		1.073.055,16	893.948,62
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		7.435.419,10	5.034.435,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	14.726.661,15		13.657.472,51
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	2.519.465,69		8.290.512,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	4.310.422,28	21.556.549,12	4.396.628,77
Rohergebnis	€		31.374.139,58	27.901.780,10
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	8.815.941,44		8.784.712,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	2.409.009,24	11.224.950,68	2.353.848,95
davon für Altersversorgung: 531.988,48 (Vj. 487.743,62)	€			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		6.827.328,46	6.615.028,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.440.004,29	3.402.069,05
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		5.578,86	5.537,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		7.375,50	8.040,14
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 1.335,00 (Vj. 4.305,58)	€			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€		3.563.319,31	3.785.575,54
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 47.469,66 (Vj. 43.537,53)	€			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		520.901,00	37.653,86
13. Aufwand/Ertrag aus latenten Steuern	€		-9.061,45	216.371,91
Ergebnis nach Steuern	€		5.801.528,75	3.152.840,96
14. Sonstige Steuern	€		25.646,94	41.673,87
Konzern-Jahresüberschuss	€		5.775.881,81	3.111.167,09



Eigenkapitalspiegel 2018

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lagen	erwirtschaftetes Eigenkapital		Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
			Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn			
	€	€	€	€	€	€	€
Stand am 31.12.2016	3.300.000,00	0,00	77.328.545,92	9.594.494,99	90.223.040,91	0,00	90.223.040,91
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
Stand am 31.12.2017	3.300.000,00	0,00	86.919.784,17	3.113.923,81	93.333.707,98	0,00	93.333.707,98
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			3.109.283,38	-3.109.283,38			
Entnahmen aus Rücklagen							
Konzernjahresüberschuss				5.775.881,81	5.775.881,81		5.775.881,81
Stand am 31.12.2018	3.300.000,00	0,00	90.029.067,55	5.780.522,24	99.109.589,79	0,00	99.109.589,79

Konzernkapitalflussrechnung

	T€	2018	2017
Konzernjahresüberschuss	T€	5.775,9	3.111,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	6.827,3	6.615,0
Aktivierete Eigenleistungen	T€	-1.073,1	-893,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	T€	-2.343,9	-1.193,8
Abschreibungen auf Forderungen	T€	34,1	85,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	0,0	0,0
Veränderung Pauschalwertberichtigungen	T€	3,5	-10,5
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-21,2	-43,2
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	0,0	-220,1
Zahlungsunwirksame Veränderung aus latenten Steuern	T€	9,0	-216,4
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	T€	0,0	16,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€	9.211,6	7.250,3
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	T€	132,8	-2.246,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert)	T€	-4.906,6	-698,8
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	293,5	5.127,9
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Aktiva	T€	931,2	394,5
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	T€	2.266,3	-5.644,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.450,2	3.704,8
Ertragsteueraufwand/-ertrag	T€	520,9	37,7
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	T€	-361,0	-397,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	11.538,9	7.527,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (einschl. bereits geleisteter Zahlungen auf Abgänge des Folgejahres 2.065,6; Vj: 2.552,3)	T€	6.668,9	3.775,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-29.201,8	-29.186,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	T€	0,0	16,9
Erhaltene Zinsen	T€	6,1	6,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-72,1	-142,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-22.598,9	-25.530,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	43.400,6	20.367,6
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-5.740,1	-5.591,9
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-4.639,5	-8.318,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	T€	1.656,3	0,00
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	T€	-781,0	-776,6
Gezahlte Zinsen	T€	-3.456,3	-3.711,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	30.440,0	1.969,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	T€	19.380,2	-16.034,2
Finanzmittelbedarf zum 1.1. (saldiert mit Bauzwischenkrediten; Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-32.235,5	-16.201,3
Finanzmittelfonds zum 31.12. (saldiert mit Bauzwischenkrediten)	T€	-12.855,3	-32.235,5
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-20.300,0	-39.300,0

Anhang zum Konzernabschluss 2018

A) Allgemeine Angaben

Die 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 Konzernabschluss 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 € 250,00 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 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 10,0 % 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 werden im Wirtschaftsjahr als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 netto nicht übersteigen.

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. Eine außerplanmäßige Abschreibung im Umlaufvermögen gem. § 253 Abs. 3 HGB wurde in der Position Bauvorbereitung in Höhe von insgesamt T€ 200,0 vorgenommen.

Die **Unfertigen Leistungen** werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Als **andere Vorräte** bilanzierte Mini-Tresore, Schaukästen und Parkschildsteine sind mit ihren 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 16,34 % (Vj.: 15,65 %) für die Gewerbesteuer herangezogen.

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

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

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

Die **Rückstellungen für Jubiläumszahlungen** wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2,00 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 2,36 % zugrunde (Stand November 2018, Laufzeit 15 Jahre).

Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde 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 in Höhe von T€ 8.655,1 (Vj.: T€ 8.036,7) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt T€ 119,7 (Vj.: T€ 254,8). Diese sind unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

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

		31.12.2018	31.12.2017
Eigentumsmaßnahmen	T€	2.073,9	4.477,2
Instandhaltungskosten	T€	979,0	232,0
Rückstellungen im Rahmen der technischen Betreuung	T€	505,3	1.274,8
Betriebskosten	T€	325,0	370,0
Verwaltungskosten	T€	554,8	514,7
Personalkosten	T€	580,4	622,9
Prozesskosten	T€	407,7	129,5
Summe	T€	5.426,1	7.621,1

Gegenüber Gesellschaftern bestehen zum 31.12.2018 langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 40.000,0 (Vj.: T€ 0,0).

II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

		31.12.2018	31.12.2017
Erträge aus Anlagenverkäufen	T€	4.927,8	735,6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	1.757,6	1.561,4
Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	T€	0,0	1.225,1
Zuschreibungen im Anlagevermögen	T€	0,0	220,1
Erträge früherer Jahre	T€	86,7	127,9
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	T€	276,9	0,0
Erträge aus der Aufhebung eines Pachtvertrages	T€	0,0	618,4
Sonstige betriebliche Erträge	T€	7.049,0	4.488,5

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind T€ 61,6 (Vj.: T€ 117,3) periodenfremd.

Konzernanlagenspiegel 2018

Teil 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2018
				Zugänge	Abgänge	
€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.268.882,75	72.072,44	29.057,15	0,00	0,00	1.311.898,04
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.268.882,75	72.072,44	29.057,15	0,00	0,00	1.311.898,04
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.005.223,56	7.776.198,53	8.838.140,95	31.277.555,64	0,00	309.220.836,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.182.717,28	289.835,50	0,00	0,00	0,00	14.472.552,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.202.062,62	2.298.129,03	0,00	38.946,75	0,00	24.539.138,40
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	547.807,33	0,00	103.988,62	0,00	0,00	443.096,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	397.875,81	76.373,00	47.152,79	0,00	0,00	427.096,02
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.659.978,44	281.121,57	300.535,14	1.000,00	0,00	3.641.564,87
7. Anlagen im Bau	27.146.781,22	14.185.538,72	0,00	877.656,95	31.293.066,93	10.916.909,96
8. Bauvorbereitungskosten	2.070.924,64	3.160.653,94	0,00	0,00	862.145,66	4.369.432,92
9. Geleistete Anzahlungen	2.261.992,00	2.206.911,76	0,00	0,00	39.946,75	4.428.957,01
Summe Sachanlagen	351.475.362,90	30.274.762,05	9.289.817,50	32.195.159,34	32.195.159,34	372.460.307,45
Summe Immat. VG + Sachanlagen	352.744.245,65	30.346.834,49	9.318.874,65	32.195.159,34	32.195.159,34	373.772.205,49
III. Finanzanlagen						
1. Andere Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
Summe Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
Anlagevermögen gesamt	352.905.121,91	30.346.834,49	9.318.874,65	32.195.159,34	32.195.159,34	373.933.081,75

Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
			Zugänge	Abgänge			
€	€	€	€	€	€	€	€
866.794,08	301.316,78	29.057,19	0,00	0,00	1.139.053,67	172.844,37	402.088,69
866.794,08	301.316,78	29.057,19	0,00	0,00	1.139.053,67	172.844,37	402.088,69
80.697.797,93	5.793.558,90	2.080.607,64	2.213.927,85	0,00	86.624.677,04	222.596.159,74	198.307.425,67
5.481.217,22	326.403,78	0,00	0,00	0,00	5.807.621,00	8.664.931,78	8.701.500,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.539.138,40	22.202.062,62
7.930,62	0,00	0,00	0,00	0,00	7.930,62	435.888,09	539.876,71
251.286,57	25.010,18	46.346,61	0,00	0,00	229.950,14	197.145,88	146.589,24
2.289.022,58	381.038,82	280.158,59	0,00	0,00	2.389.902,81	1.251.662,06	1.370.955,86
2.213.927,85	0,00	0,00	0,00	2.213.927,85	0,00	10.916.909,96	24.932.853,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.369.432,92	2.070.924,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.428.957,01	2.261.992,00
90.941.182,77	6.526.011,68	2.407.112,84	2.213.927,85	2.213.927,85	95.060.081,61	277.400.225,84	260.534.180,17
91.807.976,85	6.827.328,46	2.436.170,03	2.213.927,85	2.213.927,85	96.199.135,28	277.573.070,21	260.936.268,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
91.807.976,85	6.827.328,46	2.436.170,03	2.213.927,85	2.213.927,85	96.199.135,28	277.733.946,47	261.097.145,12

Verbindlichkeiten 2018

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	€ 142.393.587,74	26.686.525,16	24.218.778,15	91.488.284,43	121.822.802,45	GPR*
Vorjahr:	€ 168.484.761,07	45.638.650,16	24.301.734,40	98.544.376,51	128.535.844,18	GPR*
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	€ 3.556.205,40	401.791,39	467.812,43	2.686.601,58	3.265.795,40	GPR*
Vorjahr:	€ 4.942.193,98	441.981,18	704.685,06	3.795.527,74	4.664.047,76	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	€ 10.030.911,73	10.030.911,73				
Vorjahr:	€ 12.571.028,38	12.571.028,38				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 135.088,50	135.088,50				
Vorjahr:	€ 73.747,47	73.747,47				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€ 935,85	935,85				
Vorjahr:	€ 2.616,34	2.616,34				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 3.859.372,56	3.498.369,97	361.002,59			
Vorjahr:	€ 2.980.958,63	2.565.978,56	414.980,07			
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	€ 40.000.000,00			40.000.000,00		
Vorjahr:	€ 0,00	0,00		0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 3.517.754,36	3.517.754,36		0,00		
Vorjahr:	€ 1.312.335,30	1.158.995,02		153.340,28		
Gesamtbetrag	€ 203.493.856,14	44.271.376,96	25.047.593,17	134.174.886,01	125.088.597,85	
Vorjahr:	€ 190.367.641,17	62.452.997,11	25.421.399,53	102.493.244,53	133.199.891,94	

*GPR = Grundpfandrecht

D) Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 313 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	98	27
Technische Mitarbeiter	54	134
Summe	152	161

Dem Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von € 1.623,00 (Vj.: € 1.475,50) ausbezahlt.

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€ 43,0 (Stand 31.12.2018) gewährt. Die Tilgung (in 2018 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2018 folgende Honorare (Gesamtnettvergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen

T€ 86,0

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
 ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaften. Die Gesellschaften sind hierzu Mitglied bei der Evangelischen Zusatzversorgungskasse (EZVK). Der Umlagesatz betrug für das Jahr 2018 5,2 % zzgl. einer Sonderzahlung in Höhe von 1,3 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. Für das Jahr 2019 erhöht sich der Umlagesatz auf 5,6 %. Der Sonderzahlungssatz bleibt unverändert bei 1,3 %. Bis zum Jahr 2021 wird sich der Gesamtbeitragsatz auf 7,7 % steigern. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 8.616.559,38. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 344 Arbeitnehmer.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von vier notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum 31.12.2018 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 6.309,8. Aus laufenden Bauvorhaben bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 38.996,4.

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 31.12.2018 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 31.12.2018 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 7.657,4. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH	T€ 4.911,4
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern	T€ 2.599,9
Fremde Treugeber	T€ 146,1

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

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (seit 26.07.2018)

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

Günter Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München

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

Christopher Krieghoff, Dekan, Nürnberg

Dr. jur. Tobias Mähner, Vorstand Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (bis 12.04.2018)

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., München

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€ 5.916,0 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 09.03.2019

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
 Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock



Vorzeigeprojekt
und neue Urbanität

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut

der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts,

der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzern

abschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der

Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 29. März 2019

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 | esw.de

Konzept, Gestaltung: Agentur Kundendienst 03 GmbH

Realisation: Agnes & Günter Sander GbR

Fotografie: ESW – Evangelisches Siedlungswerk, Shutterstock