



# 2021 GESCHÄFTS BERICHT







## INHALT

<b>Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden</b>	5
--	---

### **OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE**

Unternehmensdaten	11
Bilanz 2021	12
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Lagebericht	16

### **DEUTSCHES HEIM**

Unternehmensdaten	37
Bilanz 2021	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Lagebericht	42

### **KONZERN**

Bilanz 2021	62
Gewinn- und Verlustrechnung	64
Lagebericht	65



## **Bauen und Wohnen. Fair, modern und nachhaltig. Auf Augenhöhe und im Miteinander.**

Das beschreibt in wenigen Worten den Auftrag und Leitsatz der Wohnungsunternehmen OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM, die sich seit 1935 leidenschaftlich dafür einsetzen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Und die damit einen festen Platz in der oberbayerischen Wohnungswirtschaft einnehmen.

Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE versteht sich als klassisches Wohnungsunternehmen, dessen Kerngeschäft neben der Vermietung und Betreuung des eigenen Mietwohnungsbestandes die Instandhaltung und nachhaltige Modernisierung sowie der Neubau von Wohnanlagen sind. Aktuell vermietet und betreut das Unternehmen rund 6.000 eigene Wohnungen in Oberbayern bei einer durchschnittlichen Monatsmiete von nur 7,79 Euro pro Quadratmeter.

Die Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM konzentriert sich als Bauträger auf den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen sowie deren Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Darüber hinaus vermietet und betreut DEUTSCHES HEIM Wohnimmobilien aus dem eigenen Bestand in den neuen Bundesländern.

Beide Unternehmen leisten einen großen Beitrag, um der bestehenden Wohnungsnot und den ständig steigenden Mieten entgegenzuwirken. Beispielhaft hierfür steht das Großprojekt Jugendstilpark mit der Errichtung von 145 Wohnungen in neun Häusern an der Apfelwiese in Haar bei München. Durch unsere Beteiligung an diesem Projekt können wir vom Bezirk Oberbayern einen Großteil dieser Wohnungen unseren Mitarbeitenden aus Verwaltung und Pflege zu günstigen Konditionen anbieten. Für diese großartige Möglichkeit, soziale Verantwortung zu übernehmen, bedanke ich mich ganz besonders bei den engagierten Mitarbeitenden des Konzerns. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zum erfolgreichen Wirken des Unternehmens. Bereits seit Oktober 2008 begleite ich die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM als Aufsichtsratsvorsitzender. Ich bin stolz darauf, dass wir uns gemeinsam den Herausforderungen der Zeit stellen. So können wir gerade auch in anspruchsvollen Zeiten unserer sozialen Verantwortung gerecht werden. Die Corona-Pandemie und aktuell die weltpolitische Lage durch den Ukraine-Krieg bringen das soziale Gleichgewicht ins Wanken und fordern mutiges und nachhaltiges Handeln. So ist es mir ein persönliches Anliegen, Menschen in Oberbayern und Geflüchteten aus der Ukraine einen Teil ihrer Sorgen zu nehmen und ein sicheres Zuhause anzubieten.

In diesem Sinne wünsche ich beiden Gesellschaften und ihren Mitarbeitenden auch zukünftig viel Erfolg bei der Bewältigung ihrer vielfältigen Herausforderungen. Auf meine Unterstützung als Aufsichtsratsvorsitzender können die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM auf jeden Fall zählen.



**Josef Mederer**

Aufsichtsratsvorsitzender

Bezirkstagspräsident von Oberbayern



# OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2021





# Wir in Zahlen

seit mehr als

# 86

Jahren in Oberbayern

rund

# 6.000

eigene Wohnungen

rund

# 100

Mitarbeitende

# 6

Auszubildende





## UNTERNEHMENSDATEN // OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2021

### GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

Anteil am Stammkapital i. H. v.	10.000.000 €
Bezirk Oberbayern	98,60 %
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm	1,39 %
Stadt Freising	0,01 %

Gründung der Gesellschaft	27. November 1935
Geschäftsführung	<b>Michael Zaigler</b> <i>Dipl.-Betriebswirt</i>
Sitz der Gesellschaft	Haar
Handelsregister	B 888 Amtsgericht München

Aufsichtsrat	<b>Josef Mederer</b> <i>Bezirkstagspräsident, Vorsitzender</i>
--------------	---

**Dr. Michael Schanderl**  
*Bürgermeister a.D.,  
stv. Vorsitzender*

**Michael Asam**  
*Bürgermeister a.D.*

**Ulrike Goldstein**  
*Rechtsanwältin*

**Rainer Gross**  
*Rechtsanwalt*

**Jan Halbauer**  
*Politikwissenschaftler*

**Karin Hobmeier**  
*Politologin*

**Franz Hofstetter**  
*Bürgermeister a.D.*

**Josef Loy**  
*Bürgermeister a.D.*

## BILANZ ZUM 31.12.2021 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		83.843,37	135.564,01
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391.966.632,39		397.631.810,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.475.965,77		10.774.172,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.713.929,00		6.949.395,37
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.368,05		428.682,83
5. Anlagen im Bau	40.517.422,67		11.184.938,67
6. Bauvorbereitungskosten	4.427.496,81	453.523.814,69	4.472.583,29
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.016.341,27		8.016.341,27
2. Sonstige Ausleihungen	61.438,00		70.671,12
3. Andere Finanzanlagen	11.625,84	8.089.405,11	11.625,84
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>461.697.063,17</b>	<b>439.675.785,54</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.301.148,96		2.272.908,44
2. Bauvorbereitungskosten	196.297,33		0,00
3. Unfertige Leistungen	11.590.149,01		10.635.179,89
4. Andere Vorräte	153.446,29	14.241.041,59	125.783,71
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	276.596,29		270.924,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.942,41		34.382,25
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.091.410,24		5.876.220,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	775.813,67	5.167.762,61	920.564,75
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.178.245,64	17.208.117,58
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	147.461,00		181.745,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	164.140,49	311.601,49	24.806,22
<b>Bilanzsumme</b>		<b>500.595.714,50</b>	<b>477.226.418,19</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2021 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Stammkapital</b>		10.000.000,00	10.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.000.000,00		5.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	108.008.998,28	113.008.998,28	108.008.998,28
<b>III. Bilanzgewinn</b>		53.589.526,24	46.189.482,68
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>176.598.524,52</b>	<b>169.198.480,96</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.344.114,41		2.209.118,54
2. Steuerrückstellungen	121.650,00		2.577.774,16
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.686.963,98		5.737.476,56
4. Sonstige Rückstellungen	4.332.855,92	12.485.584,31	5.102.943,11
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.459.929,30		247.564.602,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.272.455,64		26.342.355,29
3. Erhaltene Anzahlungen	12.279.742,11		12.098.996,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.374,84		279.408,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.229.392,22		5.879.845,45
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.616,76		2.072,57
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 5.866,98 € Vorjahr: 25.011,03 €)	26.134,63	303.541.645,50	41.045,51
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.969.960,17</b>	<b>192.297,81</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>500.595.714,50</b>	<b>477.226.418,19</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.643.749,66		45.473.503,77
b) aus Betreuungstätigkeit	1.377.477,53		1.392.308,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.030,75	48.033.257,94	10.690,80
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		954.969,12	27.605,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		720.817,74	736.745,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.227.309,52	940.034,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.109.452,65		17.913.779,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.809,79	20.126.262,44	14.739,92
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.735.475,26		5.444.324,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 477.934,14 €, Vj.: 370.513,63 €)	1.764.976,07	7.500.451,33	1.586.652,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.750.949,96	10.261.212,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.413.450,22	1.862.115,25
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		276,44	300,46
10. Erträge aus Gewinnabführung		3.658.127,81	5.469.749,25
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €, Vj.: 0,00 €)		2.868,95	-26.046,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.678.678,67	5.041.312,18
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		3.827,36	2.355,21
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.272.043,83	1.604.402,33
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>7.851.963,71</b>	<b>10.293.998,41</b>
16. Sonstige Steuern		51.920,15	58.437,65
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.800.043,56</b>	<b>10.235.560,76</b>
18. Gewinnvortrag		45.789.482,68	35.953.921,92
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>53.589.526,24</b>	<b>46.189.482,68</b>





## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft. Sie wurde am 27.11.1935 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 10.12.1935 unter der HRB Nummer 888 beim Amtsgericht München eingetragen. Der Bezirk Oberbayern ist Hauptgesellschafter. Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Geschäftsgebiet ist der Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Ainring, Bad Tölz, Bischofswiesen, Bruckmühl, Dachau, Dorfen, Ebersberg, Eching, Eichenau, Erding, Farchant, Freising, Fürstenfeldbruck, Garching, Garmisch-Partenkirchen, Geisenfeld, Gröbenzell, Haar, Ingolstadt, Kaufering, Kolbermoor, Kösching, Krailling, Laufen, Moosburg, München, Olching, Penzberg, Pfaffenhofen an der Ilm, Poing, Reichertshofen, Rohrbach, Schongau, Schrobenhausen, Stephanskirchen, Taufkirchen an der Vils, Vohburg, Wasserburg, Weilheim und Wolfratshausen. Nach der Satzung der Gesellschaft in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und somit verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Kerngeschäftsfelder der Gesellschaft sind die Errichtung, Betreuung und Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Drittverwaltung von Wohnungsbeständen. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 07.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Die Gesellschaft ist an der DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie der Baugesellschaft Service GmbH mehrheitlich beteiligt.

### II. Ziele und Strategien

Hauptziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen ihrer Portfoliostrategie wirtschaftlich und nachhaltig zu modernisieren. Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrages errichtet die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE regelmäßig Neubauten, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten zu können.

In 2022 ist die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz als Ausgangspunkt für einen „Klimapfad“ geplant. Es ist beabsichtigt auf dieser Basis bis 2045 ein nachhaltiges und realisierbares Umsetzungsprogramm hin zu einer CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erstellen („Klimapfad“). Mit Hinblick auf den zu erwartenden hohen Investitionsbedarf wird der Fokus mittelfristig verstärkt auf Investitionen in den Bestand ausgerichtet werden. Daneben arbeitet das Unternehmen permanent an der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung. Das Projekt OH 2023 wurde in 2021 fortgeführt.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Januschkowetz, Bewirtschaftung

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Auch infolge von dadurch verursachten Lieferengpässen blieb die Erholung der Konjunktur in 2021 hinter den Erwartungen zurück.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienwirtschaft können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in 2021 um 2,7 % reicht nicht aus, um den Stand des BIP aus dem Vorpandemiejahr 2019 zu erreichen. Die Prognose der wirtschaftlichen Erholung ist weiterhin mit Unsicherheiten bezüglich neuer Corona-Mutationen als auch der Problematik weltweiter Produktions- und Lieferschwierigkeiten behaftet.

Im Vergleich zu 2020 stieg die Wirtschaftsleistung in 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen, allerdings in Teilbereichen ausgehend von einem sehr geringen Niveau, an.

Im Baugewerbe, welches in 2020 von der Corona-Pandemie noch wenig betroffen war, ging die Wirtschaftsleistung in 2021 um -0,4 % leicht zurück. Kapazitätsengpässe bei Material und Personal sowie stark ansteigende Baupreise schwächten die weitere Entwicklung des Sektors ab.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte die Wirtschaftsleistung nach einem geringen Rückgang in 2020 (-0,5%) in 2021 um 1 % steigern. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden €. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als stabilisierender Sektor zeigt sich daran, dass die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Gegensatz zu vielen anderen Wirtschaftssektoren ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorpandemiejahr 2019 um 0,6 % steigern konnte.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Apfelwiese



Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von rund 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht und blieb somit gegenüber dem Vorjahr konstant. Das Vorkrisenniveau konnte aber noch nicht wieder erreicht werden.

Die Arbeitslosenquote sank in 2021 von 5,9 % im Vorjahr auf 5,7 %.

Das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland nimmt demografisch bedingt ab. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsorientierung (IAB)<sup>1</sup> in Nürnberg verringert sich das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um rund 350.000 Arbeitskräfte.

Um das hohe Erwerbspersonenpotenzial aufgrund der rückläufigen demografischen Entwicklung in Deutschland zukünftig zu erhalten, müsste nach Modellberechnungen des IAB<sup>2</sup> bis 2050 eine Nettozuwanderung in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr erfolgen. Für 2021 wird aber nur noch von einem Zuwanderungssaldo von rund 280.000 Personen ausgegangen.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zu einer Belastung für die deutsche Wirtschaft. Angesichts des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen wird.

Die privaten Konsumausgaben stagnieren auf geringem Niveau und liegen noch immer mit -5,8 % unter dem Vorpandemiejahr 2019. Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt stabilisierend wie im Vorjahr um 3,4 %.

Die Bauinvestitionen stiegen 2021 infolge voll ausgelasteter Kapazitäten nur noch um 0,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 1,2 %. Auch für 2022 ist von einem Zuwachs im Bereich der Wohnungsbauinvestitionen auszugehen. Die Wohnungsbauinvestitionen erweisen sich weiterhin als stabilisierender Faktor.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970. Auch ohne den Nachholeffekt aus dem Auslaufen der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 beträgt der

rechnerische Preisanstieg 11,6 %. Grund für den starken Anstieg sind Kapazitätsengpässe sowie vor allem Materialknappheit. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 % an.

Im Jahr 2021 wurden nach letzten Schätzungen rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Wachstum von 4,2 % gegenüber dem Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt rund 199.000 Wohnungen genehmigt.

Für 2021 wird mit 315.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet. Im Jahr 2022 soll diese Zahl dann um 2,0 % auf 321.000 Wohnungen steigen. Der Bedarf an jährlichen Wohnungsfertigstellungen wird nach einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau für den Zeitraum 2018 bis 2025 mit rund 320.000 Wohnungen prognostiziert. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsmarkt und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt somit 140.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment. Wohnungen fehlen dabei vor allem in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Zunehmend kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Erfordernis, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt Geflüchteten ebenfalls Wohnraum zur Verfügung. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder beobachtete Indikatoren werden hieraus aber nicht erwartet.

Das nach wie vor bestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbautätigkeit erfordert weiterhin ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnraum zu beseitigen. Zur Lösung dieser gesamtwirtschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen.

### Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt im Tätigkeitsgebiet der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE weiterhin hoch, allerdings schwächt sich die Dynamik gegenüber den zurückliegenden Jahren ab. Durch seit Jahren steigende Investitionen in Neubau und Modernisierung trägt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE dazu bei, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Aufgrund der Vielzahl der Standorte des Wohnungsbestandes der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE in Oberbayern mit unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten ist eine allgemeingültige Beschreibung der aktuellen und künftig erwarteten Entwicklung der Mietpreise und der Nachfrage aber nur eingeschränkt möglich.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Bruckmühl, Justus-von-Liebig-Straße

<sup>1</sup> IAB (2021): Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAB-Kurzbericht 06/2021. Nürnberg

<sup>2</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Becker, Projektleiter



Grundsätzlich ist im Bereich der Mietwohnungen die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig neu errichteten und modernisierten Wohnungen. Infolge des Ukraine-Krieges gehen wir kurzfristig von einem Anstieg der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Der starke Anstieg der Baupreise sowie der Kapazitätsmängel im Baugewerbe machen sich auch regional bemerkbar.

## II. Geschäftsverlauf

Die Corona-Pandemie führte in 2021 zu keiner wesentlichen Einschränkung des Geschäftsverlaufs. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurden bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartungen für den Berichtszeitraum durch die Corona-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

Im Berichtsjahr wurde das Projekt OH 2023 mit dem Ziel, im Rahmen der Vorbereitung der Übergabe der Geschäftsführung zum Ende 2023 eine effizienzsteigernde Neuausrichtung einzelner Unternehmensbereiche sowie der Führungsstrukturen umzuset-

zen, um auch zukünftig fair, modern und nachhaltig gemäß dem Satzungsauftrag eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherstellen zu können, intensiv fortgeführt.

Neben der Bestandsbewirtschaftung war die Gesellschaft im Berichtsjahr vor allem in den Bereichen Neubau, Erweiterung, Modernisierung sowie Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig.

### Bestandsbewirtschaftung:

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch Zugänge von 6 Dachgeschosswohnungen sowie der Aufteilung von Wohnungen im Berichtsjahr um 8 Wohneinheiten erhöht. In Haar wurden im Berichtsjahr 34 Tiefgaragenstellplätze erworben und 15 Garagenstellplätze abgebrochen.

Zum 31.12.2021 befinden sich 5.742 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten sowie 3.582 Garagen im Bestand der Gesellschaft.

Die Wohnfläche hat sich in 2021 geringfügig vor allem durch die Fertigstellung von Dachgeschossausbauten von 367.663 m<sup>2</sup> auf 367.792 erhöht.

### Bautätigkeit:

Im Berichtsjahr wurde planmäßig keine **Neubaumaßnahme** fertiggestellt.

In **Erding** Thermengarten wurde mit dem Neubau von 86 Wohneinheiten mit rund 5.478 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 85 Tiefgaragenstellplätzen begonnen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 20 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 bzw. Anfang 2023 geplant.

Die in 2020 begonnenen Bauprojekte in **Haar** Jugendstilpark „Apfelwiese“ mit 115 WE sowie 181 TG mit einem **Investitionsvolumen von rund 40 Mio. €** und einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 7.521 m<sup>2</sup> sowie in Bruckmühl, Justus-von-Liebig-Straße mit

27 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 1.437 m<sup>2</sup> sowie geplanten Investitionskosten von 5,8 Mio. € wurden im Berichtsjahr planmäßig fortgeführt. Die Fertigstellung ist in 2022 geplant.

Im Bereich der **Modernisierung** wurde in 2021 die Maßnahme in **Haar** in der Vockestraße 78, 80 und 82 planmäßig abgeschlossen.

Insgesamt wurden in 2021 für Neubau, Modernisierung und Erweiterung rund 33,7 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 6,9 Mio. € aufgewendet.

### Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der durch die Pandemie schwierigen Rahmenbedingungen, mit der Realisierung des geplanten Betriebsergebnisses zufrieden.

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 7,8 Mio. € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis sowie durch die Ergebnisabführung von DEUTSCHES HEIM geprägt.

Der Jahresüberschuss vor Steuern vom Einkommen und Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 Mio. €	2020 Mio. €
Betriebsergebnis	5,9	7,1
Finanzergebnis	3,7	5,4
Neutrales Ergebnis	-0,5	-0,7
Gesamt	9,1	11,8

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (46,6 Mio. €) haben sich gegenüber dem Vorjahr (45,5 Mio. €) positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauten/Erweiterungen und Modernisierungen von Wohngebäuden im Vorjahr sowie im geringeren Umfang im Berichtsjahr. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 7,63 € (Stand 31.12.2020) auf 7,79 € (Stand 31.12.2021) an. Die Verminderung des Betriebsergebnisses ist vor allem auf die Zunahme der Instandhaltungskosten zurückzuführen. Darin sind 0,6 Mio. € Erhaltungsaufwendungen aus der Modernisierungsmaßnahme



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Erding, Thermengarten



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Heikelä, Projektleiter



in Haar, Vockestraße ohne bautechnischen Zusammenhang mit enthalten. Die Zunahme der Sollmieten wird im Berichtsjahr annähernd durch steigende Abschreibungen für Abnutzung bei Wohnbauten, höhere Personalkosten sowie sonstige Aufwendungen, insbesondere Beratungskosten, ausgeglichen.

Das Finanzergebnis wurde vor allem durch die zum Vorjahr rückläufige Ergebnisabführung durch DEUTSCHES HEIM mit 3,7 Mio. € (Vj.: 5,4 Mio. €) geprägt.

Im neutralen Ergebnis sind im Berichtsjahr und im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen enthalten. Infolge der Aufwendungen für Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude, sonstige nicht objektbezogene Zinsaufwendungen sowie Abbruchkosten ergibt sich im Berichtsjahr ein negatives neutrales Ergebnis von rund 0,5 Mio. €.

#### **Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der erzielten Ergebnisse positiv.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Klein, Projektentwicklung

## **2. Finanzlage**

### **a) Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,3 % (Vj.: 35,5 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,2 % weiterhin deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 183,5 % (Vj.: 182,1 %). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern betreffen größtenteils langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre bzw. bis zur Endfälligkeit – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen im Bereich Neubau, Modernisierung und Erweiterung erhöht.

### **b) Investitionen**

Investitionen wurden im Berichtsjahr gemäß den unter Punkt II. beschriebenen Baumaßnahmen im Bereich Neubau, Modernisierung und Erweiterung getätigt. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Investitionen vor allem im Bereich Neubau. Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, um eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen.

Durch das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von rund 12,3 Mio. € (Vj.: 17,0 Mio. €).

### **c) Liquidität**

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 21,5 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von

-26,7 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 7,2 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2,0 Mio. €.

Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzmittelbestand von 19,2 Mio. € wird im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen zur Finanzierung des umfangreichen Neubau- und Instandhaltungsprogramms verwendet.

### **Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage**

Die Liquiditätslage von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE ist gut. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Beleihungsreserven sowie vereinbarte Betriebsmittelkreditlinien zur Verfügung. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital zur Realisierung der Investitionsvorhaben steht unter der Voraussetzung der Zuflüsse von geplanten Ergebnisabführungen zur Verfügung.

## **3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich von 477,2 Mio. € auf 500,6 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau- und Modernisierungsprogramm.

### **Anlagevermögen**

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 461,7 Mio. € (Vorjahr: 439,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 92,3 % (Vorjahr: 92,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf Zugänge durch Neubau- und Modernisierungskosten zurückzuführen, denen planmäßige Abschreibungen entgegenstehen.

### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Unfertigen Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Flüssigen Mitteln zusammen. Die Zunahme des Umlaufvermögens entfällt größtenteils auf den Anstieg der Flüssigen Mittel, denen geringere Forderungen gegen verbundene Unternehmen infolge der Ergebnisabführung entgegenstehen.

### **Eigenkapital**

Das Eigenkapital der Gesellschaft i.H.v. 176,6 Mio. € (Vorjahr: 169,2 Mio. €) beträgt 35,3 % (Vorjahr: 35,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 36,4 % (Vorjahr: 36,7 %).



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Vockestraße



**Fremdkapital**

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 284,7 Mio. € (Vorjahr: 272,8 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 1,0 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) zugerechnet. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 22,0 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 9,7 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen i.H.v. 0,2 Mio. € gegenüber.

Langfristige Investitionen in Höhe von 451,7 Mio. € werden durch Eigenmittel (182,3 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (288,0 Mio. €) vollständig gedeckt. Insgesamt ergibt sich eine Kapitalreserve von 18,6 Mio. €.

**Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Im Berichtsjahr hat sich der Bilanzposten im Wesentlichen infolge des

Zuflusses von im Voraus für einen bestimmten Zeitraum erhaltene Erträge für eine Tiefgarage und das Wohnungsbauprojekt „An der Apfelwiese“ in Haar von 0,2 Mio. € im Vorjahr auf 8,0 Mio. € im Berichtsjahr stark erhöht.

**Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage**

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

**Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Geschäftsführung von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetig wachsenden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauprogramms und des sich daraus ergebenden Ergebnisses positiv.

**IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

	Berichtsjahr	Vorjahr	Prognose 2022 <sup>1</sup>	Prognose 2021 <sup>2</sup>
Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung	5,4 Mio. €	6,4 Mio. €	2,8 – 3,2 Mio. €	5,5 - 6,0 Mio. €
Sollmieten	36,7 Mio. €	35,9 Mio. €	37,7 – 38,2 Mio. €	35,9 – 36,4 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität <sup>3</sup>	5,1 %	7,0%	3,4 – 3,9 %	4,7 – 5,2 %
Gesamtkapitalrentabilität <sup>4</sup>	2,7 %	3,5 %	1,9 – 2,4 %	2,1 – 2,6 %
EBIT <sup>5</sup>	14,9 Mio. €	16,7 Mio. €	11,2 – 11,7 Mio. €	11,7 - 12,2 Mio. €
Zinsdeckungsgrad <sup>6</sup>	12,4 %	13,0 %	11,9 – 12,4 %	12,5 – 13,0 %
Instandhaltungskosten	6,9 Mio. €	5,7 Mio. €	9,2 – 9,7 Mio. €	5,8 – 6,3 Mio. €

<sup>1</sup> Die Prognosen basieren im Wesentlichen auf dem im Oktober/November 2021 erstellten Wirtschaftsplan sowie der Ergebnisprognose 2022 auf Basis 31.03.2022.

<sup>2</sup> Die Prognose basiert im Wesentlichen auf dem im Oktober/November 2020 erstellten Wirtschaftsplan.

<sup>3</sup> Jahresergebnis vor Ertragsteuern/Eigenkapital am 31.12.

<sup>4</sup> Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Veränderung RfB: Bilanzsumme am 31.12.

<sup>5</sup> Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis

<sup>6</sup> Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung/Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerung

**Jahresergebnis**

Den gegenüber der Prognose höheren Sollmieten aufgrund ausbleibender Verschiebungen bei geplanten Bezügen im Rahmen der Coronapandemie in 2021 stehen höhere Instandhaltungskosten gegenüber. Insgesamt liegt das Jahresergebnis für Ertragsteuern und Ergebnisabführung knapp unter der Prognosebandbreite des Vorjahres.

Das Ergebnis aus der Ergebnisabführung hat sich gegenüber der Prognose um 2,2 Mio. € verbessert. Aus dieser Ergebnisverbesserung resultieren ein deutlich über der Prognose liegendes EBIT sowie eine an der oberen Bandbreite der prognostizierten Werte liegende Eigenkapitalrentabilität (5,2 %, Prognose 4,7 – 5,2 %) und Gesamtkapitalrentabilität (2,7 %, Prognose 2,1 – 2,6 %).

**Zinsdeckung**

Die Zinsdeckung hat sich infolge der höheren Sollmieten und geringerer Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresprognose reduziert.

**Instandhaltung**

Die Instandhaltungskosten liegen bedingt durch nicht aktivierbare Modernisierungskosten ohne bautechnischen Zusammenhang im Berichtsjahr um 0,6 Mio. € höher als der prognostizierte Betrag.

**Leerstandsquote**

Der Leerstand betrug zum Bilanzstichtag 178 Wohneinheiten (Vorjahr: 172). Darin sind 120 (Vj. 115) Wohneinheiten mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Leerstandsquote erhöht sich geringfügig von 3,0 % im Vorjahr auf 3,1 % im Berichtsjahr. Nach Bereinigung um die im Rahmen von Bauprojekten leerstehenden Wohneinheiten betrug die Leerstandsquote wie im Vorjahr 1,0 %. Die Fluktuationsrate betrug 8,3 % (Vorjahr: 7,8 %). Der Mietausfall inklusive Erlösschmälerungen betrug im Berichtsjahr 1.114,3 T€ nach 1.207,0 T€ im Vorjahr.

**Personal**

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 61,9 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 16,5 in Teilzeit und 6 Auszubildende in der Verwaltung und technischen Abteilung beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2021 im Quartalsdurchschnitt 15,3 Hausmeister in Vollzeit und 7,5 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

Freiwerdende Stellen werden immer auf das Erfordernis der Wiederbesetzung überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zunächst immer intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Die Vergütung erfolgt nach dem Tarif der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

In der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat haben sich im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen ergeben.

**Compliance**

In dem Unternehmen ist ein konzernweit gültiges Organisationshandbuch vorhanden, welches laufend an den aktuellen Stand angepasst wird und relevante Vorgänge standardisiert regelt.

**Sozial**

Im Jahr 2011 hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH eine gemeinnützige Stiftung gegründet. Die Kulturstiftung Oberbayern wird seitdem jährlich zur Verwirklichung ihrer gemeinnützigen Ziele von den Stiftern durch Zuwendungen unterstützt.



## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und mit einem zeitgemäßen Wohnungszuschnitt versehenen Wohnungen ist im Betätigungsgebiet der Gesellschaft in Oberbayern weiterhin groß, auch wenn die Dynamik gegenüber den Vorjahren abnimmt. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren dieser Herausforderung mit großen Investitionsprogrammen. An den Standorten Haar, Bruckmühl und Erding befinden sich zum Bilanzstichtag 228 Wohneinheiten und 266 Tiefgaragenplätze im Bau. In Haar, Kaufering, Fürstenfeldbruck und Pfaffenhofen befinden sich weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2022 rund 37,9 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2021 33,9 Mio. € realisiert. Die Ende 2020 geplanten Kosten für 2021 mussten aufgrund von Verzögerungen in der Planungsphase aufgrund komplexer Abstimmungen mit zukünftigen Miteigentümern bzw. Grundstückseigentümern in Haar und Pfaffenhofen verschoben werden. Zudem verzögerte die Corona-Pandemie zusammen mit der sehr hohen Auslastung im Baugewerbe Projekte, so dass dies ebenfalls zu einem späteren Baubeginn führte und Kosten somit erst in Folgejahren anfallen.

Infolge der Baumaßnahmen wird von einem Anstieg der Sollmieten in 2022 auf rund 38,0 Mio. € ausgegangen.

Der Bebauungsplan für das in 2010 zusammen mit dem Tochterunternehmen DEUTSCHES HEIM erworbene Areal in Haar (Jugendstilpark®) wurde am 28.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Arbeiten zur öffentlichen Erschließung des Areals wurden in 2017 begonnen. Mit den ersten Baumaßnahmen wurde in 2019 begonnen. Die Bebauung des Areals wird in 2022 fortgesetzt werden. Für Erschließungskosten und Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag sind für 2022 noch Zahlungen von rund 2,0 Mio. € kalkuliert.

Aufgrund der Zunahme des für die Vermietung zur Verfügung stehenden zeitgemäßen Wohnraumes gehen wir für die Zukunft von stetig wachsenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus. In Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem zwar steigenden, aber historisch immer noch niedrigen Zinsniveau geht die Unternehmensführung auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen für das kommende Geschäftsjahr von einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung aus. Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets wird für 2022 ein originäres positives Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragssteuern zwischen 2,8 und 3,2 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragssteuern wurde mit 5,4 Mio. € nur geringfügig unterschritten.

Aufgrund der weiteren Ausdehnung der Bilanzsumme infolge der hohen Investitionen in den Wohnungsbau in 2022 sowie der Realisierung einer

Ergebnisabführung in Höhe von rund 3,7 Mio. € wird eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 1,9 % und 2,4 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 3,4 % und 3,9 % prognostiziert. Die Werte für 2021 liegen am oberen Ende der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit hohen Unsicherheiten verbunden. Der starke Preisanstieg in Verbindung mit Kapazitäts- und Lieferengpässen für Baumaterial sowie ein zu erwartender Anstieg der Zinsen infolge der hohen Preissteigerungsraten und der Unsicherheit in Bezug auf die Pandemieentwicklung im kommenden Herbst/Winter machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der Ukraine-Krise sowie der noch anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigung durch das Virus bzw. den Kriegsfolgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei den einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

### II. Risikobericht

#### 1. Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

#### 2. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrüherkennungssystem. Speziell durch das Risikofrüherkennungssystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikogremium, das sich aus der Geschäftsführung sowie den Bereichsleitern der Unternehmensbereiche zusammensetzt und sich regelmäßig trifft. Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen.

Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert. In allen Konzernunternehmen ist ein einheitliches Organisationshandbuch integriert, welches laufend an neue Gegebenheiten angepasst wird. Im Rahmen von OH 2023 ist beabsichtigt, das Risikofrüherkennungssystem zu überarbeiten, um weiterhin zeitnah in einem sich immer schneller wandelnden Umfeld agieren und auf neue Herausforderungen reagieren zu können.



### 3. Einzelrisiken

Die Gesellschaft sieht sich in 2022 anhaltend in einem angespannten Wohnungsmarkt in Oberbayern in Verbindung mit den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten, energetisch zu sanieren als auch weiterhin Neubaumaßnahmen zu realisieren. In den vergangenen Jahren wurde ein umfangreiches, speziell auf die Bedürfnisse des Unternehmens zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert. Die Zielrichtung zukünftiger Maßnahmen wird sich infolge der Nachhaltigkeitsanforderungen als auch der Notwendigkeit, deutlich stärker in die energetische Sanierung zu investieren, zukünftig intensiver auf den Bestand fokussieren.

Für die Umsetzung des umfangreichen Bauprogramms müssen ausreichend Personalkapazitäten bereitgestellt werden.

#### Personal

Die Besetzung neuer Stellen gestaltet sich durch ein immer knapperes Angebot an Bewerbern infolge der demografischen Entwicklung zunehmend aufwendiger, insbesondere bei technischen Berufen sowie IT-Fachkräften.

In Schlüsselpositionen besteht die Gefahr, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus können sich vor allem in einem schwieriger werdenden Marktumfeld moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit einer großen Anzahl an Ausbildungsplätzen und Personalentwick-

lungsmaßnahmen, welche durch das Projekt OH 2023 zudem weiter verstärkt werden, entgegen.

#### Branche und Markt

Seit Oktober 2021 ist ein starker Anstieg der Energiepreise zu verzeichnen. Der Ausbruch des Ukraine-Kriegs kann zusätzlich zu weiter steigenden Energiekosten und Versorgungsengpässen führen. Bei anhaltend hohen oder noch weiter steigenden Energiekosten kann die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Die ab 2023 geplante nur noch gestaffelt nach Energieeffizienz umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie der Notwendigkeit, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen führen zusätzlich dazu, dass die Gesellschaft den Fokus des Bauprogramms zukünftig verstärkt auf den Bestand und hier vor allem unter Einsatz von Förderprogrammen auf energetische sowie CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen legen wird. Mittel- bis langfristig ist es somit Strategie, durch konstante Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowohl die langfristigen Klimaschutzziele bis 2045 zu erfüllen als auch den drastischen Anstieg der Gesamtbelastung vor allem durch höhere Energiekosten im Rahmen des finanziell und technisch Möglichen zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter wird dennoch vor allem kurzfristig voraussichtlich weiter anwachsen.

Das Risiko von Mietausfällen wird durch ein entsprechendes Auswahlverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und des satzungsgemäßen Auftrages soweit als möglich bereits vor Vertragsabschluss minimiert.

Die Folgen des starken Anstiegs der Energiekosten auf zukünftig ausbleibende Mieteingänge können derzeit nicht quantifiziert werden.

#### Bauwirtschaft

Der Ukraine-Krieg könnte die bereits durch die Corona-Pandemie gestörten Lieferketten zusätzlich stören oder unterbrechen. Hieraus resultiert, dass der Materialmangel weiter zunehmen und die Baukosten weiterhin einem starken Kostenanstieg unterliegen werden. Zudem kann es bei Baumaßnahmen zu Verzögerungen in der Bauausführungsphase und zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Bauhandwerkerkapazitäten in Oberbayern sind zudem weiterhin ausgelastet. Verstärkt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Die Störung der Lieferketten sowie der zu erwartende Anstieg der Baukosten können zu Problemen bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit führen. Die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen Generalunternehmern und Rahmenvertragspartnern minimiert dieses Risikofeld, doch können sich auch diese nicht von dem negativen wirtschaftlichen Umfeld abkoppeln.

Ebenso können Änderungen in der Bauausführung bzw. Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu einer Neubeurteilung bezüglich des Vorliegens einer wesentlichen Verbesserung des ganzen Gebäudes und somit der bilanziellen und ergebnismäßigen Auswirkung von Modernisierungsmaßnahmen mit nicht unerheblichem Einfluss auf das Jahresergebnis führen. Stark steigenden Baukosten stehen auf der Erlösseite sowohl gesetzliche als auch satzungsgemäße Regelungen zur Deckelung der Mietererlöse entgegen. Eine belastbare Preiskalkulation ist aktuell nur sehr schwer möglich. Die zukünftige Preisgestaltung für neue Projekte kann nicht abgeschätzt werden. Der Erwerb oder die Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sind weiterhin mit sehr hohen Investitionskosten verbunden. Überdurchschnittlich stark steigende Baupreise bei gleichzeitig nachlassender Bauqualität und verschlechterten

Finanzierungsbedingungen können dazu führen, dass Investitionen besonders hinterfragt beziehungsweise zurückgestellt werden könnten und die Renditen der neuen Projekte unterdurchschnittlich sind.

Für die Realisierung von Bauprojekten stehen durch den Erwerb des Jugendstilpark® und der Verabschiedung des Bebauungsplans in 2017 derzeit noch Grundstücksflächen zur Verfügung. Zudem wurde in Fürstenfeldbruck ein weiterer Erbbaurechtsvertrag für eine Neubaumaßnahme geschlossen.

Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen aus, so dass sich auch hier der Kostendruck stetig erhöht. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend zur Kompensation entgangener Einnahmen infolge der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise fortsetzen wird.

#### Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Apfelwiese



Begrenzung der Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie interne Kontrollsysteme betreffen. Bei Bedarf werden in Abhängigkeit vom Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Steigenden Kosten stehen vor allem in und um Ballungsgebiete immer strengere Restriktionen und gesetzliche Reglementierungen bei Neubauten und Sanierung sowie immer kostenintensivere Auflagen (z.B. Trinkwasserordnung, Kanaldichtigkeitsprüfung, Verschärfung der EnEV) gegenüber. Die Unsicherheit bezüglich der Weiterverwendungsmöglichkeit fossiler Energieträger zur Erzeugung von Wärme und die aktuell fehlenden technischen Alternativen vor allem für ältere Bestandsgebäude erschwert kurzfristige Maßnahmen zur Verminderung der Abhängigkeit von Öl und Gas als Energieträger. Fernwärme

steht infolge der dezentralen Standortstruktur nicht an allen Standorten als Alternative zur Verfügung.

Das Stufenmodell zur Entlastung der Mieter von der CO<sub>2</sub>-Abgabe, welches ab dem 01.01.2023 umgesetzt werden soll, erhöht den Anreiz zur energetischen Sanierung, führt aber auch zu einer sowohl monetären als auch verwaltungstechnischen höheren Belastung der Unternehmen.

Die Einführung der Mindestbesteuerung führt zudem bei steigenden Erträgen dazu, dass die für Investitionszwecke zur Verfügung stehenden Eigenmittel verstärkt durch Ertragssteuern belastet und verringert werden.

Nur durch die Ausweitung des Angebotes durch entsprechende Anreizsysteme und vereinfachte Bauvorschriften können ausreichend preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Die politischen Rahmenbedingungen für eine Ausweitung des Angebotes sind derzeit immer noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Die kurzfristige Abschaffung von Fördermaßnahmen trägt nicht zur Vertrauensbildung und zur Kalkulierbarkeit bei der Umsetzung langfristiger Bauprojekte bei. Bei weiterer Verschärfung gesetzlicher Rahmenbedingungen und zu erwartenden negativen Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage ist es unter Umständen erforderlich, Anpassungen der geplanten Investitionsprojekte vorzunehmen.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Schrobhausen, Prälat-Alberstötter-Straße

#### Finanzierung und Liquidität

Infolge des starken Anstiegs der Preise ist mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen, welche sich auf die Rentabilität zukünftiger geplanter Baumaßnahmen auswirken wird.

Ein Anstieg des Zinsniveaus bei gleichzeitig weiterhin steigenden Baukosten oder eine zu geringe Ausstattung mit Eigenmitteln könnte dazu führen, dass das umfangreiche Bauprogramm über einen längeren Zeitraum verteilt werden muss.

Für die energetische Sanierung sowie der Umstellung der bisher mit dem Brennstoffen Gas und Öl betriebenen Heizungsanlagen sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes muss die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auch im Hinblick auf den derzeit dynamischen Anstieg des Zinsniveaus darauf achten, dass zur Realisierung von Maßnahmen immer ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden können.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel gegebenenfalls nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen Beleihungsreserven entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft derzeit in der Lage auf Kapitalbedarf zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven derzeit als gering einzuschätzen.

Die notwendigen Eigenmittel können seit 2017 nicht mehr mit entsprechenden Erträgen kurz- bis mittelfristig angelegt werden, vielmehr kommt es zu einer Belastung von Guthabenbeträgen durch die Banken mit Ver-

wahrentgelten. Inzwischen besteht kaum noch eine Möglichkeit wesentliche Geldbestände bei inländischen Kreditinstituten mit entsprechenden Einlagensicherungssystem ohne Verwahrentgelt anlegen zu können. Zudem reduzieren die Privatbanken ihren Einlagensicherungsschutz für Unternehmen bei Anlagen ab einer Laufzeit von derzeit 18 ab 2023 auf lediglich noch 12 Monate Laufzeit<sup>3</sup>.

#### 4. Zusammenfassung Risikolage

Aufgrund der Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zudem können vor allem ab Herbst erneute Restriktionen im Zuge der Coronapandemie nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind mögliche Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle sowie mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

#### III. Chancenbericht

##### Nachfrage

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß.

##### Markt und Branche

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Großraum München und somit auch im Kerngebiet des Regierungsbezirkes Oberbayern wird laut aktuellen Studien auch in den nächsten Jahren anhalten, so dass mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem

<sup>3</sup> Karsten Seibel: Jeder zweite Euro ungeschützt? Die Welt (08.12.2021)



Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der positive Zuwanderungssaldo und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern, Flüchtlingen sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition. Die Schaffung neuer Baurechte in Haar (Jugendstilpark®), Pfaffenhofen an der Ilm, Bruckmühl, Kaufering, Fürstentfeldbruck sowie Erding ermöglicht es der Gesellschaft, auch zukünftig in Oberbayern Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbaurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand nachhaltig zu vergrößern.

Der Postbank Wohnatlas 2019 rechnet neben der Stadt München vor allem auch in den Landkreisen Erding, Pfaffenhofen an der Ilm und Landsberg am Lech mit einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung der Immobilien bis 2030. Struktureller Leerstand durch nicht mehr zeitgemäße Ausstattung wird planmäßig durch Abbruch mit Neubau oder Modernisierungsmaßnahmen beseitigt, so dass der maßnahmenbezogene Leerstand sich mittelfristig verringert.

#### **Energetische Sanierung**

Nach Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz ist beabsichtigt, auf dieser Basis einen „Klimapfad“ bis 2045 zu entwickeln

und somit die erforderliche Umsetzung des Transformationsprozesses hin zu einer klimaneutralen Gesellschaft realisieren zu können. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt vor allem zur energetischen Sanierung eingebracht und umgesetzt werden.

#### **Organisation**

Das in 2020 gestartete Projekt OH 2023 zur Neustrukturierung der Arbeitsprozesse sowie zur Vorbereitung eines in den kommenden Jahren anstehenden geregelten Generationenwechsels in der Geschäftsführung wurde in 2021 und wird in 2022 weiter vorangetrieben.

#### **Gesamtaussage**

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet 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 aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht bekannt oder erkennbar.

## **D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN**

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 verschiedene Sicherungssysteme genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch während der Zinsfestschreibung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie

möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Zinssicherungsinstrumente und rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

#### **Geschäftsführung**

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH



Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt)

Haar, den 31.03.2022



# DEUTSCHES HEIM 2021





## Unternehmensdaten // DEUTSCHES HEIM 2021

### GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

<b>Anteil am Stammkapital i. H. v.</b>	5.113.000 €
<b>OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, Haar</b>	93,37 %
<b>DEUTSCHES HEIM, Haar</b>	6,63 %

Die Gesellschaft hat mit OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH in Haar (als beherrschende Gesellschaft) in 1990 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

<b>Gründung der Gesellschaft</b>	6. Mai 1935
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Michael Zaigler</b> <i>Dipl.-Betriebswirt</i>
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Haar
<b>Handelsregister</b>	B 41969 Amtsgericht München



BILANZ ZUM 31.12.2021 // **AKTIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		18.318,35	5.021,65
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.255.251,10		22.040.792,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	832.144,04		860.037,93
3. Grundstücke ohne Bauten	399.469,53		357.486,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	175,00		387,00
5. Bauvorbereitungskosten	199.929,78		197.304,13
		22.686.969,45	23.456.007,72
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	169,59		164,74
		170,10	165,25
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>22.705.457,90</b>	<b>23.461.194,62</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.733.338,59		13.454.573,28
2. Bauvorbereitungskosten	6.425.928,68		2.929.498,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.457.458,29		3.544.568,55
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	365.897,75		1.097.121,80
5. Unfertige Leistungen	1.159.393,45		1.096.867,74
		29.142.016,76	22.122.629,50
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	14.981,01		13.242,14
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	35.263,00		600,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	42.340,55		23.043,87
		92.604,56	36.886,01
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften		4.232.718,06	6.157.373,23
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	77.633,66		109.207,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.281,75		1.578,03
		<b>78.915,41</b>	<b>110.785,41</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.251.712,69</b>	<b>51.888.868,77</b>

BILANZ ZUM 31.12.2021 // **PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	5.113.000,00		5.113.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	-338.790,00		-338.790,00
= Ausgegebenes Kapital		4.774.210,00	4.774.210,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.556.500,00		2.556.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	22.841.254,99		22.841.254,99
		25.397.754,99	25.397.754,99
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>30.171.964,99</b>	<b>30.171.964,99</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>462.330,48</b>	<b>482.878,51</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.032.379,00		1.082.370,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.064.393,03		1.612.283,94
		<b>3.096.772,03</b>	<b>2.694.653,94</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.394.363,73		9.715.568,41
2. Erhaltene Anzahlungen	1.232.368,54		1.187.888,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.011,38		27.997,38
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	85,68		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	766.338,79		1.711.855,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.082.783,74		5.869.971,23
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 503,20 € (Vj.: 464,56 €)	2.044,20		465,24
		<b>22.494.996,06</b>	<b>18.513.745,71</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>25.649,13</b>	<b>25.625,62</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.251.712,69</b>	<b>51.888.868,77</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.523.105,57		3.464.209,47
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.520.395,00		19.348.380,00
c) aus Betreuungstätigkeit	439.811,40		412.244,06
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.201,68		0,00
		18.487.513,65	23.224.833,53
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.069.596,16	-9.371.796,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.368,00	762.670,59
4. Sonstige betriebliche Erträge		419.247,43	1.042.368,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.758.441,56		1.653.991,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.706.245,07		5.550.544,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.053,43		1.454,62
		18.466.740,06	7.205.990,14
6. Personalaufwand			
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
davon für Altersversorgung:			
2.705,78 € (Vj.: 37.888,88 €)		4.304,10	39.366,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen abzügl. Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	823.661,30		770.722,54
	-20.548,03	803.113,27	-20.548,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.625.803,00	1.657.999,40
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6,59	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.007,01	2.652,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		381.071,22	497.064,09
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.698.707,19</b>	<b>5.510.133,86</b>
13. Sonstige Steuern		40.579,38	40.384,61
14. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		3.658.127,81	5.469.749,25
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, an der die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH mehrheitlich beteiligt ist. Die Gesellschaft wurde am 06.05.1935 in Stettin gegründet und am 02.02.1970 unter der HRB Nummer 41969 beim Amtsgericht München eingetragen.

Organe von DEUTSCHES HEIM sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Mehrheitsgesellschafterin OH und dem Tochterunternehmen DH bestehen ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

Nach der Satzung in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich DEUTSCHES HEIM der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsvergung breiter Schichten der Bevölkerung.

Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 03.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 c (1) Satz 1 Nr. 1 und 3 der Gewerbeordnung (Immobilienmakler, Bauträger, Bautreuer) und mit Bescheid vom

20.08.2019 eine Erlaubnis nach § 34 c (1) Satz 1 Nr. 4 für Wohnimmobilienverwalter erteilt. Die Gesellschaft ist als Bauträger überwiegend im Großraum München tätig und besitzt Grundstücksbestände in West- und Ostdeutschland.

Darüber hinaus vermietet DEUTSCHES HEIM die restituierten Wohnungen in Barth, Brandenburg-Neuschmerzke, Greifswald, Rathenow, Sassnitz, Schwerin, Stralsund und Wittenberge sowie Restanten aus Bauträgermaßnahmen in Eichenau, Haar und Garching.

#### Geschäftsfelder

Das Kerngeschäft besteht in der Grundstücksbeschaffung und Grundstücksentwicklung sowie der Bebauung mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen und deren Verkauf.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen an den oben genannten Standorten stellt einen weiteren Kernbereich dar, wie auch die Verwaltung fremder Wohnimmobilien nach WEG im Großraum München.

Die Gesellschaft ist nicht an weiteren Unternehmen beteiligt.

### II. Ziele und Strategien

Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags sollen Bauträgerobjekte für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden. Ziel der Gesellschaft ist es außerdem, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und wirtschaftlich zu modernisieren.

In 2022 ist die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz als Ausgangspunkt für einen „Klimapfad“ geplant. Es ist beabsichtigt, auf dieser Basis bis 2045 ein nachhaltiges und realisierbares Umsetzungsprogramm hin zu einer CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erstellen.



DEUTSCHES HEIM // Frau Schmidt-Rösemann, Verkauf

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Liefer Schwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese



Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte

im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat infolge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutenden Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach Folgen haben und zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienwirtschaft können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zum Erfordernis, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

### Regionale Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie hat den Wohnimmobilienmarkt in der bayerischen Landeshauptstadt München sowie in der umliegenden Metropolregion nur unwesentlich beeindruckt: Die Nachfrage sowohl nach Kauf- als auch nach Mietobjekten ist ungebrochen hoch, das Preisniveau zieht weiterhin stetig an.

Die teilweise sehr hohen Kauf- und Mietpreise sowie das karge Objektangebot in München lassen zahlreiche Interessenten in die umliegenden Landkreise ausweichen. Gemeinden mit einer guten Anbindung an die Landeshauptstadt sowie einer vorteilhaften sozialen Infrastruktur, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten vor Ort bzw. in naher Umgebung werden vielfach vorausgesetzt, erfreuen sich seit vielen Jahren großer Beliebtheit. Mit zunehmender Flexibilität im Arbeitsleben durch Homeoffice-Regelungen werden vermehrt auch weitere Entfernungen zu den regulären Arbeitsstätten in Kauf genommen.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese



DEUTSCHES HEIM // Haar, Jugendstilpark



Pandemiebedingte Lockdowns sowie das Arbeiten in den eigenen vier Wänden haben die Anforderungen an Wohnimmobilien in den vergangenen knapp zwei Jahren erheblich verändert. Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2021 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um plus 6 % gestiegen. Dabei lag der Geldumsatz mit plus 36 % deutlich über dem Vorjahresniveau und erreichte insgesamt rd. 12 Milliarden €. Auch auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurde ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes festgestellt. Bei den Wohnimmobilien wurden im 1.-3. Quartal 2021 wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege. Die Preise für Neubauwohnungen lagen bei einer durchschnittlichen Wohnlage im Mittel bei rund 9.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bzw. in guten Wohnlagen im Mittel bei rund 10.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## II. Geschäftsverlauf

Die Corona-Pandemie führte in 2021 zu keiner wesentlichen Einschränkung des Geschäftsverlaufs. Negative Auswirkungen ergaben sich in untergeordnetem Umfang durch Ausfälle bei Mietforderungen und Verzögerungen bei der Entwicklung von Baumaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Im Berichtszeitraum beschäftigte sich die Gesellschaft im Wesentlichen mit der Grundstücksentwicklung, dem Neubau von Eigentumswohnungen und der Instandhaltung und Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes.

### Bauträgertätigkeit

In **Haar** entsteht umgeben von wunderschönen denkmalgeschützten Jugendstilvillen ein attraktives Neubau-Wohnquartier: **Der Jugendstilpark**. Auf dem ehemaligen Klinikareal werden im zweiten Realisierungsabschnitt (**Quartier 7**) 5 Häuser mit 102 Eigentumswohnungen und zwei Tiefgaragen mit jeweils 40 bzw. 102 TG-Stellplätzen errichtet. Die Maßnahme ist in zwei Lose unterteilt.

Im **Bauquartier Q 7.2** wurden 2021 20 Wohneinheiten und 26 Stellplätze verbrieft. Zum Jahresende erfolgte die Übergabe von zwei Mehrfamilienhäusern (30 ETW: 12.813,5 T€) zusammen mit der Tiefgarage (40 Stpl.: 913,0 T€). Im Herbst erfolgte der Baubeginn im **Quartier 7.3** des Jugendstilparks. Hier werden drei Mehrfamilienhäuser (72 ETW) in Verbindung mit einer Tiefgarage (102 Stellplätze) errichtet. Die ersten Kaufvertragsabschlüsse erfolgen im Januar 2022.



DEUTSCHES HEIM // Bebauungsplan Kirchheim

Der Verkauf einer Bannwaldfläche in **Haar** erbrachte zusätzlich 46,9 T€.

Aus dem **Bauquartier 6** konnten im Januar 2021 mit der Übergabe von 34 TG-Stellplätzen Erlöse in Höhe von 714,0 T€ erzielt werden. In **Garching** wurden außerdem 3 TG-Stellplätze (33,0 T€) veräußert.

Die Umsatzerlöse im Bauträgersgeschäft beliefen sich 2021 auf 14.520,4 T€ (Vorjahr: 19.348,4 T€).

### Grundstücksentwicklung

Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben im **Jugendstilpark Haar** wurden im Quartier 7 Grundstücksflächen getauscht und veräußert. Außerdem blieb ein Areal mit Waldbestand im dauerhaften Bestand und wurde deshalb ins Anlagevermögen umgewidmet.

Mit Beginn der Erdarbeiten im Oktober wurden im Quartier 7.3 des Jugendstilparks die Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten auf „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ übernommen.

### Baurechtsstand:

#### München-Solln

Die Landeshauptstadt München hat sich zu der geplanten Entwicklung des Gebietes grundsätzlich positiv geäußert. Ein mögliches Bauleitplanverfahren hängt maßgeblich von den betroffenen Grundstückseigentümern und der benachbarten Wohn- und Gewerbebebauung ab.

#### Kirchheim-Heimstetten, Neue Ortsmitte (Landkreis München)

Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70% der Stimmberechtigten für das Projekt „Kirchheim 2030“ gestimmt haben. Am 25.09.2017 fasste der Gemeinderat Kirchheim deshalb den neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“. So konnte am 20.11.2019 der städtebauliche Vertrag unterschrieben werden. Am 27.01.2020 erfolgte durch den Gemeinderat Kirchheim der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, mit

### Grundstücksentwicklung

<b>Bestand zum 01.01.2021</b>	<b>242.684 m<sup>2</sup></b>
Zugang – Tausch	418 m <sup>2</sup>
Abgang – Tausch	-1.258 m <sup>2</sup>
Abgang wegen Verkauf	-1.563 m <sup>2</sup>
Abgang – Umwidmung ins AV	-2.098 m <sup>2</sup>
Abgang – Flächendifferenz	-27 m <sup>2</sup>
Umbuchung wegen Baubeginn	-9.036 m <sup>2</sup>
Umlegung – Abgang	-63.400 m <sup>2</sup>
Umlegung – Zugang	34.860 m <sup>2</sup>
<b>Bestand zum 31.12.2021</b>	<b>200.580 m<sup>2</sup></b>

### Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Westdeutschland:</b>	<b>156.744 m<sup>2</sup></b>
(München-Solln, Kirchheim, Haar JSP)	
<b>Ostdeutschland:</b>	<b>43.836 m<sup>2</sup></b>
(Brandenburg-Neuscherzke, Sassnitz)	

**200.580 m<sup>2</sup>**



einem Umgriff von rund 50 ha. Mit der öffentlichen Erschließung hat die Gemeinde in 2020 begonnen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München hat mit Beschluss vom 19.07.2021 den Umlegungsplan für „Kirchheim 2030“ aufgestellt. Dem Plan liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.100 zugrunde. Eine Geldausgleichsleistung wegen Mehrzuteilungen wurde mit der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans geleistet.

**Jugendstilpark® München – Haar**  
DEUTSCHES HEIM und OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE haben im Juli 2010 im Rahmen eines Bieterverfahrens vom Bezirk Oberbayern rd. 10,7 ha Grundstücksfläche notariell erworben. Die

Realteilung der Grundstücksflächen wurde für Quartier 1 in 2014 und für Quartier 3 in 2016 vollzogen.

Seit dem 28.03.2017 ist der Bebauungsplan 190 rechtskräftig.

Im Oktober 2021 wurde mit den Erdarbeiten im Bauquartier 7.3 von DEUTSCHES HEIM begonnen.

#### Brandenburg – Neuschmerzke

Mittel- bis langfristig wird ein Bebauungsplanverfahren für das rd. 20.000 m<sup>2</sup> große Grundstück „Prötzelweg/Hufenweg“ in Betracht gezogen; maßgeblich ist dies jedoch abhängig von einer erheblichen Verbesserung der Nachfrage und Mietenentwicklung in den Neuen Bundesländern.

#### Sassnitz – Hafestraße

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara Hafestraße“ wurde als Satzung im Dezember 2014 beschlossen. Am 14.03.2017 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen DEUTSCHES HEIM und der Stadt Sassnitz geschlossen; somit ist der bisher aufschiebend bedingte Bebauungsplan 28 „Villa Clara“ rechtskräftig.



DEUTSCHES HEIM // Brandenburg, Prötzelweg

#### Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 643 Wohnungen mit 38.466 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 gewerbliche Einheiten mit 96 m<sup>2</sup> Fläche, 2 eigengenutzte Büros sowie 29 Tiefgaragenstellplätze.

#### Modernisierter Altbestand zum 31.12.2021

Barth	38 WE
Brandenburg	84 WE
Greifswald	7 WE
Rathenow	183 WE / 1 GE / 1 eigengenutztes Büro
Sassnitz	71 WE / 1 eigengenutztes Büro
Schwerin	106 WE
Stralsund	69 WE
Wittenberge	84 WE

#### Neubaubestand zum 31.12.2021

Eichenau	1 WE / 1 GE / 3 TG-Stellplätze
Haar	26 TG-Stellplätze

#### Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2021 fanden keine Bestandsverkäufe statt.

#### Verwaltungsbetreuung

DEUTSCHES HEIM verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2021 wurden 3.346 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.158). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum.

#### Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung von DEUTSCHES HEIM ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der guten Ertragslage aus der Bauträgertätigkeit sehr zufrieden.



DEUTSCHES HEIM // Stralsund, August-Bebel-Ufer



### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgendes Bild:

	2021	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	539,2 T€	1.173,8 T€
Verkaufstätigkeit (inkl. Grundstücksbevorratung)	2.594,1 T€	3.315,2 T€
Verwaltungsbetreuung	-40,3 T€	-56,2 T€
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.093,0 T€</b>	<b>4.432,8 T€</b>
Kapitaldisposition	-59,1 T€	-61,3 T€
Sonstiger Bereich	624,2 T€	1.098,2 T€
	3.658,1 T€	5.469,7 T€
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	3.658,1 T€	5.469,7 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,0 T€</b>	<b>0,0 T€</b>

#### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sanken von 23.224,8 T€ auf 18.487,5 T€.

Die umsatzstärkste Sparte stellt auch 2021 das Bauträrgeschäft mit 14.520,4 T€ dar. Die Erlöse resultieren aus der Übergabe von 30 Wohnungen und 77 Stellplätzen (14.473,5 T€; Vorjahr: 19.212,4 T€ für 32 Wohnungen und 185 Stellplätze) sowie dem Verkauf von Vorratsgrundstücken (46,9 T€; Vorjahr: 136,0 T€). Die Erlöse liegen 80 T€ über dem prognostizierten Wert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von 3.464,2 T€ auf 3.523,1 T€ an. Damit wurde die Prognose aufgrund geringerer Leerstände um 23,0 T€ übertroffen.

Im Geschäftsbereich der Verwaltungsbetreuung nach Wohnungseigentumsgesetz stiegen die Erlöse wegen einer neu in die Verwaltung übernommenen Gemeinschaft von 412,2 T€ auf 439,8 T€ an und deckten sich mit der Prognose.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 419,2 T€ deutlich unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1.042,4 T€). Sie enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (282,8 T€), da mit einer Inanspruchnahme nicht mehr ernsthaft gerechnet wird. Außerdem beinhalten sie Erträge aus Wertzuschreibungen bei Grundstücken des Sachanlagevermögens in Höhe von 31,5 T€ und Versicherungserstattungen in Höhe von 93,2 T€.

Die dargelegten Vorgänge sind Bestandteil des Neutralen Ergebnisses und waren nicht in der Prognose enthalten.

#### Instandhaltungskostenentwicklung

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 541,8 T€ (Vorjahr: 483,0 T€). Die Prognose belief sich auf 450 T€.

#### Jahresergebnis

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch einen Überschuss aus der Bauträgereigentätigkeit und der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Verkaufsmaßnahme Haar JSP Quartier 7.2 trug mit einem hohen Deckungsbeitrag wesentlich zum Überschuss bei. Es konnten Kosteneinsparungen von 474,0 T€ erzielt werden.

Im Prognosebericht für 2021 war der Realisierungsbeginn von „Kirchheim 2030“ (WR12 1. BA) mit 48 Wohneinheiten und 72 TG-Stellplätzen eingearbeitet. Die Baumaßnahme wurde auf das Geschäftsjahr 2022 verschoben und dafür eine weitere Baumaßnahme in Haar (Quartier 7.3) mit 72 Wohnungen und 102 TG-Stellplätzen vorangetrieben. Die für „Kirchheim 2030“ eingeplanten Vertriebskosten (894,9 T€) fielen 2021 nicht an und die ersten Vertriebskosten für Haar Quartier 7.3 entstanden erst Anfang 2022. Auch die Kreditfinanzierung für Kirchheim wurde nicht in dem geplanten Maß in Anspruch genommen (Zinsersparnis 240,6 T€).

Das Jahresergebnis belasteten Zuweisungen zu Einzelgewährleistungsrückstellungen (104,0 T€) für ältere Bauvorhaben.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung trugen höhere Umsatzerlöse zur Reduzierung des Defizits bei.

Das Finanzergebnis ist wegen niedriger Anlagezinsen sowie Effekten aus der Abzinsung von Rückstellungen weiterhin negativ.

Das Neutrale Ergebnis ist durch Verwarentgelte für Bankguthaben (29,9 T€), Spenden (50,7 T€) und nachträglich angefallenen Kosten zu Baumaßnahmen, die nicht durch Rückstellungen gedeckt sind (20,2 T€), negativ beeinflusst.

Einen positiven Effekt auf das Neutrale Ergebnis hatte eine Wertzuschreibung auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Sassnitz, Hafenstraße (325,8 T€).

Im Vergleich zur Planung für 2021, bei der mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung zwischen 1.400,0 T€ und 1.500,0 T€ gerechnet wurde, erhöhte sich das tatsächliche Ergebnis auf 3.658,1 T€.

#### Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist sehr gut.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese



## 2. Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenmittelquote beträgt 54,5 % (Vorjahr: 59,1 %). Die Eigenmittelrentabilität liegt mit 11,9 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenmittel beträgt 84 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen des Anlagevermögens. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch länger – gesichert. Zur Finanzierung der Kosten aus einem städtebaulichen Vertrag sowie Baureifmachung der Grundstücke (Bauträgermaßnahme) wurde ebenfalls ein Kredit in Anspruch genommen.

### b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2021 im Bau-trägergeschäft getätigt.

Investitionen im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes erfolgten nur in geringem Umfang.

### c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von -2.800,2 T€ (Vorjahr: -1.593,4 T€), den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -34,4 T€ (Vorjahr: -0,9 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit von 909,9 T€ (Vorjahr Abfluss: -10.574,1 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -1.924,7 T€ (Vorjahr: -12.168,4 T€).

Anstehende Investitionen in laufende Bau-trägerprojekte (Haar „Jugendstilpark“ Bauquartier 7.3, Kirchheim 2030 u. a.) werden aus vorhandenen liquiden Mitteln, Käuferanzahlungen und mit Hilfe von Bau-trägerfinanzierungen getätigt.

Die Mieteinnahmen aus der Hausbewirtschaftung werden vornehmlich zur Finanzierung von Zins- und Tilgungsleistungen aus Objektfinanzierungsmitteln eingesetzt, die anlässlich von Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen wurden. Durch außerordentliche Entschuldung und günstiger Anschlussfinanzierung verbesserte sich der Verschuldungsgrad und damit die Wirtschaftlichkeit.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 9.096,3 T€, davon 720,4 T€ gemeinschaftlich mit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE.

### Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2022 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln durch Käuferanzahlungen.

Die Finanzierung der Kosten aus einem städtebaulichen Vertrag sowie die Grundstückerschließung in Kirchheim erfolgt mit Hilfe eines Kredits.

## 3. Vermögenslage

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€	Veränderung in %
<b>Vermögensstruktur</b>			
Langfristige Investitionen	22.122,8	22.924,2	-3,5
Grundstücksvorräte/Bauvorleist.	21.819,5	17.030,3	28,1
Verkaufsobjekte	6.823,4	4.641,7	47,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	5.486,0	7.292,7	-24,8
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>56.251,7</b>	<b>51.888,9</b>	<b>8,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenmittel	30.634,3	30.654,9	-0,1
Langfristiges Fremdkapital	10.018,1	10.585,2	-5,4
Finanzierungsmittel für VKO	7.359,0	193,8	3.697,2
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	8.240,3	10.455,0	-21,2
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>56.251,7</b>	<b>51.888,9</b>	<b>8,4</b>

Die Bilanzsumme stieg gegenüber dem Vorjahr um 4.362,8 T€ an.

### Anlagevermögen

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt am Bilanzstichtag 40,4 % (Vorjahr: 45,2 %).

Die Zugänge resultieren aus Zuschreibungen (31,5 T€) und Investitionen sowie einer Nutzungsänderung (10,5 T€). Aufgrund planmäßiger Abschreibungen hat sich das langfristige Vermögen verringert.

### Umlaufvermögen

Der Anteil des Umlaufvermögens an der Bilanzsumme (59,5 %) nahm gegenüber dem Vorjahr um 5.150,5 € (18,2 %) zu.

Das Umlaufvermögen setzt sich insbesondere aus den Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ und „Flüssige Mittel“ zusammen.

Die Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen haben sich durch den Zugang von Kosten der Baureifmachung sowie Erschließungs- und Planungs-

kosten für Verkaufsmaßnahmen erhöht. Auch bei der Bilanzposition „Unfertige Bauten“ war ein Anstieg zu verzeichnen, während sich der Bestand an „Fertigen Bauten“ aufgrund der Umsatzrealisierung verminderte.

Die Gewinnabführung an das Mutterunternehmen führte zu einem erheblichen Mittelabfluss.

### Eigenmittel

Das Eigenkapital der Gesellschaft einschließlich eines Sonderpostens für Investitionszulagen beträgt 30.634,3 T€ (Vorjahr: 30.654,8 T€) und 54,5 % (Vorjahr: 59,1 %) der Bilanzsumme.

### Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln des Anlagevermögens sind 8.985,7 T€ (Vorjahr: 9.502,9 T€) zuzurechnen. Der Rückgang resultiert aus planmäßigen (549,1 T€) Tilgungen, der Anstieg aus Valutierungen (31,9 T€).



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Kosten der Baureifmachung durch Kredit finanziert, die Inanspruchnahme beläuft sich zum Jahresende auf 7.359 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen die Ergebnisabführung an die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (3.658,1 T€).

Langfristige Investitionen in Höhe von 22.122,8 T€ werden durch Eigenmittel (30.634,3 T€) und langfristiges Fremdkapital (10.018,1 T€) finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 18.529,6 T€,

welche durch Grundstücksvorräte/ Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

#### Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

#### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung von DEUTSCHES HEIM beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der Auftragseingänge und der Gewinnentwicklung im Bauträgergeschäft positiv.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

<b>Durchschnittliche Wohnungsmiete:</b>	<b>5,42 €/m<sup>2</sup></b>
<u>Jahressollmiete Wohnungen/12</u>	<b>(Vorjahr: 5,39 €/m<sup>2</sup>)</b>
Wohnfläche per 31.12.	
<b>Leerstandsquote:</b>	<b>4,5 %</b>
<u>Leerstand von Wohneinheiten per 31.12.</u>	<b>(Vorjahr: 5,3 %)</b>
Anzahl der Wohneinheiten	
<b>Zinsdeckung:</b>	<b>6,4 %</b>
<u>Fremdkapitalzinsen der HBW</u>	<b>(Vorjahr: 11,9 %)</b>
Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen	

#### Durchschnittliche Wohnungsmiete

Die durchschnittliche Wohnungsmiete mit 5,42 € pro m<sup>2</sup> stieg gegenüber der Prognose mit 5,41 € pro m<sup>2</sup> geringfügig an.

#### Leerstandsquote

Zum 31.12.2021 waren 29 (Vorjahr: 34) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Die Leerstandsquote lag mit 4,5 % unter der erwarteten Quote von 5,4 %.

Die Mietausfälle belaufen sich auf 2,7 % (Vorjahr: 3,8 %) der Sollmieten und Umlagerträge.

#### Zinsdeckung

Die Zinsdeckung zeigt auf, wie viel Prozent der Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen für Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel an Kreditgeber zu entrichten sind.

Die Zinsdeckung für 2021 betrug 6,4 % (Vorjahr: 11,9 %); prognostiziert waren 6,5 %.

#### Personal

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand November 2021 mit Anpassungen der Ergebnisprognose auf Basis 31.03.2022) folgende Entwicklung:

Im Rahmen des Bauträgergeschäfts realisiert die Gesellschaft im Jugendstilpark **Haar** das **Bauquartier 7.3** mit 72 Wohneinheiten (3 MFH) und 105 TG-Stellplätzen. Bis Ende März 2022 wurden bei dem Projekt Kaufverträge für 65 Wohneinheiten und 80 TG-Stellplätze abgeschlossen. Die Übergabe von Haus 11 (22 Wohnungen) an die Käufer ist zum Jahresende geplant. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 10.504 T€.

Im Zuge der Landesgartenschau erhält **Kirchheim** einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Das bislang landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wird bis 2024 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger\*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Unsere Gesellschaft wirkt an der Neugestaltung des Gemeindegebiets mit. Geplante Objekte für DEUTSCHES HEIM sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser. Derzeit befinden wir uns noch in der Planungs- und Entwicklungsphase. Mit der Umsetzung soll im Bauquartier **WR 12** begonnen werden (**1. BA bestehend aus 2 MFH mit Tiefgarage**). Der Vermarktungsbeginn ist für die zweite Jahreshälfte geplant. In die Planungsrechnung sind die Vermarktungskosten für 44 Wohneinheiten und 61 TG-Stellplätze eingearbeitet.

Außerdem wird der Verkauf eines Bestandsgrundstücks angestrebt (885,6 T€).

Im Bereich der Hausbewirtschaftung wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen. Als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) werden 3.547 T€ erwartet. Als durchschnittliche Wohnungsmiete wird in 2022 mit 5,43 € gerechnet. Die Leerstandsquote wird 2022 mit 5,0 % geschätzt. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen beträgt im Jahr 2022 rund 500 T€.

Für die Zinsdeckung wird in 2022 ein Wert von 3,4 % erwartet.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung sind die Verwaltervergütungen mit 464 T€ prognostiziert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in einer Bandbreite von 3.100 T€ bis 3.200 T€.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sowie der anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus bzw. den Kriegsfolgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

### II. Risikobericht

#### Bestandsgefährdende Risiken

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen



zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Für das Unternehmen waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

#### **Beschaffungs-/ Preisänderungsrisiken**

Seit Oktober 2021 ist ein starker Anstieg der Energiepreise zu verzeichnen. Der Ausbruch des Ukraine-Kriegs kann zusätzlich zu weiter steigenden Energiekosten und Versorgungsengpässen führen. Bei anhaltend hohen oder noch weiter steigenden Energiekosten kann die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Der Ukraine-Krieg könnte die bereits durch die Corona-Pandemie gestörten Lieferketten zusätzlich stören oder unterbrechen. Hieraus resultiert, dass der Materialmangel weiter zunehmen und Baukosten weiterhin einem starken Kostenanstieg unterliegen können. Zudem kann es bei Baumaßnahmen zu Verzögerungen in der Bauausführungsphase kommen.

Die positive Entwicklung der Gesellschaft ist abhängig von ausreichender Grundstücksbeschaffung zu angemessenen Preisen. Kompensierend wirken soll die Baureifmachung von Vorratsgrundstücken. Für die Realisierung von Bauprojekten stehen der Gesellschaft mit dem Jugendstilpark in Haar und den Bestandsgrundstücken in Kirchheim, bei denen mit dem Bebauungsplan Nr. 100 Baurecht geschaffen wurde, ausreichend Grundstücksflächen zur Verfügung.

Im Bauträgergeschäft ist eine belastbare Preiskalkulation aktuell nur sehr schwer möglich. Die zukünftige Preisgestaltung für neue Projekte kann nicht abgeschätzt werden. Überdurchschnittlich stark steigende Baupreise und verschlechternde Finanzierungsbedingungen können dazu führen, dass Investitionen hinterfragt beziehungsweise zurückgestellt werden könnten und die Renditen der neuen Projekte unterdurchschnittlich sind.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern dem Risiko steigender Preise entgegen zu wirken. Bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

#### **Branche und Markt**

Die ab 2023 geplante nur noch gestaffelt nach Energieeffizienz umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie die Notwendigkeit, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen führen zusätzlich dazu, dass die Gesellschaft den Fokus unter Einsatz von Förderprogrammen auf energetische sowie CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen legen wird. Mittel- bis langfristig ist es somit Strategie, durch konstante Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowohl die langfristigen Klimaschutzziele bis 2045 zu erfüllen als auch den drastischen Anstieg der Gesamtbelastung vor allem durch höhere Energiekosten im Rahmen des finanziell und technisch Möglichen zu dämpfen. Die Gesamtbelastung der Mieter wird dennoch vor allem kurzfristig weiter anwachsen.

Das Stufenmodell zur Entlastung der Mieter von der CO<sub>2</sub>-Abgabe, welches ab dem 01.01.2023 umgesetzt werden soll, erhöht den Anreiz zur energetischen Sanierung, führt aber beim Unternehmen zu einer höheren Belastung sowohl monetär als auch verwaltungstechnisch.

Eine Verschlechterung der Vermarktungssituation im Bauträgergeschäft könnte sich in erheblichem Maße negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als gering eingeschätzt.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen, sodass mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen ist. Auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt besteht die Herausforderung mit den erzielten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung den Wohnungsbestand zu erhalten und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

Die Anzahl der Personen, die Infolge Arbeitslosigkeit Transfereinkommen beziehen, und die Abwanderung der Bevölkerung aus den strukturschwachen Regionen kann sich verstärken. Der demografische Wandel führt zu einer Überalterung der Bevölkerung. Mietausfall bzw. Leerstand können die Folge sein.

#### **Finanzierung und Liquidität**

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft jederzeit in der Lage, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren.

Schon seit Herbst 2021 geht es mit den Zinsen für Darlehen aufwärts. Hintergrund war zunächst vor allem die zunehmende Inflation sowie das damit einhergehend steigende Zinsniveau an den Finanzmärkten. Der Krieg in der Ukraine hat die starke Energieabhängigkeit Deutschlands zum Vorschein gebracht und das Ansehen des Landes bei Investoren daher unterminiert. Infolgedessen sind die Zinsen für Bundesanleihen, ein Wegweiser für die Hypothekenzinsen, ebenfalls stärker als erwartet gestiegen. Eine Erhöhung des Zinses dürfte die Finanzierungsmöglichkeiten für viele Kreditnehmer verschlechtern.

#### **Compliance**

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

#### **Risikobegrenzung**

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da im Geschäftszweig Bauträgergeschäft 93,5 % des Planumsatzes bereits mit Kundenaufträgen hinterlegt ist. Sowohl im Bereich des Verkaufsbaus, als auch der Hausbewirtschaftung, haben Vergangenheitserfahrungen zudem gezeigt, dass eine Basisnachfrage auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.



Im Bereich der Verwaltung nach WEG beschränkt sich das Risiko auf das übliche Maß, da auch hier eine Basisnachfrage vorhanden ist. Allerdings hängt die Bestellung zum Verwalter auch von der Durchführbarkeit von Eigentümerversammlungen in Verbindung mit der Entwicklung der Corona-Pandemie ab.

### III. Chancenbericht

#### Nachfrage

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt im Großraum München nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt. Verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Singlehaushalten, und die Attraktivität von Großstädten für junge Erwachsene verstärken die Nachfrage zusätzlich. Auch die pandemiebedingte Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause lösen einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls aus.

#### Branche und Markt

Die Wohnungsmarktlage ist regional sehr unterschiedlich. Wachstumsstarke Regionen mit Wohnungsknappheit stehen ländlichen oder strukturschwachen Regionen gegenüber, in denen Mieten und Preise stagnieren.

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Großraum München wird laut Prognosen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, sodass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann.

Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben.

Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirtschaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt.

#### Finanzierung und Liquidität

Auf lange Sicht handelt es sich für Immobilienkäufer und Bauherrn nach wie vor um ein niedriges Zinsniveau, etwa verglichen mit der Situation von vor 10 Jahren.

#### Zusammenfassende Darstellung Chancen- und Risikosituation

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet 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 aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

### D. 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 Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und

bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Zinssicherungsinstrumente und rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Haar, den 30.03.2022



Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt)  
Geschäftsführer



KONZERN 2021





## BILANZ ZUM 31.12.2021 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		102.161,72	140.585,66
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.422.157,39		419.612.359,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.308.109,81		11.634.210,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.113.398,53		7.306.881,37
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.543,05		429.069,83
5. Anlagen im Bau	40.517.422,67		11.184.938,67
6. Bauvorbereitungskosten	4.627.426,59	475.411.058,04	4.669.887,42
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	61.438,51		70.671,63
2. Andere Finanzanlagen	11.795,43	73.233,94	11.790,58
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>475.586.453,70</b>	<b>455.060.395,19</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	17.067.276,50		15.727.481,72
2. Bauvorbereitungskosten	6.425.928,68		2.929.498,13
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.471.559,34		3.640.444,87
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.360.072,44		1.097.121,80
5. Unfertige Leistungen	12.749.542,46		11.732.047,63
6. Andere Vorräte	153.446,29	44.227.825,71	125.783,71
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	291.577,30		284.166,62
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	35.263,00		600,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.962,41		34.382,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	818.952,33	1.169.755,04	944.220,50
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften		23.539.514,94	23.494.226,22
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	225.094,66		290.952,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	165.422,24	390.516,90	26.384,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>544.914.066,29</b>	<b>515.387.705,27</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2021 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Stammkapital</b>		10.000.000,00	10.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		5.684.097,52	5.684.097,52
2. Andere Gewinnrücklagen		111.355.138,17	111.355.138,17
<b>III. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>			
		18.754.154,53	18.754.154,53
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		53.596.571,28	46.207.667,11
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>199.389.961,50</b>	<b>192.001.057,33</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	3.376.493,41		3.291.488,54
2. Steuerrückstellungen	121.650,00		2.577.774,16
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.686.963,98		5.737.476,56
4. Sonstige Rückstellungen	6.393.022,45	15.578.129,84	6.711.647,95
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276.854.293,03		257.280.171,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.272.455,64		26.342.355,29
3. Erhaltene Anzahlungen	13.512.110,65		13.286.884,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	287.386,22		307.405,87
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	85,68		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.995.731,01		7.591.700,76
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 124,00 €, (Vj.: 25.011,03 €); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 503,20 €, (Vj.: 465,24 €)	28.303,42	321.950.365,65	41.819,09
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.995.609,30</b>	<b>217.923,43</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>544.914.066,29</b>	<b>515.387.705,27</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

## KONZERNLAGEBERICHT // 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.162.835,23		48.933.693,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.759.505,00		19.348.380,00
c) aus Betreuungstätigkeit	475.133,21		444.051,66
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.232,43	64.413.705,87	10.690,80
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		7.773.456,32	-9.344.190,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		722.185,74	1.499.416,37
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.646.592,36	1.982.539,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.867.894,21		19.567.770,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.706.245,07		5.550.544,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.863,22	38.593.002,50	16.194,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.735.475,26		5.444.324,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 480.639,92 €, (Vj.: 408.402,51 €)	1.769.280,17	7.504.755,43	1.626.019,46
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.553.203,66	11.009.005,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.698.584,00	2.159.345,36
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		283,03	300,46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.519,69	-22.134,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.059.749,89	5.538.376,27
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.272.043,83	1.604.402,33
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>7.881.403,70</b>	<b>10.336.764,62</b>
13. Sonstige Steuern		92.499,53	98.822,26
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.788.904,17</b>	<b>10.237.942,36</b>
14. Konzerngewinnvortrag		45.807.667,11	35.969.724,75
<b>Konzernbilanzgewinn</b>		<b>53.596.571,28</b>	<b>46.207.667,11</b>

## A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## I. Geschäftsmodell des Konzerns

In den Konzernabschluss OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (OH) wurden die Gesellschaften DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH (DH) und die Baugesellschaft Service GmbH (BGS) einbezogen. Letztere war im Berichtsjahr nicht aktiv.

Die Muttergesellschaft OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft. Sie wurde am 27.11.1935 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 10.12.1935 unter der HRB Nummer 888 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar. Der Bezirk Oberbayern ist Hauptgesellschafter. Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Geschäftsgebiet ist der Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Ainring, Bad Tölz, Bischofwiesen, Bruckmühl, Dachau, Dorfen, Ebersberg, Eching, Eichenau, Erding, Farchant, Freising, Fürstenfeldbruck, Garching, Garmisch-Partenkirchen, Geisenfeld, Gröbenzell, Haar, Ingolstadt, Kaufering, Kolbermoor, Kösching, Krailing, Laufen, Moosburg, München, Olching, Penzberg, Pfaffenhofen an der Ilm, Poing, Reichertshofen, Rohrbach, Schongau, Schrobenhausen, Stephanskirchen, Taufkirchen an der Vils, Vohburg, Wasserburg, Weilheim und Wolfratshausen. Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und somit verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Kerngeschäftsfelder sind die Errichtung, Betreuung und Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Drittverwaltung von Wohnungsbeständen. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 07.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Das Tochterunternehmen DEUTSCHES HEIM Wohnungsbau-gesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft, an der die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH mehrheitlich beteiligt ist. Die Gesellschaft wurde am 06.05.1935 gegründet und am 02.02.1970 unter der HRB Nummer 41969 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar.

Organe von DEUTSCHES HEIM sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Mehrheitsgesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die Gesellschaft ist als Bauträger im Großraum München tätig und besitzt neben den rund 650 Mietwohnungen einen Grundstücksvorrat in West- und Ostdeutschland. Das Kerngeschäft besteht in der Grundstücksbeschaffung und -entwicklung sowie der Bebauung mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen und deren Verkauf. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 03.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen an Standorten in Barth, Brandenburg-Neuschmerzke, Eichenau, Greifswald,



Rathenow, Sassnitz, Schwerin, Stralsund und Wittenberge stellt einen weiteren Kernbereich dar, wie auch die Verwaltung fremder Wohnimmobilien nach WEG.

Die Gesellschaft ist nicht an weiteren Unternehmen beteiligt.

Das Tochterunternehmen **Baugesellschaft Service GmbH** ist eine Kapitalgesellschaft, an der die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH als Alleingesellschafter beteiligt ist. Die Gesellschaft wurde am 23.12.1996 und unter der HRB Nummer 116668 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar.

Organe der Baugesellschaft Service GmbH sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Alleingesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

## II. Ziele und Strategien

Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags soll der vorhandene Wohnungsbestand marktfähig gehalten und wirtschaftlich modernisiert und erweitert werden. Daneben sollen für breite Schichten der Bevölkerung Bauträgerobjekte errichtet werden.

In 2022 ist die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz als Ausgangspunkt für einen „Klimapfad“ geplant. Es ist beabsichtigt, auf dieser Basis bis 2045 ein nachhaltiges und realisierbares Umsetzungsprogramm hin zu einer CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erstellen („Klimapfad“). Mit Hinblick auf den zu erwartenden hohen Investitionsbedarf wird der Fokus mittelfristig verstärkt auf Investitionen in den Bestand ausgerichtet werden. Daneben arbeitet der Konzern permanent an der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung. Das Projekt OH 2023 wurde in 2021 fortgeführt.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Auch infolge von dadurch verursachten Lieferengpässen blieb die Erholung der Konjunktur in 2021 hinter den Erwartungen zurück. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienwirtschaft können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in 2021 um 2,7 % reicht nicht aus, um den Stand des BIP aus dem Vorpandemiejahr 2019 zu erreichen. Die Prognose der wirtschaftlichen Erholung ist weiterhin mit Unsicherheiten bezüglich neuer Corona-Mutationen als auch der Problematik weltweiter Produktions- und Lieferschwierigkeiten behaftet.

Im Vergleich zu 2020 stieg die Wirtschaftsleistung in 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen, allerdings in Teilbereichen ausgehend von einem sehr geringen Niveau, an.

Im Baugewerbe, welches in 2020 von der Corona-Pandemie noch wenig betroffen war, ging die Wirtschaftsleistung in 2021 um -0,4 % leicht zurück. Kapazitätsengpässe bei Material und Personal sowie stark ansteigende Baupreise schwächten die weitere Entwicklung des Sektors ab.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte die Wirtschaftsleistung nach einem geringen Rückgang in 2020 (-0,5%) in 2021 um 1 % steigern. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden €. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als stabilisierender Sektor zeigt sich daran, dass die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Gegensatz zu vielen anderen Wirtschaftssektoren ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorpandemiejahr 2019 um 0,6 % steigern konnte.



KONZERN // Zusammenarbeit



Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von rund 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht und blieb somit gegenüber dem Vorjahr konstant. Das Vorkrisenniveau konnte aber noch nicht wieder erreicht werden. Die Arbeitslosenquote sank in 2021 von 5,9 % im Vorjahr auf 5,7 %. Das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland nimmt demografisch bedingt ab. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsorientierung (IAB)<sup>1</sup> in Nürnberg verringert sich das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um rund 350.000 Arbeitskräfte.

Um das hohe Erwerbspersonenpotenzial aufgrund der rückläufigen demografischen Entwicklung in Deutschland zukünftig zu erhalten, müsste nach Modellberechnungen des IAB<sup>2</sup> bis 2050 eine Nettozuwanderung in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr erfolgen. Für 2021 wird aber nur noch von einem Zuwanderungssaldo von rund 280.000 Personen ausgegangen.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zu einer Belastung für die deutsche Wirtschaft. Angesichts des demografischen Wandels ist davon auszugehen, dass die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen wird.

<sup>1</sup> IAB (2021): Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAB-Kurzbericht 06/2021. Nürnberg

<sup>2</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh

Die privaten Konsumausgaben stagnieren auf geringem Niveau und liegen noch immer mit -5,8 % unter dem Vorpandemiejahr 2019. Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt stabilisierend wie im Vorjahr um 3,4 %.

Die Bauinvestitionen stiegen 2021 infolge voll ausgelasteter Kapazitäten nur noch um 0,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 1,2 %. Auch für 2022 ist von einem Zuwachs im Bereich der Wohnungsbauinvestitionen auszugehen. Die Wohnungsbauinvestitionen erweisen sich weiterhin als stabilisierender Faktor.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970. Auch ohne den Nachholeffekt aus dem Auslaufen der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 beträgt der rechnerische Preisanstieg 11,6 %. Grund für den starken Anstieg sind Kapazitätsengpässe sowie vor allem Materialknappheit. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 % an.

Im Jahr 2021 wurden nach letzten Schätzungen rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Wachstum von 4,2 % gegenüber dem Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt rund 199.000 Wohnungen genehmigt.

### Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt im Tätigkeitsgebiet von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE weiterhin hoch, allerdings schwächt sich die Dynamik gegenüber den zurückliegenden Jahren ab. Durch seit Jahren steigende Investitionen in Neubau und Modernisierung trägt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE dazu bei, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Die Corona-Pandemie hat den Wohnimmobilienmarkt in der bayerischen Landeshauptstadt München sowie in der umliegenden Metropolregion nur unwesentlich beeindruckt. Die Nachfrage sowohl nach Kauf- als auch nach Mietobjekten ist ungebrochen hoch, das Preisniveau zieht weiterhin stetig an. Mit zunehmender Flexibilität im Arbeitsleben durch Homeoffice-Regelungen werden vermehrt auch weitere Entfernungen zu den regulären Arbeitsstätten in Kauf genommen.

Pandemiebedingte Lockdowns sowie das Arbeiten in den eigenen vier Wänden haben die Anforderungen an Wohnimmobilien in den vergangenen knapp zwei Jahren verändert.

Grundsätzlich ist im Bereich der Mietwohnungen die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig neu errichteten und modernisierten Wohnungen. Aufgrund der Vielzahl der Standorte des Wohnungsbestandes im Konzern in Oberbayern und den neuen Bundesländern mit unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten ist eine allgemeingültige Beschreibung der aktuellen und künftig erwarteten Entwicklung der Mietpreise und der Nachfrage aber nur eingeschränkt möglich.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2021 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um plus 6 % gestiegen. Dabei lag der Geldumsatz mit plus 36 % deutlich über dem Vorjahresniveau und erreichte insgesamt rd. 12 Milliarden €. Auch auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurde ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes festgestellt. Bei den Wohnimmobilien wurden im 1.-3. Quartal 2021 wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für die erneuten Preisanstiege. Die Preise für Neubauwohnungen lagen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche im Mittel rund 9.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bzw. in guten Wohnlagen im Mittel rund 10.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Infolge des Ukraine-Krieges gehen wir kurzfristig von einem Anstieg der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Der starke Anstieg der Baupreise sowie der Kapazitätsmängel im Baugewerbe machen sich auch regional bemerkbar.



KONZERN // Kommunikation



## II. Geschäftsverlauf

Die Corona-Pandemie führte in 2021 zu keiner wesentlichen Einschränkung des Geschäftsverlaufs. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurden bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartungen für den Berichtszeitraum durch die Corona-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

Der Konzern war im Berichtsjahr im Wesentlichen in den Bereichen Neubauten im Geschosswohnungsbau für den Bestand, Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen und deren Verkauf, Erweiterungen sowie Modernisierung, Instandhaltung des Gebäudebestandes sowie der Grundstücksentwicklung tätig.

### Bestandsverwaltung/Anlagevermögen

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch Zugänge von 6 Dachgeschosswohnungen sowie der Aufteilung von Wohnungen im Berichtsjahr um 8 Wohneinheiten erhöht.

Zum 31.12.2021 befinden sich 6.385 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 3.611 Garagen im Bestand der Gesellschaft.

Die Wohnfläche hat sich in 2021 im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 6 Dachgeschosswohnungen von 406.129 m<sup>2</sup> auf 406.258 m<sup>2</sup> geringfügig erhöht.

Im Berichtsjahr wurde planmäßig keine **Neubaumaßnahme** fertiggestellt.

In **Erding** Thermengarten wurde mit dem Neubau von 86 Wohneinheiten mit rund 5.478 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 85 Tiefgaragenstellplätzen begonnen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 20 Mio. € Die Fertigstellung ist für Ende 2022 bzw. Anfang 2023 geplant.

Die in 2020 begonnenen Bauprojekte in **Haar** Jugendstilpark „Apfelwiese“ mit 115 WE sowie 181 TG mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. € und einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 7.521 m<sup>2</sup> sowie in **Bruckmühl**, Justus-von-Liebig-Straße mit 27 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 1.437 m<sup>2</sup> sowie geplanten Investitionskosten von 5,8 Mio. € wurden im Berichtsjahr planmäßig fortgeführt. Die Fertigstellung ist in 2022 geplant.

Im Bereich der Modernisierung wurde in 2021 die Maßnahme in **Haar** in der Vockestraße 78, 80 und 82 planmäßig abgeschlossen. Insgesamt wurden in 2021 für Neubau, Modernisierung und Erweiterung rund 33,7 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 7,5 Mio. € aufgewendet.

### Bauträgertätigkeit/ Umlaufvermögen

In Haar entsteht umgeben von wunderschönen denkmalgeschützten Jugendstilvillen ein attraktives Neubau-Wohnquartier: Der Jugendstilpark. Auf dem ehemaligen Klinikareal werden im zweiten Realisierungsabschnitt (Quartier 7) 5 Häuser mit 102 Eigentumswohnungen und zwei Tiefgaragen mit jeweils 40 bzw. 102 TG-Stellplätzen errichtet. Die Maßnahme ist in zwei Lose unterteilt.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2021 auf 14.520,4 T€ (Vorjahr: 19.348,4 T€).

Aus dem Bauquartier 6 konnten im Januar 2021 mit der Übergabe von 34-TGStellplätzen Erlöse in Höhe von 714,0 T€ erzielt werden. In Garching wurden außerdem 3 TG-Stellplätze (33,0 T€) veräußert.

Im Bauquartier Q 7.2 wurden 2021 20 Wohneinheiten und 26 Stellplätze verbrieft.

Zum Jahresende erfolgte die Übergabe von zwei Mehrfamilienhäusern (30 ETW: 12.813,5 T€) zusammen mit der Tiefgarage (40 Stpl.: 913,0 T€).

Der Verkauf einer Bannwaldfläche in Haar erbrachte zusätzlich 46,9 T€.

Im Herbst erfolgte der Baubeginn im Quartier 7.3 des Jugendstilparks. Hier werden drei Mehrfamilienhäuser (72 ETW) in Verbindung mit einer Tiefgarage (102 Stellplätze) errichtet. Die ersten Kaufvertragsabschlüsse erfolgen im Januar 2022.

### Grundstücksentwicklung Umlaufvermögen

#### Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Westdeutschland:</b>	<b>186.477 m<sup>2</sup></b>
(München-Solln, Allach, Kirchheim, Haar JSP)	
<b>Ostdeutschland:</b>	<b>43.836 m<sup>2</sup></b>
(Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)	
	<b>230.313 m<sup>2</sup></b>

### Baurechtsstand:

#### München-Solln

Die Landeshauptstadt München hat sich zu der geplanten Entwicklung des Gebietes grundsätzlich positiv geäußert. Ein mögliches Bauleitplanverfahren hängt maßgeblich von den betroffenen Grundstückseigentümern und der benachbarten Wohn- und Gewerbebebauung ab.

#### Kirchheim-Heimstetten, Neue Ortsmitte (Landkreis München)

Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70% der Stimmberechtigten für das Projekt „Kirchheim 2030“ gestimmt haben. Am 25.09.2017 fasste der Gemeinderat Kirchheim deshalb den neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“. So konnte am 20.11.2019 der städtebauliche Vertrag unterschrieben werden. Am 27.01.2020 erfolgte durch den Gemeinderat Kirchheim der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, mit einem Umgriff von rund 50 ha. Mit der öffentlichen Erschließung hat die Gemeinde in 2020 begonnen.



Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München hat mit Beschluss vom 19.07.2021 den Umlegungsplan für „Kirchheim 2030“ aufgestellt. Dem Plan liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 100 zugrunde. Eine Geldausgleichsleistung wegen Mehrzuteilungen wurde mit der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans geleistet.

**Jugendstilpark® München – Haar**  
DEUTSCHES HEIM und OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE haben im Juli 2010 im Rahmen eines Bieterverfahrens vom Bezirk Oberbayern rd. 10,7 ha Grundstücksfläche notariell erworben. Die Realteilung der Grundstücksflächen wurde für Quartier 1 in 2014 und für Quartier 3 in 2016 vollzogen.

Seit dem 28.03.2017 ist der Bebauungsplan 190 rechtskräftig.

#### Brandenburg – Neuschmerzke

Mittel- bis langfristig wird ein Bebauungsplanverfahren für das rd. 20.000 m<sup>2</sup> große Grundstück „Prötzelweg/Hufenweg“ in Betracht gezogen; maßgeblich ist dies jedoch abhängig von einer erheblichen Verbesserung der Nachfrage und Mietentwicklung in den Neuen Bundesländern.

#### Sassnitz – Hafestraße

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara Hafestraße“ wurde als Satzung im Dezember 2014 beschlossen. Am 14.03.2017 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen DEUTSCHES HEIM und der Stadt Sassnitz geschlossen; somit ist der bisher aufschiebend bedingte Bebauungsplan 28 „Villa Clara“ rechtskräftig.

#### Verwaltungsbetreuung

Deutsches Heim verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2021 wurden 3.346 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.158). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres zufriedenstellend.

#### Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Die Konzernführung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der guten Ertragslage aus der Bauträgertätigkeit zufrieden.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

	2021	Vorjahr
Betriebsergebnis:	8.980,9 T€	11.513,6 T€
Finanzergebnis:	-66,4 T€	-87,2 T€
Sonstiges Ergebnis:	146,5 T€	415,9 T€

Der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 7,8 Mio. € wird im Berichtsjahr maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Bauträgertätigkeit geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (50,2 Mio. €) haben sich, wie im Vorjahr (48,9 Mio. €), wieder positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Neubauten/Erweiterungen und Modernisierungen von Wohngebäuden im Bericht- bzw. Vorjahr.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken konnten im Berichtsjahr in Höhe von 13,7 Mio. € (Vorjahr: 19,3 Mio. €) realisiert werden.

In dem sonstigen Ergebnis sind im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen enthalten. Die Instandhaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr (6,2 Mio. €) auf 7,5 Mio. € erhöht.

Das positive sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Zuschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke bei DEUTSCHES HEIM (325,8 T€), denen Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude sowie Abbruchkosten [OH] gegenüberstehen.

Die Zunahme der Absetzung für Abnutzung gegenüber 2020 ist vor allem auf die Bautätigkeit von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zurückzuführen.

Die Ertragslage des Konzerns ist positiv.

#### 2. Finanzlage

##### a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,6 % (Vorjahr: 37,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,5 % (Vorjahr: 6,2 %) deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmittel zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 173,2 % (Vorjahr: 168,4 %). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern betreffen größtenteils langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre oder bis zur vollständigen Tilgung – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen im Bereich Neubau, Modernisierung und Erweiterung erhöht.

##### b. Investitionen

Investitionen wurden im Berichtsjahr gemäß den unter Punkt II beschriebenen Baumaßnahmen im Bereich Neubau, Modernisierung, Erweiterung getätigt. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Investitionen vor allem im Bereich Neubau. Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, um eine gute



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Sauer, Rechnungswesen & Controlling



Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen. Durch das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für Anlage- und Umlaufvermögen in Höhe von rund 29,6 Mio. € (Vj.: 24,0 Mio. €).

**c. Liquidität**

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 19,1 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -32,7 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 13,6 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 45,3 T€. Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzmittelbestand von 23,5 Mio. € wird im Geschäftsjahr 2022 zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Erweiterungs- und Modernisierungsprogramms im Bestand sowie für die Bauträgertätigkeit verwendet.

Die Liquiditätslage des Konzerns ist gut. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Beleihungsreserven und Betriebsmittelkredite zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital zur Realisierung der Investitionsvorhaben steht, unter der Voraussetzung der Zuflüsse von Verkaufserlösen, zur Verfügung. Gewährte Betriebsmittelkreditlinien mussten während des Geschäftsjahres nicht in Anspruch genommen werden.

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet.

**3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich von 515,4 Mio. € auf 544,8 Mio. € erhöht. Der Konzern hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 475,6 Mio. € (Vorjahr: 455,1 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 87,3 % (Vorjahr: 88,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Zugang aus aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten sowie Flüssigen Mitteln zusammen. Das Eigenkapital mit 199,4 Mio. € (Vorjahr: 192,0 Mio. €) des Konzerns beträgt 36,6 % (Vorjahr: 37,3 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 37,6 % (Vorjahr: 38,4 %). In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 284,7 Mio. € (Vorjahr: 282,3 Mio. €), Finanzierung von Kosten der Baureifmachung im Umlaufvermögen i.H.v. 7,3 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 1,0 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) zugerechnet.

Langfristige Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 45,5 Mio. €, welche im Wesentlichen durch Grundstückerlöse/Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

Die Vermögenslage des Konzerns ist geordnet.

Die Geschäftsführung von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE beurteilt die wirtschaftliche Lage des Konzerns positiv.

**IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>2,6 %</b>
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen - Veränderung der RfB	(Vorjahr: 3,4 %)
Bilanzsumme	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>4,5 %</b>
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	(Vorjahr: 6,2 %)
Bilanzsumme	
<b>EBIT</b>	<b>14,1 Mio. €</b>
Jahresergebnis + Ertragsteuern + Finanzergebnis	(Vorjahr: 17,4 Mio. €)

Der Leerstand betrug zum Bilanzstichtag 207 (3,2 %) Wohneinheiten (Vorjahr: 206; 3,2 %). Darin sind 120 Wohneinheiten mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Fluktuationsrate betrug 8,2 % (Vorjahr: 8,2 %). Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 61,9 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 16,5 in Teilzeit und 6 Auszubildende in der Verwaltung und technischen Abteilung beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2021 im Quartalsdurchschnitt 15,3 Hausmeister in Vollzeit und 7,5 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

Freiwerdende Stellen werden immer auf das Erfordernis der Wiederbesetzung überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zunächst immer intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Die Vergütung erfolgt nach dem Tarif der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. In der Geschäftsführung sowie der Zusammensetzung des Aufsichtsrats haben sich im Berichtsjahr keine personelle Veränderung ergeben.

Durch regelmäßige Portfolioanalysen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen wird die Erneuerung des Bestandes im Rahmen einer langjährigen Geschäftsstrategie umgesetzt. Durch umfangreiche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird der Bestand an die Marktvorgaben angepasst und energetisch verbessert und sichert somit den nachhaltigen Vermietungserfolg und trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des Ausstoßes an klimaschädlichem CO<sub>2</sub> bei.

In den Unternehmen ist ein konzernweit gültiges Organisationshandbuch vorhanden, welches laufend an den aktuellen Stand angepasst wird und relevante Vorgänge standardisiert regelt.

Im Jahr 2011 hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH eine gemeinnützige Stiftung gegründet. Die Kulturstiftung Oberbayern wird seitdem jährlich zur Verwirklichung ihrer gemeinnützigen Ziele von den Stiftern durch Zuwendungen unterstützt.



## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

#### Mietwohnungsbestand

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und mit einem zeitgemäßen Wohnungszuschnitt versehenen Wohnungen ist im Betätigungsgebiet der Gesellschaft in Oberbayern weiterhin groß, auch wenn die Dynamik gegenüber den Vorjahren abnimmt. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren dieser Herausforderung mit großen Investitionsprogrammen. An den Standorten Haar, Bruckmühl und Erding befinden sich zum Bilanzstichtag 228 Wohneinheiten und 266 Tiefgaragenplätze im Bau. In Haar, Kaufering, Fürstfeldbruck und Pfaffenhofen befinden sich weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2022 rund 37,9 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2021 33,9 Mio. € realisiert. Die Ende 2020 geplanten Kosten für 2021 mussten aufgrund von Verzögerungen in der Planungsphase aufgrund komplexer Abstimmungen mit zukünftigen Mit-eigentümern bzw. Grundstückseigentümern in Haar und Pfaffenhofen verschoben werden. Zudem verzögerte die Corona-Pandemie zusammen mit der sehr hohen Auslastung im Baugewerbe Projekte, so dass dies ebenfalls zu einem späteren Baubeginn führte und Kosten somit erst in Folgejahren anfallen. Infolge der Baumaßnahmen wird von einem Anstieg der Sollmieten in 2022 auf rund 38,0 Mio. € ausgegangen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung in den neuen Bundesländern (DH) wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen. Als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) werden 3.547 T€ erwartet.

#### Bauträgertätigkeit

Im Rahmen des Bauträgergeschäfts realisiert die Gesellschaft im Jugendstilpark Haar das Bauquartier 7.3 mit 72 Wohneinheiten (3 MFH) und 105 TG-Stellplätzen. Bis Ende März 2022 wurden bei dem Projekt Kaufverträge für 65 Wohneinheiten und 80 TG-Stellplätze abgeschlossen. Die Übergabe von Haus 11 (22 Wohnungen) an die Käufer ist zum Jahresende geplant. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 10.504 T€.

Im Zuge der Landesgartenschau erhält Kirchheim einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Das bislang landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wird bis 2024 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger\*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Die Konzerngesellschaft DEUTSCHES HEIM wirkt an der Neugestaltung des Gemeindegebiets mit. Geplante Objekte sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser. Derzeit befinden wir uns noch in der Planungs- und Entwicklungsphase. Mit der Umsetzung soll im Bauquartier WR 12 begonnen werden (1. BA bestehend aus 2 MFH mit Tiefgarage). Der Vermarktungsbeginn ist für die zweite Jahreshälfte geplant. In die

Planungsrechnung sind die Vermarktungskosten für 44 Wohneinheiten und 61 TG-Stellplätze eingearbeitet.

Außerdem wird der Verkauf eines Bestandsgrundstücks angestrebt (885,6 T€).

Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, Realisierung der geplanten Erlöse aus der Bauträgertätigkeit, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets, wird ein originäres positives Ergebnis vor Ertragsteuern zwischen 5,8 und 6,3 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ertragssteuern i.H.v. 6,9 – 7,4 Mio. € wurde mit 9,0 Mio. € infolge des höheren Ergebnisses von DEUTSCHES HEIM deutlich übertroffen.

Infolge des höheren Ergebnisses des Tochterunternehmens DEUTSCHES HEIM liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Berichtsjahres mit 2,6 % (Prognose: 2,0 % bis 2,5 %) ebenso über der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite wie die Eigenkapitalrentabilität mit 4,5 % (Prognose: 3,3 % bis 3,8 %).

Unter Beibehaltung der hohen Investitionen in den Wohnungsbau sowie der Realisierung geplanter Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen sowie Anlagevermögen wird in 2022 eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 1,7 % und 2,2 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 2,7 % und 3,2 % prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit hohen Unsicherheiten verbunden. Der starke Preisanstieg in Verbindung mit Kapazitäts- und Lieferengpässen für Baumaterial sowie ein zu erwartender Anstieg der Zinsen infolge der hohen Preissteigerungsraten und der Unsicherheit in Bezug auf die Pandemieentwicklung im kommenden Herbst/Winter machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der Ukraine-Krise sowie der noch anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigung durch das Virus bzw. den Kriegsfolgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei den einzelnen Kennzahlen zu rechnen.



## II. Risikobericht

### 1. Bestandsgefährdende Risiken

Für den Konzern sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

### 2. Risikomanagementsystem

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können Risiken für den Konzern entstehen. Der Konzern hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Das Risikomanagementsystem des Konzerns besteht aus den Risikomanagementsystemen der Einzelgesellschaften OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM. Diese setzen sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrüherkennungssystem. Speziell durch das Risikofrüherkennungssystem ist die Steuerung des Konzerns zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf den Konzern, organisatorische Entwicklungen im Konzern und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Konzerns.

Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Konzern ein Risikogremium, das sich aus den Entscheidungsträgern und den Bereichsleitern des Konzerns zusammensetzt und sich regelmäßig trifft.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Die Konzernunternehmen setzen ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert. In allen Konzernunternehmen ist ein einheitliches Organisationshandbuch integriert, welches laufend an neue Gegebenheiten angepasst wird.

## 3. Einzelrisiken

### Bestandsbewirtschaftung

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten, energetisch zu sanieren als auch weiterhin Neubaumaßnahmen zu realisieren. In den vergangenen Jahren wurde ein umfangreiches, speziell auf die Bedürfnisse des Unternehmens zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert. Die Zielrichtung zukünftiger Maßnahmen wird sich infolge der Nachhaltigkeitsanforderungen als auch der Notwendigkeit, deutlich stärker in die energetische Sanierung zu investieren, zukünftig intensiver auf den Bestand fokussieren.

Für die Umsetzung des umfangreichen Bauprogramms müssen ausreichend Personalkapazitäten bereitgestellt werden.

Der Konzern sieht sich anhaltend in 2022 einem angespannten **Wohnungsmarkt in Oberbayern** in Verbindung mit den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Auf dem **ostdeutschen Wohnungsmarkt** besteht die Herausforderung, mit den erzielten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung den Wohnungsbestand zu erhalten und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Die Anzahl der Personen, die infolge Arbeitslosigkeit Transfer-einkommen beziehen, und die Abwanderung der Bevölkerung aus den strukturschwachen Regionen kann sich verstärken. Der demografische Wandel führt zu einer Überalterung der Bevölkerung. Mietausfall bzw. Leerstand können die Folge sein.

### Branche und Markt

Seit Oktober 2021 ist ein starker Anstieg der Energiepreise zu verzeichnen. Der Ausbruch des Ukraine-Kriegs kann zusätzlich zu weiter steigenden Energiekosten und Versorgungsengpässen führen. Bei anhaltend hohen oder noch weiter steigenden Energiekosten kann die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die ab 2023 geplante nur noch gestaffelt nach Energieeffizienz umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie der Notwendigkeit, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen führen zusätzlich dazu, dass der Konzern den Fokus des Bauprogramms zukünftig verstärkt auf den Bestand und hier vor allem unter Einsatz von Förderprogrammen auf energetische sowie CO<sub>2</sub> reduzierende Maßnahmen



legen wird. Mittel- bis langfristig ist es somit Strategie, durch konstante Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowohl die langfristigen Klimaschutzziele bis 2045 zu erfüllen als auch den drastischen Anstieg der Gesamtbelastung vor allem durch höhere Energiekosten im Rahmen des finanziell und technisch Möglichen zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter wird dennoch vor allem kurzfristig voraussichtlich weiter anwachsen. Das Risiko von Mietausfällen wird durch ein entsprechendes Auswahlverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und des satzungsgemäßen Auftrages soweit als möglich bereits vor Vertragsabschluss minimiert. Die Folgen des starken Anstiegs der Energiekosten auf zukünftig ausbleibender Mieteingänge können derzeit nicht quantifiziert werden.

#### **Bauträgergeschäft**

Eine Verschlechterung der Vermarktungssituation im Bauträgergeschäft könnte sich in erheblichem Maße

negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als gering eingeschätzt.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen, sodass mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen ist.

#### **Personal**

Die Besetzung neuer Stellen gestaltet sich durch ein immer knapperes Angebot an Bewerbern infolge der demografischen Entwicklung zunehmend aufwendiger, insbesondere bei technischen Berufen sowie IT-Fachkräften. In Schlüsselpositionen besteht die Gefahr, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus können sich vor allem in einem schwieriger werdenden Marktumfeld moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit einer großen Anzahl an Ausbildungsplätzen und Personalentwicklungsmaßnahmen, welche durch das Projekt OH 2023 zudem weiter verstärkt werden, entgegen.

#### **Bauwirtschaft**

Der Ukraine-Krieg könnte die bereits durch die Corona-Pandemie gestörten Lieferketten zusätzlich stören oder unterbrechen. Hieraus resultiert, dass der Materialmangel weiter zunehmen und die Baukosten weiterhin einem starken Kostenanstieg unterliegen werden. Zudem kann es bei Baumaßnahmen zu Verzögerungen in der Bauausführungsphase und zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Bauhandwerkerkapazitäten sind zudem weiterhin ausgelastet. Verstärkt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Die Störung der Lieferketten sowie der zu erwartende Anstieg der Baukosten können zu Problemen bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit führen. Die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen Generalunternehmern und Rahmenvertragspartnern minimiert dieses Risikofeld, doch können sich auch diese nicht von dem negativen wirtschaftlichen Umfeld abkoppeln. Ebenso können Änderungen in der Bauausführung bzw. Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu einer Neubeurteilung bezüglich des Vorliegens einer wesentlichen Verbesserung des ganzen Gebäudes und somit der bilanziellen und ergebnismäßigen Auswirkung von Modernisierungsmaßnahmen mit nicht unerheblichem Einfluss auf das Jahresergebnis führen.

Stark steigenden Baukosten stehen auf der Erlösseite sowohl gesetzliche als auch satzungsgemäße Regelungen zur Deckelung der Mietererlöse entgegen. Eine belastbare Preiskalkulation ist aktuell nur sehr schwer möglich. Die zukünftige Preisgestaltung für neue Projekte kann nicht abgeschätzt werden. Der Erwerb oder die Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sind

weiterhin mit sehr hohen Investitionskosten verbunden. Überdurchschnittlich stark steigende Baupreise bei gleichzeitig nachlassender Bauqualität und verschlechterte Finanzierungsbedingungen können dazu führen, dass Investitionen besonders hinterfragt beziehungsweise zurückgestellt werden könnten und die Renditen der neuen Projekte unterdurchschnittlich sind. Für die Realisierung von Bauprojekten stehen durch den Erwerb des Jugendstilpark® und der Verabschiedung des Bebauungsplans in 2017 derzeit noch Grundstücksflächen zur Verfügung. Zudem wurde in Fürstfeldbruck ein weiterer Erbbaurechtsvertrag für eine Neubaumaßnahme geschlossen. Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen aus, so dass sich auch hier der Kostendruck stetig erhöht. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend zur Kompensation entgangener Einnahmen infolge der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise fortsetzen wird.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Firmensitz  
Frau Koppold, Teamleiterin Betriebskostenmanagement



### Compliance und Recht

Steigenden Kosten stehen vor allem in und um Ballungsgebiete immer strengere Restriktionen und gesetzliche Reglementierungen bei Neubauten und Sanierung sowie immer kostenintensivere Auflagen (z.B. Trinkwasserverordnung, Kanaldichtigkeitsprüfung, Verschärfung der EnEV) gegenüber.

Die Unsicherheit bezüglich der Weiterverwendungsmöglichkeit fossiler Energieträger zur Erzeugung von Wärme und die aktuell fehlenden technischen Alternativen vor allem für ältere Bestandsgebäude erschweren kurzfristige Maßnahmen zur Verminde- rung der Abhängigkeit von Öl und Gas als Energieträger. Fernwärme steht infolge der dezentralen Standortstruktur nicht an allen Standorten als Alternative zur Verfügung.

Das Stufenmodell zur Entlastung der Mieter von der CO<sub>2</sub>-Abgabe, welches ab dem 01.01.2023 umgesetzt werden soll, erhöht den Anreiz zur energetischen Sanierung, führt aber auch zu einer sowohl monetären als auch verwaltungstechnischen höheren Belastung der Unternehmen.

Die Einführung der Mindestbesteuerung führt zudem bei steigenden Erträgen dazu, dass die für Investitionszwecke zur Verfügung stehenden Eigenmittel verstärkt durch Ertragssteuerzahlungen belastet und verringert werden. Nur durch die Ausweitung des Angebotes durch entsprechende Anreizsysteme und vereinfachte Bauvorschriften, können ausreichend preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Die politischen Rahmenbedingungen für eine Ausweitung des Angebotes sind derzeit immer noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Die kurzfristige Abschaffung von Fördermaßnahmen trägt nicht zur Vertrauensbildung und zur Kalkulierbarkeit bei der Umsetzung langfristiger Bauprojekte bei. Bei weiterer Verschärfung gesetzlicher Rahmenbedingungen und zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage ist es unter Umständen erforderlich, Anpassungen der geplanten Investitionsprojekte vorzunehmen.

### Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. 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 jederzeit in der Lage, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren.

Infolge des starken Anstiegs der Preise ist mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen, welche sich auf die Rentabilität zukünftiger geplanter Baumaßnahmen auswirken wird. Ein Anstieg des Zinsniveaus bei gleichzeitig weiterhin steigenden Baukosten oder eine zu geringe Ausstattung mit Eigenmitteln könnte dazu führen, dass das umfangreiche Bauprogramm über einen längeren Zeitraum verteilt werden muss.

Für die energetische Sanierung sowie die Umstellung der bisher mit den Brennstoffen Gas und Öl betriebenen Heizungsanlagen sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes auch im Hinblick auf den derzeit dynamischen Anstieg des Zinsniveaus ist darauf zu achten, dass zur Realisierung von Maßnahmen immer ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden können. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven derzeit als gering einzuschätzen.

Die notwendigen Eigenmittel können seit 2017 nicht mehr mit entsprechenden Erträgen kurz- bis mittelfristig angelegt werden, vielmehr kommt es zu einer Belastung von Guthabenbeträgen durch die Banken mit Verwarentgelten. Inzwischen besteht kaum noch eine Möglichkeit, wesent-

liche Geldbestände bei inländischen Kreditinstituten mit entsprechenden Einlagensicherungssystem ohne Verwarentgelt anlegen zu können. Zudem reduzieren die Privatbanken ihren Einlagensicherungsschutz für Unternehmen bei Anlagen ab einer Laufzeit von derzeit 18 ab 2023 auf lediglich noch 12 Monate Laufzeit<sup>3</sup>.

### 4. Zusammenfassung Risikolage

Aufgrund der Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zudem können vor allem ab Herbst erneute Restriktionen im Zuge der Corona-Pandemie nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind mögliche Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle sowie mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Beyer, Hausmeister

<sup>3</sup> Karsten Seibel:  
Jeder zweite Euro ungeschützt?  
Die Welt (08.12.2021)



### III. Chancenbericht

#### Nachfrage

Die Nachfrage nach **Mietwohnungen** – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. In den neuen Bundesländern gehen wir von einer stabilen Mietenentwicklung aus.

Die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt im Großraum München aktuell immer noch groß. Das wird durch die Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt. Verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Singlehaushalten, und die Attraktivität von Großstädten für junge Erwachsene verstärken die Nachfrage zusätzlich. Auch die pandemiebedingte Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause lösen einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls aus.

#### Markt und Branche

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Großraum München und somit auch im Kerngebiet des Regierungsbezirkes Oberbayern wird laut aktuellen Studien auch in den nächsten Jahren anhalten, so dass mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der positive Zuwanderungssaldo und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten.

Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern, Flüchtlingen sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt der Konzern auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition. Die Schaffung neuer Baurechte in Haar (Jugendstilpark®), Pfaffenhofen an der Ilm, Bruckmühl, Kaufering, Fürstenfeldbruck, Erding und Kirchheim ermöglicht es den Konzernunternehmen auch zukünftig, in Oberbayern Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbaurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand nachhaltig zu vergrößern bzw. Eigentumswohnungen zu errichten. Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben. Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirtschaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt.

#### Energetische Sanierung

Nach Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz ist beabsichtigt, auf dieser Basis einen „Klimapfad“ bis 2045 zu entwickeln und somit die erforderliche Umsetzung des Transformationsprozesses hin zu einer klimaneutralen Gesellschaft realisieren zu können. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt vor allem zur energetischen Sanierung eingebracht und umgesetzt werden.

#### Organisation

Das in 2020 gestartete Projekt OH 2023 zur Neustrukturierung der Arbeitsprozesse sowie zur Vorbereitung eines in den kommenden Jahren anstehenden geregelten Generationenwechsels in der Geschäftsführung wurde in 2021 und wird in 2022 weiter vorangetrieben.

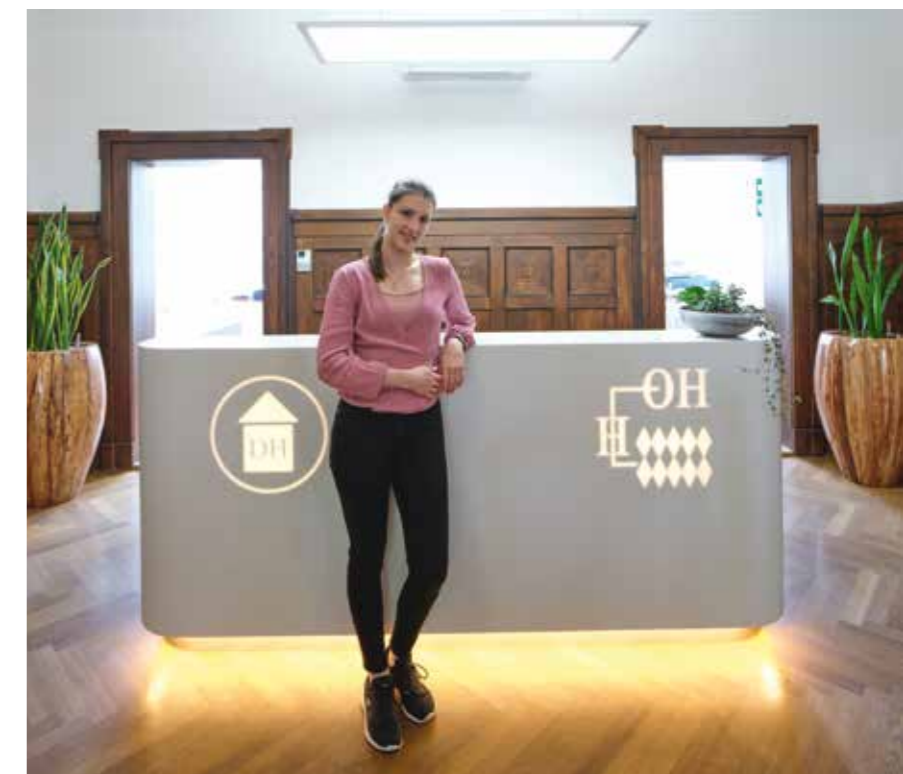
#### Finanzierung und Liquidität

Auf lange Sicht handelt es sich für Immobilienkäufer und Bauherrn nach wie vor um ein niedriges Zinsniveau, etwa verglichen mit der Situation von vor 10 Jahren.

#### Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet 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 aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht bekannt oder erkennbar.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Firmensitz, Empfang  
Frau Bähr-Cicchelli, Teamleiterin Zentrale Dienste





OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Firmensitz

## D. 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 verschiedene Sicherungssysteme genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Laufzeit der Zinsfestschreibung jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zinssicherungsinstrumente und rein spekulative Finanzinstrumente wurden im Berichtsjahr nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

### Geschäftsführung

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt)

Haar, den 28.04.2022



# OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

## Ihr Partner für Lebensräume

Seit mehr als 85 Jahren setzen wir uns als Wohnungsunternehmen erfolgreich und mit Leidenschaft für das ein, wovon wir überzeugt sind: **Wir schaffen Lebensräume, indem wir Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ermöglichen.**

## BAUEN UND WOHNEN



Mieter in Haar, Apfelwiese

Unser Kerngeschäft liegt in der Vermietung sowie der Betreuung, der Instandhaltung, dem Neubau von Wohnraum und der nachhaltigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes mit rund 6.000 Mietwohnungen in Oberbayern. Zudem sind wir als Wohnungsunternehmen mit gesellschaftlicher Verantwortung ein starker und vertrauensvoller Ansprechpartner für zahlreiche Städte und Gemeinden in Oberbayern.

An der Apfelwiese im schönen Jugendstilpark in Haar gelegen, führt der Bezirk Oberbayern mit uns ein bewährtes Modell fort: Im Sommer 2022 wurden dort 115 Wohnungen für Mitarbeitende des Bezirks fertiggestellt. Der Bezirk hat sich an diesen 115 Wohnungen das Belegungsrecht auf die Dauer von 25 Jahren gesichert. Wir unterstützen den Bezirk als unseren Gesellschafter, auch über dieses Angebot an Mietwohnungen ein attraktiver Arbeitgeber zu sein.

## AUF AUGENHÖHE UND IM MITEINANDER



Modernisierung einer denkmalgeschützten Jugendstilvilla in Haar

Unser Ziel ist es, zusammen mit unseren Kunden und Geschäftspartnern Lebensräume zu schaffen. Ob in der städtebaulichen Entwicklung oder in der individuellen Planung von Wohnsituationen. Wir sehen uns als Partner für unsere Mieter und Kommunen. Dabei ist es uns und unseren Mitarbeitern wichtig, dass alle Beteiligten auf Augenhöhe und im Miteinander handeln, um gemeinsam eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

## FAIR, MODERN UND NACHHALTIG

Wir nehmen unseren gesamtgesellschaftlichen Auftrag als Wohnungsunternehmen ernst und wollen unsere Verantwortung weiterdenken – in Bezug auf Menschlichkeit und Nachhaltigkeit. Das heißt für unsere Überzeugung: Wir sind fair, modern und nachhaltig in unseren Mietpreisen, unserer Wohnqualität, unserer Bau- und Sanierungsweise. Aber auch in unserer Haltung den Mietern, unseren Mitarbeitern und ihren Bedürfnissen gegenüber.



Ein starkes Team





**Auch in diesem Jahr ist es unseren beiden Unternehmen OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM gelungen, ihre wohnungswirtschaftlichen Aufgaben erfolgreich und mit Leidenschaft in die Tat umzusetzen. Seit mehr als 87 Jahren schaffen wir Lebensräume für breite Bevölkerungsschichten in ganz Oberbayern. Dabei steht der gesamte Konzern mit seinem Leitbild für faires, modernes und nachhaltiges Wohnen und Bauen. Aus voller Überzeugung für unseren Auftrag übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung und handeln stets im Miteinander mit den Menschen.**

In 2021 konnten wir einige Projekte vorantreiben. Mit vereinten Kräften realisierten wir unser zweites Großprojekt in Haar: den Jugendstilpark. Nachdem wir dort Ende 2016 das denkmalgeschützte, ehemalige Casino als neuen Firmensitz beziehen konnten, sind hier inzwischen rund 450 neue Miet- und Eigentumswohnungen entstanden.

Ebenfalls im Jugendstilpark ging es mit dem Bau von 207 Miet- und Eigentumswohnungen an der Apfelwiese weiter (in Zusammenarbeit von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM). Hier entstehen in wunderschöner Lage mit bester Infrastruktur nachhaltig gebaute Wohnungen mit modernster Ausstattung und zu fairen Miet- und Kaufpreisen - nicht weit von der Großstadt München.

Auch außerhalb des Jugendstilparks, an der Vockestraße in Haar, hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE mit der behutsamen Sanierung und dem Ausbau zweier denkmalgeschützter Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 1905 den Wohnraum erheblich erweitern können.

Ebenfalls in Haar laufen die Planungen für ein weiteres Projekt von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE: im Jugendstilpark wird ein weiteres Objekt mit vielseitiger Nutzung entstehen, bei dem Wohnen, Arbeiten und Einkaufen unter einem Dach vereint werden sollen.

Wir sind stolz darauf, diese Dinge erfolgreich gemeistert zu haben, auch trotz der Herausforderungen während der Corona-Pandemie. An dieser Stelle möchte ich mich bei den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und die Unterstützung bedanken. Und nicht zuletzt gilt mein Dank vor allem unseren Mitarbeitenden. Ihr großes Engagement und ihre Bereitschaft zum Mitwirken sind eine wesentliche Grundlage für unseren Unternehmenserfolg. Wir freuen uns auch weiterhin auf eine konstruktive und wertvolle Zusammenarbeit mit allen Beteiligten. Auch wenn uns als Unternehmen derzeit mit den weltpolitischen Ereignissen und allen sich verändernden Rahmenbedingungen rund um das Thema „Bauen und Wohnen“ weitere Herausforderungen bevorstehen, blicken wir positiv in die Zukunft. Wir sind überzeugt, dass wir als Unternehmen bestens gerüstet sind und gemeinsam weiterhin unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden können.

**Michael Zaigler** Geschäftsführer  
Haar, den 30.06.2022

## IMPRESSUM

### **OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE** **Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH**

Casinostraße 1 | 85540 Haar  
Telefon: 0 89 / 38 18 05 - 0  
Telefax: 0 89 / 38 18 05 - 1 80

E-Mail: [info@oh-muenchen.de](mailto:info@oh-muenchen.de)  
[www.oh-muenchen.de](http://www.oh-muenchen.de)  
HRB Amtsgericht München Nr.: 888

### **DEUTSCHES HEIM** **Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Casinostraße 1 | 85540 Haar  
Telefon: 0 89 / 41 30 96 - 0  
Telefax: 0 89 / 41 30 96 - 2 80

E-Mail: [info@dh-muenchen.de](mailto:info@dh-muenchen.de)  
[www.dh-muenchen.de](http://www.dh-muenchen.de)  
HRB Amtsgericht München Nr.: 41969

**Konzeption und Gestaltung:**  
Publishing Group GmbH  
Possartstr. 14 | 81679 München