



INHALT

Vorwort und Grußwort	7
Geschichten unserer Mieter	14
Steckbriefe unserer Mitarbeiter	18
OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE	
85 Jahre OH	26
Unternehmensdaten	35
Bilanz 2020	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Lagebericht	40
DEUTSCHES HEIM	62
85 Jahre DH	62
Unternehmensdaten	69
Bilanz 2020	70
Gewinn- und Verlustrechnung	72
Lagebericht	74
KONZERN	
Bilanz 2020	94
Gewinn- und Verlustrechnung	96
Lagebericht	97
Schlusswort	121
Bauen und Wohnen	122

|4 5|



Eine starke Partnerschaft

Wie die Zeit vergeht! Mittlerweile sind 85 Jahre seit der Gründung der Wohnbaugesellschaften OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM im November 1935 vergangen. Seither verfolgen beide Unternehmen den Leitsatz, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, was ihnen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit bis heute mit großem Erfolg gelingt.

Inzwischen vermietet und betreut die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE rund 5.700 eigene Wohnimmobilien in ganz Oberbayern mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von 7,63 Euro pro Quadratmeter. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE versteht sich als klassisches Wohnungsunternehmen, dessen Geschäftsfelder neben der Vermietung und Verwaltung die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Mietwohnungsbestandes sowie der Neubau von Wohnanlagen sind. Als Bauträger konzentriert sich die Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM 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.

Als Aufsichtsratsvorsitzender begleite ich die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM nun schon seit Oktober 2008 und bin stolz darauf, dass wir uns gemeinsam immer wieder mutig neuen Herausforderungen stellen, um unserer sozialen Verantwortung nachhaltig gerecht zu werden. Vor allem in unsicheren Zeiten wie diesen, in denen durch die COVID-19-Pandemie der Erhalt des Wohnraums noch weiter an Bedeutung gewonnen hat, ist es mir ein persönliches Anliegen, vielen Menschen in Oberbayern die Sorge um ein sicheres Zuhause ein Stück weit nehmen zu können.

Anspruchsvolle Projekte wie die Großbaustelle auf der Apfelwiese im Jugendstilpark in Haar bei München werden uns auch in Zukunft beschäftigen. Dort entstehen in den nächsten zwei Jahren weitere 145 Wohnungen in 9 Häusern. Diese Maßnahme wird sowohl die beiden Gesellschaften als auch den Bezirk Oberbayern untereinander noch enger verbinden.

In dieser Jubiläumsausgabe wollen wir nicht nur die Geschäftsfelder der beiden Gesellschaften beleuchten, sondern Ihnen auch die Menschen ein wenig näher bringen, die die anspruchsvolle Aufgabe übernommen haben, Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften, genauso wie Mieter über ihre ganz eigene kurze Geschichte vorstellen, die sie mit den Gesellschaften verbindet. Den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich herzlich – tragen sie doch maßgeblich zum guten Ergebnis beider Unternehmen bei.

Ich wünsche den zwei Gesellschaften auch zukünftig viel Erfolg bei der Bewältigung ihrer vielfältigen Herausforderungen. Auf meine Unterstützung als Aufsichtsratsvorsitzender können die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM dabei auf jeden Fall zählen!

Josef Mederer

Aufsichtsratsvorsitzender

Bezirkstagspräsident von Oberbayern

Josef Meelen



Das Wohnen gehört für die Menschen in Bayern zu den wichtigsten Themen. Der Stellenwert eines sicheren Zuhauses wird einem erst bewusst, wenn es keine Selbstverständlichkeit mehr ist. Bezahlbares Wohnen ist in allen bayerischen Ballungszentren und in vielen Klein- und Mittelstädten ein knappes Gut geworden.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1935 trägt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH ihren Teil dazu bei, die Menschen in Oberbayern mit sicheren, guten und sozial verantwortbaren Wohnungen zu versorgen. Auch wenn die Lage heute nicht so dramatisch ist wie vor 85 Jahren, sozial orientierte Wohnungsunternehmen werden dringend gebraucht. Die Zahlen sprechen für sich: Rund 5.700 Wohnungen zu einem Mietpreis von durchschnittlich 7,63 Euro pro Quadratmeter und das rund um die Metropolregion München.

Als ein starker Partner der Kommunen in Oberbayern erfüllt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE viele wichtige Funktionen. Da ist zunächst einmal das Kerngeschäft: Der Wohnungsneubau und die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Dem Neubau kommt das Unternehmen in zahlreichen Städten und Gemeinden mit immer neuen Projekten nach. Dazu kommt die Modernisierung des Wohnungsbestandes. Neben dem Wohnungsbau trägt OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE mit einer Reihe weiterer Leistungen zur positiven Stadtrendite der Kommunen bei. Hierzu zählen die Stadtentwicklung und der Einsatz für stabile Nachbarschaften.

Das Thema bezahlbares Wohnen wird uns in Bayern auch zukünftig begleiten. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft sind groß: Das Nadelöhr für die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern ist die Verfügbarkeit von günstigem Bauland. Auch die seit Jahren steigenden Baukosten erschweren das Ziel, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Für den Wohnungsbestand wird die bis 2045 angestrebte CO₂-Neutralität in den kommenden Jahren eine gewaltige Aufgabe. Als Verband bayerischer Wohnungsunternehmen werden wir uns weiter mit aller Kraft für die passenden Rahmenbedingen einsetzen.

Die Leistungen, die seit vielen Jahrzehnten von Unternehmen wie der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE erbracht wurden, stimmen zuversichtlich und lassen die heutigen Herausforderungen ein Stück weit in einem anderen Licht erscheinen.

Machen Sie weiter so! Sie werden gebraucht – heute genauso wie vor 85 Jahren.

Hous Mair

Hans MaierVerbandsdirektor des VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Die besten Glückwünsche zum 85-jährigen Firmenjubiläum



Sehr geehrte Leserinnen und Leser der Jubiläumsausgabe des Geschäftsberichtes,

allen, über die vielen Jahre wechselnden, teilweise auch schwierigen und herausfordernden ökonomischen und gesellschaftlichen Bedingungen zum Trotz, gibt es sie dennoch: Unternehmen, die sich durch hohe Kompetenz und Qualität auszeichnen und ihre Stärken nachhaltig und mit sozialem Engagement nicht nur an gängigen Markttrends ausrichten.

Wir haben OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM in unserer mittlerweile über 30 Jahre währenden Zusammenarbeit als vertrauensvollen, verlässlichen und kompetenten Partner kennengelernt. In dieser Zeit sind viele gemeinsame Projekte entstanden, auf die wir gerne zurückblicken.

Wir wünschen weiterhin viel Erfolg – mindestens für die nächsten 85 Jahre – und freuen uns auf die nächsten spannenden Planungsaufgaben mit OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM.

Mit freundlichen Grüßen Werner Zeitler und Markus Blaimberger





Sehr geehrte Leserinnen und Leser der Jubiläumsausgabe des Geschäftsberichtes,

Heinrichs Immobilien gratuliert OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM ganz herzlich zu ihrem großartigen Firmenjubiläum. 85 Jahre Unternehmensbeständigkeit ist in der heutigen, schnelllebigen Wirtschaftswelt nicht nur etwas ganz Besonderes, sondern auch etwas Seltenes und umso mehr Beachtenswertes. Heinrichs Immobilien gratuliert nicht nur, sondern zieht auch seinen Hut: Chapeau!

Im Wandel der letzten 85 Jahren konnten OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM (von Andreas Heinrichs und seinem Team auch gerne liebevoll und kurz "OH" und "DH" genannt) nach Meinung des Teams Heinrichs Immobilien auf Grund ihrer Kontinuität im Kerngeschäft, ihrer Flexibilität in der Abwicklung und durch ihre sozialen Kompetenzen mit Bravour bestehen. Und nicht nur das – sie können auch mit Stolz auf eine erstaunliche Leistung blicken, denn dieses Jubiläum ist auch eine sehr gute Gelegenheit, das Erreichte zu betrachten und sich neue, wie von der OH und DH gewohnt, gleichermaßen ambitionierte und bodenständige Ziele für die weitere Firmenzukunft zu setzen.

Heinrichs Immobilien gratuliert nicht nur den Unternehmen, sondern auch den tatkräftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im kaufmännischen, technischen als auch im organisatorischen Bereich sowie der Geschäftsführung und den Aufsichtsgremien. Die stete Unterstützung durch alle Beteiligten hat nicht nur die Geschäftsbeziehung miteinander, sondern, so ist sich das Team Heinrichs Immobilien sicher, auch den grandiosen Bestand des Unternehmens gesichert.

"Persönlich freue ich mich sehr", so sagt Andreas Heinrichs, über diese besondere Möglichkeit OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM zu ihrem Firmenjubiläum zu gratulieren. Seit über 20 Jahren ist er mit dem Konzern verbunden – erst als Auszubildender, dann als Angestellter, bis nun hin zum langjährigen, vertrauensvollen Geschäftspartner. Hierauf ist er nicht nur stolz, sondern auch sehr glücklich so vertrauensvolle Geschäftspartner zu haben.

Andreas Heinrichs und sein gesamtes Team möchten den Unternehmen zu diesem großartigen Jubiläum gratulieren, Anerkennung und Dank aussprechen und freuen sich auf eine weiterhin so produktive, vertrauensvolle und freudbringende Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen





Unsere Mieter



Familienzusammenführung

Diese fröhliche Familie wohnt seit 2001 bei uns in der Wohnanlage in Pasing.

Zwischenzeitlich haben wir gemeinsam so einiges erlebt. Am spektakulärsten war wohl der Feuerwehreinsatz wegen eines Wasserschadens – wofür wir in guter Zusammenarbeit aber eine prima Lösung gefunden haben. 2016 ist die Familie dann, mit mittlerweile zwei kleinen Kindern, in eine unserer Neubauten umgezogen und genießt seither die größere Wohnung im Erdgeschoss mit einem Gartenanteil, der sogar genug Platz zum Toben und ein Trampolin für die Kinder bereithält. Aber das Allerbeste sei die Nähe zu den Großeltern, berichtet die zweifache Mutter aus dem Homeoffice. Gerade in diesen Zeiten sei sie der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE unendlich dankbar, dass auch ihre Mutter im Haus gegenüber eine Wohnung gefunden hat.

Der Oma und ihrem Ehemann wurde nach 35 Jahren, aufgrund einer Luxussanierung, die alte Wohnung in der Stadt gekündigt. Heute sei sie froh um die schöne neue Wohnung am Stadtrand. Hier könne sie die Enkel, den Garten und die Radtouren in die Umgebung in vollen Zügen genießen.

Wenn sie die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und ihre Mitarbeiter bewerten müssten, würden sie die volle Punktzahl vergeben.

Vielen Dank für dieses Lob! Wir freuen uns sehr darüber, mit Ihnen so freundliche und verantwortungsbewusste Mieter gefunden zu haben.

Pärchen aus Erding

Die beiden Frauen sind im Oktober 2020 in eine Wohnung in den Neubauten in Erding eingezogen. Sie sind begeistert von der schönen Wohnung, dem großen Balkon und der ganzen Anlage, in der laut ihnen an alles gedacht wurde. Bisher haben sie nur gute Erfahrungen gemacht. Wenn es mal Probleme gibt, kann man immer jemanden erreichen und es wird sofort versucht, sich darum zu kümmern bzw. eine Lösung zu finden. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE hat sie derart überzeugt, dass sie sich jederzeit wieder für eine Wohnung des Unternehmens entscheiden würden.



Vier Generationen in Eglfing

Im "Gut Haar" aufgewachsen ist Frau Gruber ein Haarer Urgestein. Zudem ist sie seit 1997 eine überaus zufriedene Mieterin der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE – und das aus gutem Grund: Ihre Wohnsituation hat sich jeder Lebenslage angepasst. Zunächst gab es eine preisgünstige Wohnung für das junge Paar mit Kind. Im Jahr 2008 bezog die Familie dann die Wunschwohnung in einem Neubau mit traumhafter Dachterrasse. Heute lebt Frau

Gruber allein und musste dafür nur einmal innerhalb des Hauses umziehen. Der Verbleib im selben Hause sei ihr aufgrund der wunderbaren Hausgemeinschaft sehr wichtig gewesen.

Außerdem wohnt ihre Tochter, die inzwischen selbst eine Familie gegründet hat, seit 2018 in der Nachbarschaft – ebenfalls bei OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE. Dort genießt sie das Familienleben mit ihrem Mann und zwei kleinen Kindern in einer lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung mit einem eigenen Gartenanteil ganz nah bei der Oma, die sie tatkräftig unterstützt.

Frau Tölke – Mutter, Großmutter und Ur-Großmutter – ist ebenfalls eine langjährige Mieterin von uns, am Waldrand im Osten von Haar. Somit wohnen ganze vier Generationen Haarerinnen bei uns. Darauf sind wir als Vermieter mächtig stolz.





OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Jugendstilpark, Neubauprojekt mit Gastronomie

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Jugendstilpark, Neubauprojekt mit Maisonette-Wohnung

Als Arbeitgeber stehen wir für hohe Flexibilität und soziales Engagement

"Als Zwillingsvater gefällt mir an der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, dass mein Arbeitgeber mich dabei unterstützt, Familie und Job gut unter einen Hut zu bekommen. Da meine Frau als Ärztin arbeitet, war meine einmonatige Freistellung zu Anfang der Corona-Zeit eine große Entlastung."

Herr Christian Klein
Bestandsentwicklung

Herr Klein ist auf den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann gekommen, weil die Familie bereits in der Immobilienbranche tätig ist.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

ab **09/2007:** Arbeitsbeginn als Auszubildender zum Immobilienkaufmann

seit **02/2010:** Sachbearbeiter Kaufmännische Hausverwaltung

seit **04/2010**: Sachbearbeiter der Abteilung Bestandsentwicklung

in 2016: 10 Monate Elternzeit

derzeitige Tätigkeitsbereiche:

Finanzierung, Baukostenabwicklung, Grundbuchpflege, Verwaltung von Erbbaurechten, Ankauf und Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken, Portfoliomanagement, Kostenmietenberechnung

regelmäßige Seminare:

Wohnraumförderung, Wertorientierte Bestandsentwicklung, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Kostenmiete, Modernisierung, Erbbaurecht, Erbbauzins

"Als junge Arbeitsanfängerin bin ich der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE für die Chance und das mir entgegengebrachte Vertrauen sehr dankbar."

Frau Behrendt ist durch ihren Vater zu uns gekommen, der knapp 20 Jahre bei uns als Techniker gearbeitet hat.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

in **05/2019** und **05/2020**: Fachpraktikantin der Bürokommunikation für jeweils fünf bis sechs Wochen im Rahmen einer 3-jährigen Ausbildung

seit 10/2020: Vollzeitbeschäftigung am Empfang



Frau Jasmin Behrendt
Innerer Service



Frau Brigitte Diehm Kaufmännische Hausverwaltung

"Dieses Jahr bin ich 26 Jahre bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE beschäftigt!"

Frau Diehm hat 1995 bei der Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM als WEG-Mitarbeiterin angefangen und sich auf eine Stellenanzeige in der Münchner tz beworben.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

ab **07/1995**: Arbeitsbeginn bei DEUTSCHES HEIM in der WEG-Abteilung

ab **05/1996:** Wechsel in die Vermietungs-Abteilung von DEUTSCHES HEIM

ab **07/1997:** Vollumfängliche Betreuung aller 650 Ost-Wohnungen nach deren Rückübertragung nach der Wende

bis **2004**: Modernisierung und Renovierung aller 650 Ost-Wohnungen in einem 5-Jahresprogramm

seit **05/2017:** In Altersteilzeit mit der Hälfte der regulären Arbeitsstunden

"Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE bot mir für die Rückkehr in den Berufsalltag nach meinen beiden Elternzeiten variierende Teilzeitmodelle, ganz nach meinen Bedürfnissen. Darüber hinaus wurde mir in der Corona-Zeit durch Mobiles Arbeiten viel Flexibilität ermöglicht."

Frau Zumpfe ist auf die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE über das BIZ des Arbeitsamtes auf der Suche nach einem passenden Ausbildungsplatz aufmerksam geworden. Erst beim Bewerbungsgespräch stellte sich heraus, dass sie bereits Mieterin der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE war.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

ab **09/2003** Ausbildung zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

seit **07/2005:** Sachbearbeiterin in der kaufmännischen Hausverwaltung

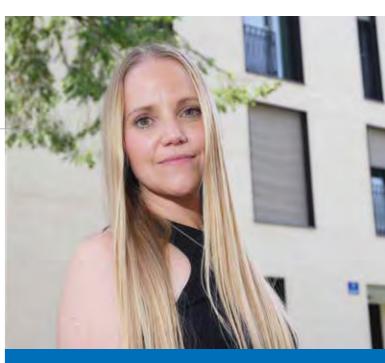
in 2009 und 2014 Elternzeit

seit **01/2017**: Gruppenleitung der kaufmännischen Hausverwaltung

seit 06/2010: Mitglied im Betriebsrat

seit 03/2018: Betriebsratsvorsitzende

Seminar: VdW Seminar "Wie machen wir uns zur Gewinnung und Erhaltung von Fachkräften als Arbeitgeber attraktiv?"



Frau Verena Zumpfe
Kaufmännische Hausverwaltung

Die Unternehmen fühlen sich zu Unterstützung und Förderung verpflichtet

"Mir gefällt es bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE so sehr, dass ich dem Unternehmen zweimal privat hinterher gezogen bin."



Frau Martina SchulzStellvertretende Abteilungsleitung der Kaufmännischen Hausverwaltung

Frau Schulz hat sich nach Ihrer Ausbildung zügig bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE beworben und wurde direkt genommen. Die Begeisterung war so groß, dass sie sogar zwei Tage vor ihrem eigentlichen Arbeitsbeginn anfangen durfte.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

ab **03/2001:** Arbeitsbeginn als Sachbearbeiterin in der kaufmännischen Hausverwaltung

seit **08/2003:** Unterstützung/Assistentin der Abteilungsleitung Hausverwaltung

seit **08/2007:** Kommissarische Abteilungsleitung der kaufmännischen Hausverwaltung

Berufliche Weiterbildung und Seminare:von **2001** bis **2003:** Berufsbegleitende Weiterbildung
zur Immobilienfachwirtin, unterstützt und finanziert durch
die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

in 2007: Teilnahme an der 3. Julius-Brecht-Sommerakademie

regelmäßige Teilnahme an diversen Seminaren zu Mietrecht sowie zu MS-Office

"Die OBERBAYERSICHE HEIMSTÄTTE bietet für mich den optimalen Start in die Karriere"

Herr Mölter ist durch die Großeltern und Eltern auf die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE aufmerksam geworden.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

ab **09/2018:** Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

in **07/2020:** Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann bei der IHK

seit **08/2020:** Sachbearbeiter in der Abteilung Rechnungswesen

Stipendium der IHK aufgrund außerordentlicher Leistungen

seit **10/2020:** Student an der EBZ Business School in Bochum (berufsbegleitender Studiengang "Bachelor of Arts Real Estate"), unterstützt und finanziert durch die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE



"Die Kombination aus individueller Förderung durch Weiterbildung und eigenverantwortlichen Aufgabenbereichen machen die Oberbayersiche Heimstätte als Arbeitgeber sehr attraktiv."



Herr Derya ist durch Empfehlungen aus dem engsten Bekanntenkreis auf die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE aufmerksam geworden.

Mein Karriereweg bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE:

ab **09/2011** Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

seit **07/2014:** Sachbearbeiter in der WEG-Verwaltung der Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM

Berufliche Weiterbildung:

von **2015** bis **2017:** berufsbegleitende Weiterbildung zum Immobilienfachwirt, unterstützt und finanziert durch die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

in 09/2021: 10-jähriges Dienstjubiläum

Die besten Glückwünsche zum 85-jährigen Firmenjubiläum





Sehr geehrte Leserinnen und Leser der Jubiläumsausgabe des Geschäftsberichtes, in Verbindung von
Tradition und Moderne setzt sich die OBERBAYERISCHE
HEIMSTÄTTE seit mittlerweile 85 Jahren das Ziel, das maximal mögliche zu erreichen, um das Beste zu schaffen. So
sehen auch wir BWP Architekten (früher Benedek+
Partner) den Anspruch für unsere gemeinsamen Projekte. Wir gratulieren herzlichst zum Firmenjubiläum und
möchten uns an dieser Stelle auch für die lange und gute
Zusammenarbeit sowie Ihr Vertrauen in uns bedanken.
Wir wünschen weiterhin viel Erfolg und freuen uns auf
künftige großartige Projekte!

Mit freundlichen Grüßen Jürgen Weiss & das BWP Team



Sehr geehrte Leserinnen und Leser der Jubiläumsausgabe des Geschäftsberichtes,

das gesamte Team der JSK-Immobilien gratuliert OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM zum 85-jährigen Jubiläum. Der Unternehmenserfolg gilt sämtlichen Mitarbeitern, welche ihre Fähigkeiten zu einer starken Einheit bündeln und trotz allen Herausforderungen große Projekte auf den Weg bringen. Wir wünschen Ihnen daher auch künftig viel Erfolg und gutes Gelingen. Auf eine weiterhin wertvolle Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen Markus Kuhn mit Team





Die Geschichte von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

1935 wurde OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE
Gemeinnützige Siedlungs-GmbH Gau München-Oberbayern von der Kreisgemeinde
Oberbayern – heute Bezirk Oberbayern –
und der Stadtgemeinde Freising in München
gegründet. Das Unternehmen hatte die Erstellung
und Betreuung von Kleinsiedlungen zum Gegenstand.
Das 1951 mit DM 500.000 festgesetzte Stammkapital
wurde zunächst auf DM 1.500.000 erhöht; heute
beträgt das Stammkapital EUR 10.000.000.

Die gesamte Bauleistung von der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE während der ersten zehn Jahre umfasste 2.355 WE in Form von Einfamilienhäusern, darunter auch eine größere Anzahl sogenannter Volkswohnungen, die zunächst vermietet und nach dem Krieg zum Teil auch veräußert wurden.

Der Geschäftsbetrieb und der Wohnungsbestand wurden im Jahr 1945 empfindlich in Mitleidenschaft gezogen; noch im gleichen Jahr begann man mit der Schadensbehebung. Wegen der Unmöglichkeit, Baustoffe für den Neubau zu erhalten, beschränkte sich die Tätigkeit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zu dieser Zeit lediglich auf die Instandsetzung. Der Wohnungsbestand umfasste gegen Jahresende 1946 insgesamt 897 Wohnungen, wovon 109 zerstört waren.

1947 wurde der Name der Gesellschaft in OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH geändert. Gegenstand des Unternehmens war die Erstellung und Betreuung von Kleinsiedlungen, Kleinwohnungen und Eigenheimen in Oberbayern nach den für gemeinnützige Wohnungsunternehmen maßgeblichen Vorschriften. Mit der Wiederherstellung einer festen Währung im Jahre 1948 trat dann allgemein eine neue Phase im Wohnungsbau ein, die auch eine Änderung der Wohnungsbaupolitik der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE bewirkte. Das Unternehmen räumte deshalb ab 1948 dem Bau von geförderten und später auch freifinanzierten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern den Vorrang ein.

1935
Gründung der "OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

Gemeinnützige Siedlungs-GmbH"

In München: Gründung der "OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungs-GmbH" Gau München-Oberbayern durch die damalige Kreisgemeinde Oberbayern und die Stadtgemeinde Freising.



1945 Nachkriegszeit

Nachkriegsbilanz: Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE weist in ihrem Geschäftsbericht einen Bestand von 710 Wohnungen aus.



1975 5.904 Mietwohnungen

Rege Bautätigkeit in allen oberbayerischen Landkreisen. In der Jahresbilanz weist die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 5.904 Wohnungen aus.



1984Stammkapitalerhöhung

Erwerb von 44,9% des Stammkapitals von DEUTSCHES HEIM. Von bislang 6.527 Wohnungen sind 3.758 weiterhin im Bestand.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Mehrheitsgesellschafterin

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE wird mit einem Anteil von 93,38% Mehrheitsgesellschafterin von DEUTSCHES HEIM.



1992Grundsteinlegung in Haar

20-prozentige Beteiligung an der neu gegründeten Stadtbau Freising GmbH und Grundsteinlegung in Haar für ein erstes gemeinsames Projekt mit DEUTSCHES HEIM.



Jahrtausendwende

Zur Jahrtausendwende hält und verwaltet die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 5.070 eigene Wohnungen.



Zusammenlegung von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM

Umzug der Verwaltung in die Rablstraße in München-Au und damit räumliche und organisatorische Zusammenlegung von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM.



2009 Sanierungspaket

Abschluss eines 40 Mio. Euro umfassenden Sanierungsprogramms für 775 Wohnungen aus der Nachkriegszeit.



Gemeinsam mit DEUTSCHES HEIM Erwerb eines 11 ha großen Grundstücks auf dem ehemaligen Areal des Isar-Amper-Klinikums in Haar und Entwicklung des Projekts "Jugendstilpark".





2014 Neubauprojekte

Start von Neubauprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 17,9 Mio. EUR.

2015Stephanskirchen-Haidholzen

Das Neubau-Engagement von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE in Haidholzen erstreckte sich über 6 Bauabschnitte und dauerte 8 Jahre. Mit dem Neubau in der Hubertusstraße wurde die Bauphase abgeschlossen. Haidholzen war nach dem Zweiten Weltkrieg die größte Flüchtlingssiedlung im Landkreis Rosenheim.



v ak

2016

Ingolstadt "Am Ochsenanger"

Fertigstellung des 1. Bauabschnitts in der Wohnanlage in Ingolstadt "Am Ochsenanger". Es sind 6 Baukörper in versetzter Zeilenbauweise entstanden, die Raum für 66 Wohnungen mit durchschnittlich rund 60 m² Wohnfläche bieten. Hierfür ist die südliche Weisbergerstraße zur Spielstraße umgestaltet worden. Der 2. Bauabschnitt wird im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

2017 Umzug nach Haar

Mit der Renovierung des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahre 1912 im Jugendstilpark hat das Unternehmen wieder eine stilvolle Adresse gefunden. Seit dem Umzug zum Jahreswechsel 2016/2017 werden die Geschäfte der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE von unserem eigenen Verwaltungsgebäude in Haar aus gesteuert.



2018

Ingolstadt "Am Ochsenanger"

Mit der Bezugsfertigkeit des 2. Bauabschnittes Mitte 2018 wurde das große Neubauprojekt nördlich und südlich der Weisbergerstraße in Ingolstadt abgeschlossen. Insgesamt bietet die Anlage heute Wohnraum für rund 250 Mieter in 161 Wohnungen mit 2, 2,5 und 3 Zimmern. Zu den 14 Mehrfamilienhäusern gehören 214 TGnstellplätze.



2019

Erding-Fischersiedlung

Ende 2019 entstanden fünf Mehrfamilienhäuser mit TGn- und Stellplätzen auf rund 9.200 m² Grundfläche in der Fischersiedlung. Damit hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE weitere 106 Mietwohnungen mit insgesamt 7.000 m² Wohnfläche rund um die Reinholdstraße in Erding gebaut.

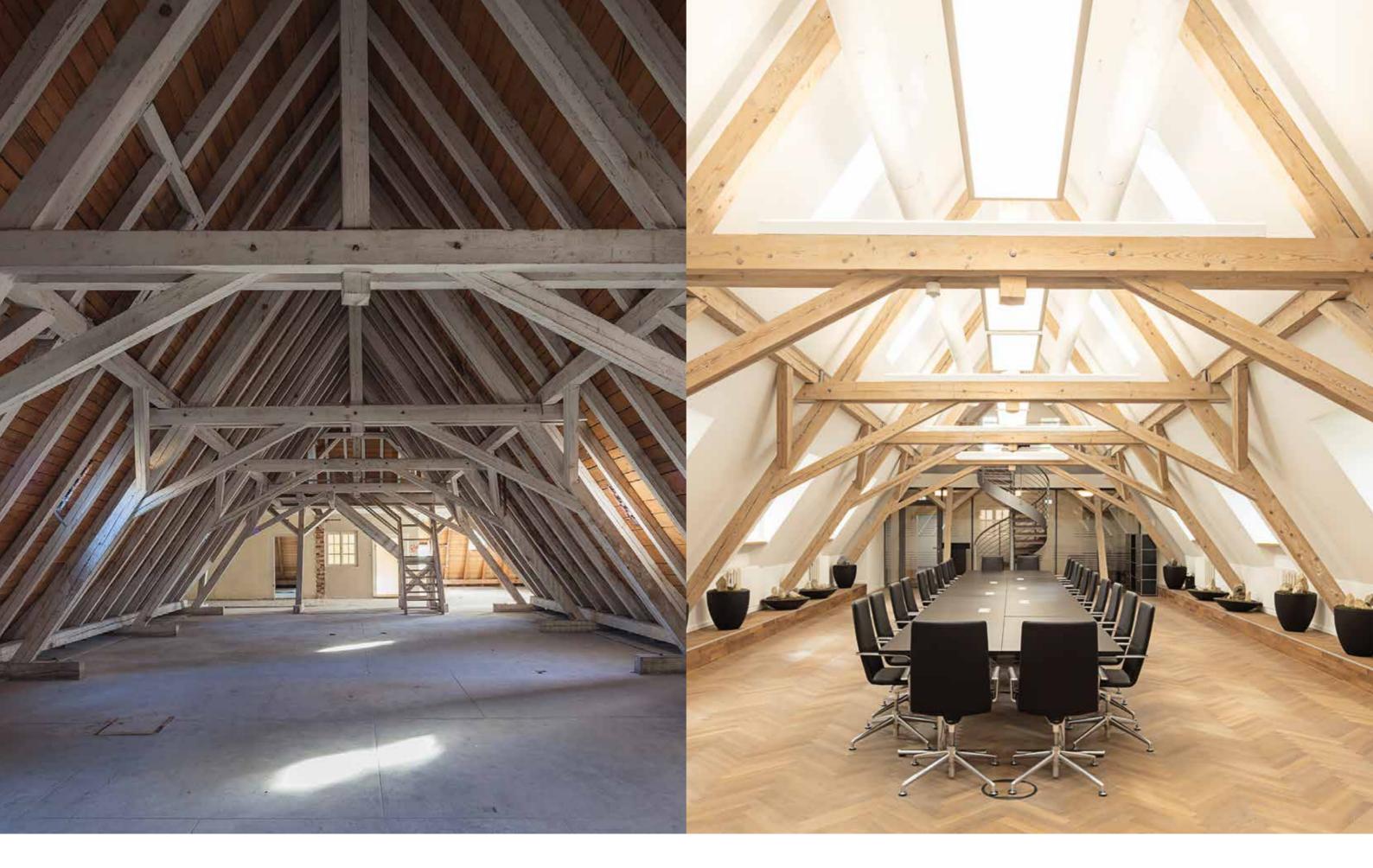
2020

Haar-Jugendstilpark

In direkter Nachbarschaft zu unserem Firmensitz ist Ende 2020 ein weiteres Gebäude im Jugendstilpark in Haar entstanden. Das Besondere hieran ist die Eröffnung eines neuen Restaurants mit einer Freischankfläche auf der Sonnenseite des Hauses im Erdgeschoss. In den zwei Obergeschossen sind 12 Wohnungen mit ca. 866 m² Wohnfläche entstanden. Alle verfügen über eine Loggia und sind teilweise sogar als Maisonett-Wohnung mit einem Zugang in das offene Studio im Dachgeschoss versehen.







OBREBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Firmensitz, Besprechungssaal vor Umbau

OBREBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Firmensitz, Besprechungssaal nach Umbau

33 |



UNTERNEHMENSDATEN // OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2020

GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

Anteil am Stammkapital i. H. v.10.000.000 €Bezirk Oberbayern98,60 %Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm1,39 %Stadt Freising0,01 %

Gründung der Gesellschaft Geschäftsführung

Dipl.-Betriebswirt
Sitz der Gesellschaft Haar
Handelsregister B 888 Amtsgericht München

Aufsichtsrat

Josef Mederer Bezirkstagspräsident, Vorsitzender

27. November 1935

Michael Zaigler

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 31.12.2020 // AKTIVA

BILANZ ZUM 31.12.2020 // PASSIVA

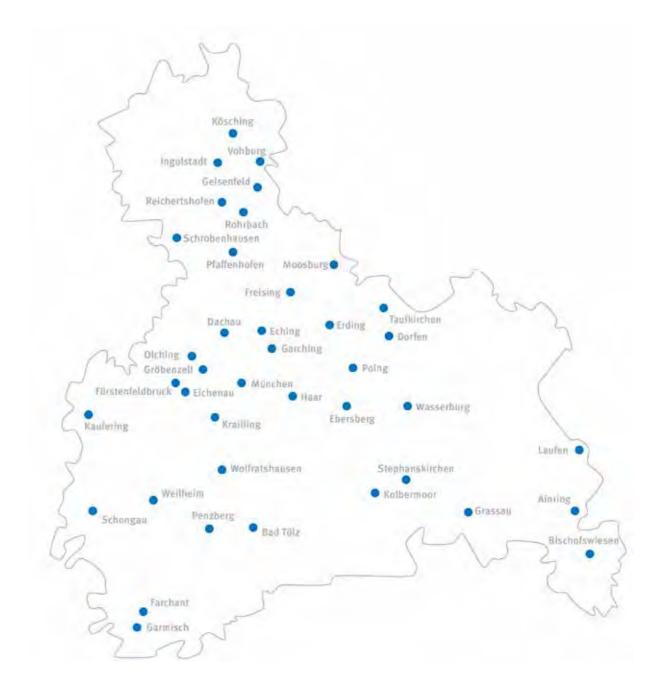
	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		135.564,01	142.115,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	397.631.810,77		397.033.478,79
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.774.172,37		41.835.708,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche	6.040.205.27		12.000.100.1
Rechte ohne Bauten	6.949.395,37		13.069.400,1
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.682,83		284.130,27
5. Anlagen im Bau	11.184.938,67		4.210.814,70
6. Bauvorbereitungskosten	4.472.583,29	431.441.583,30	6.429.545,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	8.016.341,27		8.016.341,27
2. Sonstige Ausleihungen	70.671,12		84.986,23
3. Andere Finanzanlagen	11.625,84	8.098.638,23	11.625,84
		_	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		439.675.785,54	471.118.146,9
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.272.908,44		101.660,90
2. Unfertige Leistungen	10.635.179,89		10.607.573,99
3. Andere Vorräte	125.783,71	13.033.872,04	161.902,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	270.924,48		266.329,5
2. Forderungen aus anderen Lieferungen			
und Leistungen	34.382,25		36.618,4
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.876.220,33		10.259.935,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	920.564,75	7.102.091,81	718.717,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften		17.208.117,58	7.439.644,9
und versicherungsgesenscharten		17.206.117,36	7.439.044,90
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	181.745,00		227.167,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.806,22	206.551,22	16.398,30
		200.331,22	10.550,50
Bilanzsumme		477.226.418,19	500.954.095,19

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		10.000.000,00	10.000.000,00
II. Gewinnrücklagen	<u> </u>		
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
III. Bilanzgewinn		46.189.482,68	36.353.921,92
EIGENKAPITAL INSGESAMT		169.198.480,96	159.362.920,20
B. RÜCKSTELLUNGEN			
 Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen 	2.209.118,54		2.158.293,62
2. Steuerrückstellungen	2.577.774,16		2.692.941,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.737.476,56		5.771.323,39
4. Sonstige Rückstellungen	5.102.943,11	15.627.312,37	6.713.364,25
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	247.564.602,97		248.001.645,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.342.355,29		27.297.986,47
3. Erhaltene Anzahlungen	12.098.996,77		44.263.113,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.408,49		284.762,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.879.845,45		4.125.953,50
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.072,57		1.807,42
 Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 25.011,03 €, Vorjahr: 31.866,13 €; davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €, Vorjahr: 0,00 €) 	41.045,51	292.208.327,05	87.488,93
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		192.297,81	192.495,24
Bilanzsumme		477.226.418,19	500.954.095,19
EK-Quote		35,5 %	31,8 %
EK-Quote mit RfB (Eigenmittelquote)		36,7 %	33,0 %

37 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	- <u></u>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.473.503,77		42.825.923,80
b) aus Betreuungstätigkeit	1.392.308,93		1.444.132,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.690,80	46.876.503,50	14.166,80
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		27.605,90	656.925,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		736.745,78	797.173,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		940.034,48	2.272.883,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.913.779,00		18.023.335,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.739,92	17.928.518,92	12.746,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.444.324,61		5.189.457,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 370.513,63 €, Vorjahr: 414.173,77 €)	1.586.652,82	7.030.977,43	1.553.388,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.261.212,84	11.216.277,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.862.115,25	1.563.004,76
Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		300,46	386,66
10. Erträge aus Gewinnabführung		5.469.749,25	9.821.157,44
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €, Vorjahr: 1.162,48 €)		-26.046,80	62.226,67
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.041.312,18	5.591.384,17
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.355,21	2.372,82
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.604.402,33	2.147.632,69
15. ERGEBNIS NACH STEUERN		10.293.998,41	12.595.377,05
16. Sonstige Steuern		58.437,65	63.474,98
17. JAHRESÜBERSCHUSS		10.235.560,76	12.531.902,07
18. Gewinnvortrag		35.953.921,92	23.822.019,85
19. Bilanzgewinn		46.189.482,68	36.353.921,92



LAGEBERICHT // 2020

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, 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 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. 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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der

Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen (-6,3 %) sowie im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe -9,7 %). Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von rund 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht und damit von 477.000 Personen weniger als im Vorjahr. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Um das hohe Erwerbspersonenpotenzial aufgrund der rückläufigen demografischen Entwicklung in Deutschland zukünftig zu erhalten, müsste nach Modellberechnungen des IAB1 bis 2050 eine Nettozuwanderung in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr erfolgen. Für 2020 wird aber nur noch von einem Zuwanderungssaldo von rund 180.000 bis 240.000 Personen ausgegangen. Damit ist im Jahr 2020 die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte.

Die privaten Konsumausgaben gingen 2020 im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 6 % zurück. Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt stabilisierend um 3.4 %.

Die Bauinvestitionen stiegen 2020 um 1,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %.

Rund 236 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich bisher im Verlaufe der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage als relativ robust.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2020 um 0,1 % gegenüber November 2019 gesunken. Grund dafür ist vor allem die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, gab es einen Rückgang der Baupreise gegenüber dem Vorjahr zuletzt im Februar 2002. Im August 2020 hatten die Baupreise im Jahresvergleich stagniert. Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen.

Im Jahr 2020 wurden nach letzten Schätzungen rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Wachstum von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt rund 195.000 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung von 3,5 % im Vergleich zu 2019 bedeutet.

¹ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



Für 2020 wird mit über 300.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet. Im Jahr 2021 soll diese Zahl dann um 2,1 % auf 308.000 Wohnungen steigen. Der Bedarf an jährlichen Wohnungsfertigstellungen wird nach einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau allerdings 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. Das weiterhin bestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbautätigkeit erfordert weiterhin ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte För-derung 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. 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.

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. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind derzeit noch nicht abschätzbar.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Schrobenhausen, Bischof-Sailer-Straße



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Erding, Reinholdstraße

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Corona-Pandemie zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Corona-Pandemie nicht maßgeblich beeinflusst.

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

In Haar wurde eine Neubaumaßnahme in der Casinostraße 5 und 7 mit 12 WE mit einer Wohnfläche von rund 864 m² sowie einer Gaststätte mit einer Gewerbefläche von rund 566 m² fertig gestellt. Zudem konnte 2020 auch die TG 10.N in Haar mit 69 Stellplätzen fertiggestellt werden.

Die 2017 begonnene Neubaumaßnahme in Erding, Ludwig-, Reinholdstraße (106 WE, 138 TG-Stellplätze) mit einer Wohnfläche von 7.248 m² wurde größtenteils 2019 fertiggestellt. Bei 42 WE in der Ludwigstraße 1, 3 und 5 mit einer Wohnfläche von 2.754 m² erfolgt der Erstbezug zum 15.02.2020.

In Haar wurde im Jugendstilpark (Apfelwiese) im Berichtsjahr mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 115 WE sowie 181 TG mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. EUR und einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 7.521 m² begonnen. Des Weiteren wurde eine Neubaumaßnahme auf einem neuen Erbbaurechtsgrundstück in Bruckmühl in der Justus-von-Liebig-Straße mit 27 WE und einer Wohnfläche von rund 1.437 m² sowie geplanten Investitionskosten von 5,8 Mio. EUR begonnen.

Im Bereich der Modernisierung wurde 2020 die Maßnahme in Kösching, Mozartstraße 13 und 15 (12 WE) abgeschlossen sowie mit den Bauarbeiten zur Modernisierung der (9 WE, 6 DG) WE in Haar in der Vockestraße 78, 80 und 82 begonnen.

Insgesamt wurden 2020 für Neubau, Modernisierung und Erweiterung rund 14,1 Mio. EUR investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 5,7 Mio. EUR aufgewendet.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch Zugänge im Berichtsjahr um 54 WE erhöht. In Haar wurde eine Gaststätte als Gewerbeeinheit in 2020 fertiggestellt.

Zum 31.12.2020 befinden sich 5.734 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten sowie 3.563 Garagen im Bestand der Gesellschaft.

Die Wohnfläche hat sich 2020 im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 54 Wohnungen von 364.038 m² auf 367.663 m² erhöht.

Die Geschäftsführung von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE hist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden.

III. Lage

1.) Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 10,2 Mio. EUR 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:

	2020	2019
	Mio. €	Mio. €
Betriebsergebnis	7,1	5,8
Finanzergebnis	5,4	9,9
Neutrales Ergebnis	- 0,7	- 1,0
Gesamt	11,8	14,7

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (45,5 Mio. EUR) haben sich, wie im Vorjahr (42,8 Mio. EUR), sehr positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauten/Erweiterungen und Modernisierungen von Wohngebäuden im Berichtsjahr und Vorjahr. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 7,28 EUR (Stand 31.12.2019) auf 7,63 EUR (Stand 31.12.2020) an. Die Steigerung des Betriebsergebnisses ist vor allem auf die Zunahme der Sollmieten bei annähernd identischen Instandhaltungskosten und steigenden Abschreibungen für Abnutzung bei Wohnbauten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis wurde vor allem durch die zum Vorjahr rückläufige Ergebnisabführung durch DEUTSCHES HEIM mit 5,4 Mio. EUR (Vorjahr: 9,8 Mio. EUR) geprägt. Im neutralen Ergebnis sind im Berichtsjahr und im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen enthalten. In Folge der Aufwendungen für Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude, sonstige nicht objektbezogene Zinsaufwendungen sowie Abbruchkosten ergibt sich im Berichtsjahr ein negatives neutrales Ergebnis von rund 0.7 Mio. EUR.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist positiv.

2.) Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,5 % (Vorjahr: 31,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,0 % weiterhin deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 182,1 % (Vorjahr: 214,3 %). 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 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 Neubauund Modernisierungsprogramm



ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von rund 17,0 Mio. EUR (Vorjahr: 7,9 Mio. EUR).

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 19,5 Mio. EUR, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -3,1 Mio. EUR und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -6,6 Mio. EUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 9,8 Mio. EUR.

Der zum 31.12.2020 verbleibende Finanzmittelbestand von 17,2 Mio. EUR wird im Geschäftsjahr 2021 zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Erweiterungs- und Modernisierungsprogramms verwendet.

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 Verkaufserlösen im Jugendstilpark®, zur Verfügung.

3.) Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 501,0 Mio. EUR auf 477,2 Mio. EUR reduziert. Die Verminderung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem unten beschriebenen Abgang aus dem Anlagevermögen sowie dem Abgang der damit zusammenhängenden erhaltenen Anzahlungen. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 439,7 Mio. EUR

(Vorjahr 471,1 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 92,1 % (Vorjahr: 94,0 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den erfolgsneutralen Abgang des Buchwertes des Bezirksverwaltungsgebäudes im Berichtsjahr i.H.v 32,9 Mio. EUR sowie dem damit zusammenhängenden Abgang der erhaltenen Anzahlungen (32,7 Mio. EUR) infolge der Erfüllung der aufschiebenden Bedingung aus dem Kaufvertrag vom 25.01.1994 zurückzuführen. Zugänge durch Neubau- und Modernisierungskosten werden somit nicht sichtbar, zumal diesen planmäßigen Abschreibungen entgegenstehen. 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 entgegensteht.

Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von 169,2 Mio. EUR (Vorjahr: 159,4 Mio. EUR) beträgt 35,5 % (Vorjahr: 31,8 %) der Bilanzsumme.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Kösching, Mozartstraße



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Firmensitz

Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 36,7 % (Vorjahr: 33,0 %). In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 272,8 Mio. EUR (Vorjahr: 260,8 Mio. EUR), den Grundstücksfinanzierungsmitteln 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 13,3 Mio. EUR) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR) zugerechnet. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 8,2 Mio. EUR stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 9,3 Mio. EUR und außerplanmä-Bige Tilgungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR gegenüber.

Langfristige Investitionen in Höhe von 428,4 Mio. EUR sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 13,7 Mio. EUR werden durch Eigenmittel (174,9 Mio. EUR) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (275,3 Mio. EUR) vollständig gedeckt. Insgesamt ergibt sich eine Kapitalreserve von 8,1 Mio. EUR.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Berichtsjahr	Vorjahr	Prognose 2021 ⁵	Prognose 2020 ⁶	
Jahresergebnis vor					
Ertragsteuern und					
Ergebnisabführung	6,4 Mio. €	4,9 Mio. €	5,5 – 6,0 Mio. €	5,7 – 6,2 Mio. €	
Sollmieten	35,9 Mio. €	33,9 Mio. €	35,9 – 36,4 Mio. €	34,2 – 34,7 Mio. €	
Eigenkapitalrentabilität ¹	7,0 %	9,2%	4,7 – 5,2 %	4,7 – 5,2 %	
Gesamtkapitalrentabilität ²	3,5 %	4,0 %	2,1 – 2,6 %	2,5 – 3,0 %	
EBIT ³	16,7 Mio. €	20,1 Mio. €	11,7 – 12,2 Mio. €	13 – 14 Mio. €	
Zinsdeckungsgrad ⁴	13,0 %	14,5 %	12,5 – 13,0 %	14,1 – 14,6 %	
Instandhaltungskosten	5,7 Mio. €	5,8 Mio. €	5,8 – 6,3 Mio. €	5,2 Mio. €	
 ⁵ Die Prognosen basieren im Wesentlichen auf dem im Oktober/November 2020 erstellten Wirtschaftsplan sowie Anpassungen im Bereich der Abschreibungen für Abnutzung sowie Ergebnisabführung DEUTSCHES HEIM. ⁶ Die Prognose basiert im Wesentlichen auf dem im Oktober/November 2019 erstellen Wirtschaftsplan 					

¹ <u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.

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

Den gegenüber der Prognose höheren Sollmieten im Jahr 2020 stehen höhere Abschreibungen entgegen. Insgesamt ergibt sich gegenüber der Prognosebandbreite vor Ergebnisabführung und Ertragsteuern eine geringfügige Verbesserung von 0,2 Mio. EUR. Das Ergebnis aus der Ergebnisabführung hat sich gegenüber der Prognose um 3,3 Mio. EUR verbessert. Aus dieser Ergebnisverbesserung resultieren eine deutlich über der prognostizierten Bandbreite liegende Gesamtkapitalrentabilität (7,0 %, Prognose 4,7 – 5,2 %) sowie Eigenkapitalrentabilität (3,5 %, Prognose 2,5 – 3,0 %).

Die Zinsdeckung hat sich infolge der höheren Sollmieten und geringerer Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresprognose reduziert. Die Instandhaltungskosten liegen unter anderem bedingt durch höhere Kosten im Bereich von Versicherungsschäden im Berichtsjahr um 0,5 Mio. EUR höher als der prognostizierte Betrag.

Der Leerstand betrug zum Bilanzstichtag 172 WE (Vorjahr 242). Darin sind 115 WE mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Mietausfallquote verringert sich von 3,0 % im Vorjahr auf 2,6 % im Berichtsjahr. Die Fluktuationsrate betrug 7,8 % (Vorjahr: 8,1 %). Der Mietausfall inklusive Erlösschmälerungen betrug im Berichtsjahr 1.207,0 TEUR nach 1.308,3 TEUR im Vorjahr.

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 58,8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 17,1 in Teilzeit und 6 Auszubildende in der Verwaltung und technischen Abteilung beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2020 im Quartalsdurchschnitt 15,0 Hausmeister in Vollzeit und 10,0 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.

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 energetisch verbessert, sichert somit den nachhaltigen Vermietungserfolg und trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des Ausstoßes an klimaschädlichem CO₂ bei.

Im 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.

² <u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Veränderung RfB</u> Bilanzsumme am 31.12.

³ Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Finanzergebnis

⁴ <u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmieten abzgl. Erlösschmälerung



C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Die Nachfrage nach bezahlbaren, modernisierten und mit einem zeitgemä-Ben Wohnungszuschnitt versehenen Wohnungen ist im Betätigungsgebiet der Gesellschaft in Oberbayern weiterhin groß. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren dieser Herausforderung mit großen Investitionsprogrammen. An den Standorten Haar und Bruckmühl befinden sich zum Bilanzstichtag 142 WE und 181 TG-Plätze im Bau. Des Weiteren wurde in Haar mit der Modernisierung von 12 WE sowie dem Bau von 6 Dachgeschosswohnungen begonnen. In Haar, Kaufering, Erding und Pfaffenhofen befinden sich weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2021 rund 55,9 Mio. EUR. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden 2020 14,3 Mio. EUR realisiert. Die Ende 2019 geplante Reihenfolge der Baumaßnahmen wurde im Lauf 2020 aufgrund geänderter Anforderungen neu festgelegt, so dass es zu Verschiebungen bei Bauprojekten gegenüber der Prognose für 2020 gekommen ist. 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 im Jahr 2021 von einem Anstieg der Sollmieten auf 36,1 Mio. EUR ausgegangen.

Der Bebauungsplan für das 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 2017 begonnen. Mit den ersten Baumaßnahmen wurde 2019 begonnen. Die Bebauung des Areals wird 2021 fortgesetzt werden. Für Erschließungskosten und Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag sind im Jahr 2021 bis 2022 Auszahlungen von rund 2,5 Mio. EUR 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 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 2021 ein originäres positives Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragsteuern zwischen 5,5 und 6,0 Mio. EUR erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragssteuern wurde mit 6,4 Mio. EUR geringfügig überschritten.

Aufgrund der weiteren Ausdehnung der Bilanzsumme infolge der hohen Investitionen in den Wohnungsbau im Jahr 2021 sowie der Realisierung einer Ergebnisabführung in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR wird eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 2,1 % und 2,6 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 4,7 % und 5,2 % prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie

der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise auf die zu beobachtenden 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 und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei den einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

II. Risikobericht

1.) Risikomanagementsystem

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können Risiken für das Unternehmen entstehen.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen.

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 den Entscheidungsträgern und den Abteilungsleitern des Unternehmens 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.

2.) Risiken

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von 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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie gegebenenfalls mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Die Gesellschaft sieht sich anhaltend im Jahr 2021 in dem angespannten Wohnungsmarkt in Verbindung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die zukünftigen umfangreichen Neubaumaßnahmen unter anderem im Jugendstilpark® Haar zu realisieren. In den vergangenen Jahren wurde ein umfangreiches, speziell auf die Bedürfnisse des Unternehmens zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert.

Für die Umsetzung des umfangreichen Bauprogramms müssen ausreichend Personalkapazitäten bereitgestellt werden. Die Besetzung neuer Stellen gestaltet sich sowohl durch ein knappes Angebot an Bewerbern infolge der demografischen Entwicklung als auch durch die weiterhin bestehenden Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie zunehmend aufwendiger, insbesondere bei technischen Berufen sowie IT-Fachkräften.

Die Bauhandwerkerkapazitäten in Oberbayern sind zu Beginn 2021 weitgehend ausgelastet. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit treten bisher nur in Einzelfällen auf. Die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen Generalunternehmen und Rahmenvertragspartnern minimiert dieses Risikofeld. Neue Vorgaben und Auflagen zur Energieeinsparung und die hohe Auslastung der Handwerks- und Baubetriebe werden auch 2021 zu einem weiteren Anstieg der Baukosten führen, zumal durch Verzögerungen infolge der Corona-Pandemie laufende Maßnahmen verzögert und somit geringe Kapazitäten für neue Maßnahmen zur Verfügung stehen werden.

Anfang 2021 ist ein starker Anstieg bei den Preisen für Baumaterial zu verzeichnen. Zwischen September 2020 und Februar 2021 hat sich der Preis für Holz nach Daten des Statistischen Bundesamtes um 13 %, Betonstahl um mehr als 21 % sowie für Fassadendämmstoffe um gut 25 % erhöht. Der Zentralverband Deutsches Baugewerke (ZBK) rechnet auch für die kommenden Monate mit einer anhaltenden Preissteigerung. Zudem sind Verzögerungen beim Baufortschritt infolge von Materialknappheit nicht ausgeschlossen, da derzeit die internationalen Fertigungskapazitäten nicht ausreichend schnell an die gestiegene globale Nachfrage angepasst werden können.1

Bei im zweiten Halbjahr 2020 abgeschlossenen langfristigen Baumaßnahmen kann es infolge der wechselnden Umsatzsteuersätze im Jahr 2020 zu Unwägbarkeiten in der Auslegung des anzuwendenden Umsatzsteuersatzes kommen, welche gegebenenfalls zu einer nachträglichen Kostenerhöhung führen könnte.

Aufgrund des bereits seit Jahren geringen Zinsniveaus kann der weitere Anstieg der Baukosten nicht mehr durch entsprechende Zinssenkungen kompensiert werden. In Folge der andauernden Corona-Pandemie oder auch infolge eines steigenden Inflationsdrucks kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungskonditionen verschlechtern könnten.

Die immer wieder geforderte Deckelung der Mieterträge und das bei einer kostengünstigen Miethöhe bei gleichzeitig nicht ausreichenden steuerlichen Anreizen führt in Zusammenhang mit hohen Kosten für den Erwerb bzw. Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sowie überdurchschnittlich stark steigenden Baupreisen bei gleichzeitig

¹ Gassmann Michael und Maaß Stephan: Inflation am Bau – jetzt wird der Traum vom Eigenheim noch unrealistischer, in: Die Welt 12.04.2021



nachlassender Bauqualität dazu, dass Investitionen hinterfragt beziehungsweise zurückgestellt werden könnten und die Renditen der neuen Projekte unterdurchschnittlich sind. 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 ausreichenden Umfang vorhanden. Die politischen Rahmenbedingungen können sich infolge der im Herbst 2021 anstehenden Bundestagswahlen zudem durch eine neue Zusammensetzung der Bundesregierung ändern. Die Diskussionen im Bereich der Abschaffung der Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskosten könnte bei Umsetzung zu einer nicht unwesentlichen negativen Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Wohnungsunternehmen führen, was sich unter Umständen in einer notwendigen Anpassung der geplanten Investitionsprojekte auswirken kann.

Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen immer stärker 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 fortgesetzt wird. 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 Einführung der Mindestbesteuerung führt zudem bei steigenden Erträgen dazu, dass die für Investitionszwecke zur Verfügung stehenden Eigenmittel verstärkt durch Ertragssteuerzahlungen belastet und verringert werden.

Trotz des gesamtwirtschaftlichen Erfordernisses zur Schaffung neuen Wohnraumes und des daher einhergehenden Drucks von Seiten der Bevölkerung und Politik muss die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auch im Hinblick darauf, dass das derzeit niedrige Zinsniveau nicht über die gesamte Kreditlaufzeit der aktuellen Maßnahmen aufrechterhalten bleibt, darauf achten, dass zur Realisierung von Maßnahmen immer ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden.

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 Realisierung von Bauprojekten stehen durch den Erwerb des Jugendstilpark® und der Verabschiedung des Bebauungsplans imJahr 2017 derzeit ausreichend Grundstücksflächen zur Verfügung. Zudem wurden in Bruckmühl und Kaufering weitere Erbbaurechtsverträge für Neubaumaßnahmen geschlossen.

Das Risiko von Mietausfällen wird durch ein entsprechendes Auswahlverfahren unter Berücksichtigung der



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Ingolstadt, Feierliche Schlüsselübergabe 2018

rechtlichen Vorgaben und des satzungsgemäßen Auftrages soweit als möglich bereits vor Vertragsabschluss minimiert.

Weitere rechtliche Verschärfungen auf der Mieteinnahmenseite (Mietpreisbremse, Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten) könnten in Zusammenhang mit einer Bauzeitenverlängerung oder Verzögerungen in Planungsverfahren zu einer Reduzierung der geplanten Umsatzerlöse und somit auch des geplanten Jahresergebnisses führen.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Pasing, Hieronymusstraße

Die Folgen der anhaltenden Corona-Pandemie infolge zukünftig ausbleibender Mieteingänge können derzeit nicht quantifiziert werden.

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 unerheblichen Einfluss auf das Jahresergebnis führen.

Für das umfangreiche Investitionsprogramm muss ein ausreichender Kapitalstock an Eigenmitteln, welche zum Teil kurzfristig zur Verfügung stehen müssen, vorhanden sein. 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 jederzeit in der Lage, auf Kapitalanforderungen zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Weitere Baukostensteigerungen oder ausbleibende Mieteinnahmen können dazu führen, dass in den Jahren 2021 und 2022 geplante Baumaßnahmen infolge nicht ausreichender Eigenmittel in spätere Jahre verschoben werden müssen. Die notwendigen Eigenmittel können seit 2017 nicht mehr mit entsprechenden Erträgen kurzfristig angelegt werden, vielmehr kommt es verstärkt zu einer Belastung von Guthabenbeträgen durch die Banken. 2020 hat sich die Tendenz zur Erhebung von Verwahrentgelten verstärkt fortgesetzt, so dass aktuell kaum eine Möglichkeit besteht, wesentliche Geldbestände bei inländischen Kreditinstituten mit

entsprechenden Einlagensicherungssystem ohne Verwahrentgelt anlegen zu können.

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.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. 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 bezahlbaren Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der positive Zuwanderungssaldo, der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern, Flüchtlinge 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 neuen Baulandes in Haar (Jugendstilpark®), Pfaffenhofen an der Ilm, Taufkirchen an der Vils, Bruckmühl,

Kaufering sowie Erding ermöglicht es der Gesellschaft, auch zukünftig im Großraum München Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbaurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand nachhaltig zu vergrößern. Der Postbank Wohnatlas 2019 rechnete 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.

Das Projekt zur Digitalisierung der Auftragsabwicklung im Bereich der Instandhaltung konnte Ende 2020 abgeschlossen werden und wird zukünftig durch Vereinfachung und Vereinheitlichung von Prozessen eine Verringerung der Verwaltungskosten und Beschleunigung der Durchlaufzeit zur Folge haben. Infolge der Corona-Pandemie sind die Möglichkeiten der digitalen Prozesse sowie der Möglichkeit des mobilen Arbeitens erfolgreich ausgeweitet worden.

2020 startete zudem ein langfristiges Projekt OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2023 zur Neustrukturierung der Arbeitsprozesse sowie zur Vorbereitung eines in den kommenden Jahren anstehenden geregelten Generationenwechsel in der Geschäftsführung.



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 31.03.2021



Die Geschichte von DEUTSCHES HEIM

Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde am 06. Mai 1935 in Stettin gegründet und der Firmensitz 1938 nach Berlin verlegt.

Schwere Zeiten brachen für Deutsches Heim an, als durch die Abtrennung der Ostgebiete (Pommern) und die Kriegseinwirkungen insgesamt 92 % des Anlagevermögens verloren gingen.

In den nachfolgenden Jahren war der Wirkungskreis der Gesellschaft überwiegend in Berlin sowie Ost- und Norddeutschland angesiedelt. Durch die Bremer Treuhand als damaliger Gesellschafter wurden Mitte der 60 Jahre Bauvorhaben in Braunschweig und Wilhelmshaven realisiert.

Ende der 60er Jahre wurde der Sitz der Gesellschaft von Berlin nach München an die Isarmetropole verlegt; seitdem trägt das Unternehmen entsprechend zur Wohnungsversorgung im Großraum München bei. 1984 erwarb die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 44,9 % der Geschäftsanteile von DEUTSCHES HEIM und wurde 1987 Mehrheitsgesellschafter mit 93,38 %. DEUTSCHES HEIM hat sich nachhaltig als zuverlässiger und erfolgreicher Bauträger in der Region einen Namen gemacht. Stand zunächst der Bau von Mietwohnungen im Vordergrund, hat sich der Unternehmensschwerpunkt im Laufe der Jahrzehnte auf den Bau und Verkauf von Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen verlagert. Daneben sind die Verwaltung, die Instandhaltung bzw. Aufwertung der eigenen Wohnungsbestände, die Grundstücksentwicklung und die Wohnungseigentumsverwaltung wesentliche Teile der laufenden Geschäftstätigkeit.

1990 meldet DEUTSCHES HEIM im Rahmen der Wiedervereinigung Ihre Ansprüche auf Rückübertragung der ehemaligen Besitzstände in den Neuen Bundesländern an, die durch die Teilung Deutschlands entschädigungslos enteignet wurden. Hieraus resultierend erhielt DEUTSCHES HEIM bis 1995 ca. 650 Mietwohnungen zurück. Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen stellte sich das Unternehmen den Herausforderungen und erstellte ein Konzept zur Modernisierung und Instandsetzung aller Mietwohnanlagen in den neuen Bundesländern innerhalb einer Zeitspanne von 10-Jahren.

Mehr als 85 Jahre bewegte Geschichte hat das Unternehmen dank konsequenter Geschäftspolitik bis heute exzellent gemeistert. Eine kluge Grundstücksvorratshaltung sowie hervorragende Bauleistungen zeichnen die Gesellschaft aus. DEUTSCHES HEIM erhielt bereits mehrere Auszeichnungen

für vorbildliche Gestaltung und außerordentliche Leistungen im Bereich des familiengerechten Wohnbaus. Dahinter steht ein hoher Anspruch an sich selbst und an die eigene Performance - eine Haltung, die auch in Zukunft die Tätigkeit DEUTSCHES HEIM bestimmen wird.

Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags, gemeinsam mit dem Gesellschafter OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, widmet sich DEUTSCHES HEIM der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Ziel der Gesellschaft ist es außerdem, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und wirtschaftlich zu modernisieren.



1937Handwerker-Baugesellschaft Pommern

Zum Jahresende sind bereits 650 Wohnungen fertiggestellt und bezogen, im Folgejahr wird der Firmensitz nach Berlin verlegt.





1977

Übernahme der Anteile der Bremer Treuhand

Übernahme der Anteile der Bremer Treuhand.



253 Einheiten in München und Umgebung

Konzentration auf den Wohnungsmarkt in München und Umgebung, Verkaufsvolumen 253 Einheiten im Gesamtwert von 64,5 Mio. DM.



Bogenhausen

Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes in der Möhlstraße in München-Bogenhausen, im Folgejahr wird die Oberbayerische Heimstätte Mehrheitsgesellschafterin an Deutsches Heim.



1990 Die Wende

Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und Anmeldung von Ansprüchen auf Rückübertragung von Besitzständen im Gebiet der ehemaligen DDR.



1995

Die neuen Bundesländer

Rund 500 Wohnungen und größere Grundstücksbestände in den neuen Bundesländern werden wieder Eigentum von DEUTSCHES HEIM.

1999

Jahrtausendwende

Bilanz zur Jahrtausendwende: Seit seiner Gründung hat DEUTSCHES HEIM insgesamt rund 6.600 Wohneinheiten fertiggestellt.



2006

Zusammenlegung von Oberbayerische Heimstätte und Deutsches Heim

Umzug in die Rablstraße in München-Au und damit räumliche und organisatorische Zusammenlegung von DEUTSCHES HEIM und OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE





Gemeinsam mit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Erwerb eines 11 ha großen Grundstücks auf dem ehemaligen Areal des Isar-Amper-Klinikums in Haar und Entwicklung des Projekts "Jugendstilpark".





2014

3.158 Einheiten in und um München

Erfolgreiche Wohnungsverwaltung: Neben Bau, Verkauf und Grundstücksentwicklung verwaltet DEUTSCHES HEIM zum 31.12.2020 rund 3.158 Einheiten im Wohnungseigentumsrecht in und um München.

2017

Verlegung der Geschäftsräume nach Haar

Mit der Renovierung des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahre 1912 durch die Muttergesellschaft OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE hat das Unternehmen wieder eine stilvolle Adresse gefunden. Seit dem Umzug zum Jahreswechsel 2016/2017 werden die Geschäfte von DEUTSCHES HEIM von Haar aus gesteuert.





Fertigstellung der ersten beiden Häuser im Jugendstilpark

Zum Jahresende 2018 wurden die ersten beiden Häuser aus der Baumaßnahme in Haar im "Jugendstilpark" mit insgesamt 9 Häusern und 145 Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage an an die Käufer übergeben. Die Übergabe weiterer 5 Häuser ist für 2019 geplant.



Haar Jugendstilpark

Mit Fertigstellung und Übergabe der letzten beiden Häuser sowie der Tiefgarage im Frühsommer 2020 an die Käufer in Quartier 6, wurde das Bauvorhaben im "Jugendstilpark" mit insgesamt 9 Häusern und 145 Eigentumswohnungen vollständig abgeschlossen. Die neu errichtete Wohnanlage zeichnet sich durch Ihre ansprechende Klinkerfassadenoptik und großzügig angelegten Grünanlagen und naturnah gestalteten Kinderspielplatz aus.







Unternehmensdaten // **DEUTSCHES HEIM 2020**

GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

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

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

Gründung der Gesellschaft Geschäftsführung Dipl.-Betriebswirt Sitz der Gesellschaft

Handelsregister

B 41969 Amtsgericht München

6. Mai 1935

Michael Zaigler



BILANZ ZUM 31.12.2020 // PASSIVA

BILANZ ZUM 31.12.2020 // AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN		·	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.021,65	5.021,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	22.040.792,66		21.901.465,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	860.037,93		113.069,99
3. Grundstücke ohne Bauten	357.486,00		357.486,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387,00		698,00
5. Bauvorbereitungskosten	197.304,13	_	194.414,73
3. Badvorbereitungskosten	157.504,15	23.456.007,72	22.567.134,60
III. Finanzanlagen	-	23.430.007,72	22.307.134,00
1. Sonstige Ausleihungen	0,51		0,51
2. Andere Finanzanlagen	164,74		164,74
2. Andere i manzamagen	104,74	165,25	165,25
	-	103,23	103,23
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		23.461.194,62	22.572.321,50
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	13.454.573,28		14.363.207,95
2. Bauvorbereitungskosten	2.929.498,13		2.839.236,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit unfertigen Bauten	3.544.568,55		13.786.102,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.097.121,80		333.926,49
5. Unfertige Leistungen	1.096.867,74		1.080.586,24
		22.122.629,50	32.403.060,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-		
1. Forderungen aus Vermietung	13.242,14		7.489,38
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	600,00		84.875,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	00,00		10.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	23.043,87		12.383,15
	-	36.886,01	114.747,53
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
und Versicherungsgesellschaften		6.157.373,23	18.325.780,13
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	109.207,38		18.945,44
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.578,03		13.832,07
		110.785,41	32.777,51
Bilanzsumme		51.888.868,77	73.448.687,26

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	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
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.556.500,00		2.556.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	22.841.254,99		22.841.254,99
<u> </u>		25.397.754,99	25.397.754,99
EIGENKAPITAL INSGESAMT		30.171.964,99	30.171.964,99
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANL	AGEVERMÖGEN	482.878,51	503.426,53
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und			
ähnliche Verpflichtungen	1.082.370,00		1.088.819,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.612.283,94		3.632.831,12
	-	2.694.653,94	4.721.650,12
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.715.568,41		10.059.385,54
2. Erhaltene Anzahlungen	1.187.888,14		14.966.243,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.997,38		16.338,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.711.855,31		2.743.337,45
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.869.971,23		10.241.210,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	<u> </u>		
464,56 € (Vorjahr: 450,26 €)	465,24		450,94
		18.513.745,71	38.026.966,15
	-		
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	-	25.625,62	24.679,47

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.464.209,47		3.435.396,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	19.348.380,00		38.662.814,00
c) aus Betreuungstätigkeit	412.244,06		359.021,20
 Verminderung des Bestandes an zum Verkauf be- stimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen 		-9.371.796,42	-9.238.973,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		762.670,59	438,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.042.368,95	301.741,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.653.991,22		1.579.714,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.550.544,30		19.055.948,15
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.454,62		1.309,08
 Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 37.888,88 € (Vorjahr: 31.523,67 €) 		39.366,64	32.870,43
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen abzügl. Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	770.722,54	750.174,52	764.073,32 -20.548,03 743.525,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.657.999,40	1.754.176,12
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	3,23
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.652,00	6.506,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		497.064,09	496.879,96
12. ERGEBNIS NACH STEUERN		5.510.133,86	9.862.523,14
13. Sonstige Steuern		40.384,61	41.365,70
14. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		5.469.749,25	9.821.157,44
15. JAHRESÜBERSCHUSS		0,00	0,00



LAGEBERICHT // 2020

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 und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

Nach der Satzung in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich DEUTSCHES HEIM der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung 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, Baubetreuer) erteilt. Mit Bescheid vom 20.08.2019 wurde der Gesellschaft auch 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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch

die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündet. Vor allem da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten. Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.



Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %.

Alles in allem wird der zweite Lockdown im Winter 2020/2021 weniger gravierende Wirtschaftseinbußen mit sich bringen als jener im Frühjahr 2020. Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Regionale Rahmenbedingungen

Der Kaufmarkt in den Kreisstädten des Münchner Umlands war im Halbjahreszeitraum Frühjahr - Herbst 2020 weiterhin durch ein ansteigendes Preisniveau geprägt. Im Marktsegment der Eigentumswohnungen stach v.a. die ohnehin teuerste Kreisstadt

Starnberg mit einem Plus von 6,0 % hervor, gefolgt von Fürstenfeldbruck und Dachau mit jeweils +4,4 %. Lediglich in Freising und Erding fielen die Teuerungsraten mit +1,1 % bzw. +1,0 % moderater aus. Zum Vergleich: Eine Eigentumswohnung in der Landeshauptstadt München kostete im Herbst 2020 im Schnitt +3,2 % mehr als ein halbes Jahr zuvor.

Erfahrungsgemäß etwas verhaltener entwickelte sich das Preisniveau auf dem Mietmarkt: Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im 5-Jahresfenster (Herbst 2015 - Herbst 2020) im Durchschnitt der Kreisstädte um +55 % nach oben kletterten, so verteuerten sich Mietwohnungen um +23 %. In der kurzfristigen Betrachtung seit Frühjahr 2020 blieben die Mieten in Freising, Erding und Starnberg konstant, in Dachau (+2,2 %), Ebersberg (+1,6 %) und Fürstenfeldbruck (+0,7 %) konnten moderate Preissteigerungen beobachtet werden.

Bei der Wahl des neuen Zuhauses spielen vor allem die Entfernungen und Anbindungen an Zentren und Arbeitsstellen sowie die infrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort, also beispielsweise das Vorhandensein von Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten, eine Rolle. Angesichts einer zunehmenden Bedeutung des Home-Office sind gerade München-Pendler immer mehr dazu bereit, größere Entfernungen zum Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen, wenn dadurch Wohnkosten gespart werden können. Strikte Ausgangsbeschränkungen sowie das Arbeiten in den eigenen vier Wänden wirken sich auch auf die gewünschte Ausstattung der neuen Immobilie aus. Einer steigenden Beliebtheit erfreuen sich Objekte mit eigenem Gartenanteil bzw. Balkon sowie ausreichend Platz, um der Tätigkeit im Home-Office nachgehen zu können. Sind entsprechende Objekte in der Landeshauptstadt rar, so ist im Umland durchaus noch ein vielfältigeres Angebot vorzufinden.

Im Bereich des eigenen Wohnungsbestandes in den Neuen Bundesländern konnten die Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der regionalen Rahmenbedingungen stabil gehalten werden.

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronaviruskrise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Baumaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronaviruskirse 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 wurden im ersten Realisierungsabschnitt (Quartier 6) 9 Häuser mit 145 ETW und eine TG mit 248 TG-Stellplätzen errichtet. Die Maßnahme ist in drei Lose unterteilt. Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2020 auf 19.348,4 TEUR (Vorjahr: 38.662,8 TEUR). Aus dem dritten Bauabschnitt wurden 2020 32 ETW (Haus 8 und 9: 15.233,7 TEUR) übergeben. Mit Fertigstellung der TG für das Bauquartier 6 wurden außerdem 3.978,7 TEUR für 185 Stellplätze erzielt.

Der Verkauf von Vorratsgrundstücken in Brandenburg-Neuschmerzke erbrachte zusätzlich 136,0 TEUR.

Im Herbst erfolgte der Baubeginn im Quartier 7.2 des Jugendstilparks. Hier werden 30 ETW und 40 TG-Stellplätze errichtet, von denen bis zum Jahresende 10 WE und 14 Stellplätze verbrieft waren.

Grundstücksentwicklung

Mit Beginn der Erdarbeiten im Oktober wurden im Quartier 7.2 des Jugendstilparks Haar die Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten auf "Grundstücke mit unfertigen Bauten" übernommen.

Bestand zum
01.01.2020 249.102 m²

Abgang wegen
Verkauf -2.781 m²

Umbuchung/ Flächendifferenz -3.637 m²

Bestand zum 31.12.2020

242.684 m²

Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Westdeutschland: 198.848 m² (München-Solln, Kirchheim, Haar JSP Q7)

Ostdeutschland: 43.836 m² (Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)

242.684 m²

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)

Nachdem 2010 der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplanverfahren vom November 2006 gekündigt wurde, hat die Gemeinde 2016 die Verhandlungen zum Bebauungsplanverfahren wie auch zu Inhalten eines



DEUTSCHES HEIM // Eichenau, Erna-Voll-Weg

städtebaulichen Vertrages wieder aufgenommen und intensiv fortgeführt. Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70% der Stimmberechtigen 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 Satzungs-



beschluss zum Bebauungsplan, mit einem Umgriff von rund 50 ha. Mit der öffentlichen Erschließung hat die Gemeinde noch 2020 begonnen.

Jugendstilpark® München – Haar DEUTSCHES HEIM und

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE haben im Juli 2010 im Rahmen eines Bieterverfahren vom Bezirk Oberbayern rd. 10,7 ha Grundstücksfläche notariell erworben. Die Realteilung der Grundstücksflächen wurde für Quartier 1 im Jahr 2014 und für Quartier 3 im Jahr 2016 vollzogen.

Seit dem 28.03.2017 ist der Bebauungsplan 190 rechtskräftig.

Ende 2020 wurde mit den Erdarbeiten im Bauquartier 7.2 von DEUTSCHES HEIM begonnen. Die Vorbereitungen zur Realisierung des letzten Bauabschnittes (Bauquartier 7.3) von DEUTSCHES HEIM sind im Gange.

Brandenburg – Neuschmerzke

Mittel- bis langfristig wird ein Bebauungsplanverfahren für das rd. 20.000 m² 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 - Hafenstraße

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnanlage Villa Clara Hafenstraße" 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.

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2020 insgesamt 643 Wohnungen mit 38.466 m² Wohnfläche, 2 gewerbliche Einheiten mit 96 m² Fläche, 2 eigengenutzte Büros sowie 29 TG. 26 TG-Stellplätze wurden in das Anlagevermögen umge-

widmet und dienen der Nutzung des Verwaltungsgebäudes.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 fanden keine Bestandsverkäufe statt.

Verwaltungsbetreuung

DEUTSCHES HEIM verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2020 wurden 3.158 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 2.816). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum.

Modernisierter Altbestand zum 31.12.2020

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

Neubaubestand zum 31.12.2020

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

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

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

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgendes Bild:

	2020	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	1.173,8 T€	391,1 T€
Verkaufstätigkeit		
(inkl. Grundstücksbevorratung)	3.315,2 T€	11.009,8 T€
Verwaltungsbetreuung	-56,2 T€	-128,5 T€
Betriebsergebnis	4.432,8 T€	11.272,4 T€
Kapitaldisposition	-61,3 T€	-73,8 T€
Sonstiger Bereich	1.098,2 T€	-1.377,4 T€
	5.469,7 T€	9.821,2 T€
Aufwendungen aus		
Gewinnabführungsvertrag	5.469,7 T€	9.821,2 T€
Jahresüberschuss	0,0 T€	0,0 T€

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sanken von 42.457,2 TEUR auf 23.224,8 TEUR.

Die umsatzstärkste Sparte stellt auch 2020 das Bauträgergeschäft mit 19.348,4 TEUR dar. Die Erlöse resultieren aus der Übergabe von 32 Wohnungen und 185 Stellplätzen (19.212,4 TEUR; Vorjahr: 38.662,8 TEUR für 86 Wohnungen und 5 Stellplätze aus dem Altbestand) sowie dem Verkauf von Vorratsgrundstücken (136 TEUR; Vorjahr: 0,0 TEUR). Die Erlöse entsprechen den prognostizierten Werten. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von 3.435,4 TEUR auf 3.464,2 TEUR an. Damit wurde die Prognose wegen erhöhter Mieteinahmen und abrechenbarer Betriebskosten um 14,6 TEUR übertroffen.

Im Geschäftsbereich der Verwaltungsbetreuung nach Wohnungseigentumsgesetz stiegen die Erlöse wegen neu in die Verwaltung übernommener Gemeinschaften von 359,0 TEUR auf 412,2 TEUR an. Die Prognose wurde um 3,5 TEUR übertroffen und resultiert aus der Betreuung einer Sanierungsmaßnahme.

Sonstige betriebliche Erträge

Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1.042,4 TEUR (Vorjahr 301,7 TEUR) enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (89,0 TEUR), da mit einer Inanspruchnahme nicht mehr ernsthaft gerechnet wird. Außerdem sind Erträge aus Wertzuschreibungen zu Anlagegegenständen in Höhe von 895,4 TEUR und Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens in Höhe von 6,2 TEUR enthalten.

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

Instandhaltungskostenentwicklung

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahrbelaufensich auf 483,0 TEUR (Vorjahr: 425,6 TEUR). Die Prognose belief sich auf 400 TEUR.

Jahresergebnis

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

Das Verkaufsprojekt "Jugendstilpark Bauquartier 6" am Standort Haar trug mit einem hohen Deckungsbeitrag wesentlich zum Überschuss bei.

Die Coronavirus-Pandemie führte zu Verzögerungen beim Vertriebsbeginn von Bauquartier 7.2 im Jugendstilpark. Dadurch verschoben sich Vertriebskosten in Höhe von 160,5 TEUR nach 2021. Allerdings konnten aufgrund der hohen Nachfrage Kosteneinsparungen bei Werbung und Vertrieb in Höhe von 558,7 TEUR erzielt werden.

Das Jahresergebnis wurde durch Zuweisungen zu Einzelgewährleistungs-

rückstellungen (55,1 TEUR) für ältere Bauvorhaben zusätzlich belastet.

Im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung führten höhere Umsatzerlöse und niedrigere Sachkosten zu einer Reduzierung des Defizits.

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

Das Neutrale Ergebnis ist durch Bankguthabengebühren (60,3 TEUR), Spenden (50,6 TEUR) und Zuweisungen zu Pensionsrückstellungen (34,8 TEUR) negativ beeinflusst.

Im Vergleich zur Planung für 2020, bei der mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung zwischen 2.200,0 TEUR und 2.300,0 TEUR gerechnet wurde, erhöhte sich das tatsächliche Ergebnis auf 5.469,7 TEUR.

Die Abweichung resultiert u. a. aus dem Abgang von TG-Stellplätzen zu Buchwerten, für die in den Vorjahren Wertberichtigungen in Höhe von 1.174,0 TEUR vorgenommen wurden. Außerdem wurden aufgrund der Umwidmung von TG-Stellplätzen aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen Wertzuschreibungen in Höhe von 225,0 TEUR vorgenommen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist sehr gut.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenmittelquote beträgt 59,1 % (Vorjahr: 41,8 %). Die Eigenmittelrentabilität liegt mit 17,8 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenmittel beträgt 69 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen des Anlagevermögens. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre - teilweise auch länger - gesichert

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2020 im Bauträgergeschäft getätigt.

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

c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von -1.593,4 TEUR (Vorjahr: 12.524,6 TEUR), den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -0,9 TEUR (Vorjahr Abfluss: -38,6 TEUR) und aus der Finanzierungstätigkeit von -10.574,1 TEUR (Vorjahr Abfluss: -4.160,7 TEUR) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von -12.168,4 TEUR (Vorjahr Zufluss: 8.325,3 TEUR).

Anstehende Investitionen in laufende Bauträgerprojekte (Haar "Jugendstilpark" Bauquartier 7.2 und 7.3, Kirchheim u. a.) werden aus vorhandenen liquiden Mitteln, Käuferanzahlungen und mit Hilfe von Bauträgerfinanzierungen getätigt.

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

	31.12.2020 in T€	31.12.2019 in T€	Veränderung in%
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	22.924,2	22.039,4	4,0
Grundstücksvorräte/Bauvorleist.	17.030,3	17.754,3	-4,1
Verkaufsobjekte	4.641,7	14.120,0	-67,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	7.292,7	19.535,0	-62,7
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	51.888,9	73.448,7	-29,4
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	30.654,9	30.675,4	-0,1
Langfristiges Fremdkapital	10.585,2	11.114,5	-4,8
Finanzierungsmittel für VKO	193,8	13.784,0	-98,6
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	10.455,0	17.874,8	-41,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	51.888,9	73.448,7	-29,4

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 13.372,6 TEUR, davon 708,5 TEUR gemeinschaftlich mit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

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

Die Finanzierung der Investitionen für das Jahr 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln durch Käuferanzahlungen.

Zur Finanzierung der Kosten für Baurechtschaffung und Erschließung des Grundstücks in Kirchheim wurde Anfang 2020 ein Kreditvertrag geschlossen.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21.559,8 TEUR vermindert.

Anlagevermögen

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 45,2 %.

Das langfristige Vermögen hat sich zum einen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen verringert, zum andern führten Zuschreibungen in Höhe von 895,4 TEUR und Umgliederungen aufgrund von Nutzungsänderungen in Höhe von 761,3 TEUR zu einem Anstieg.

Umlaufvermögen

Der Anteil des Umlaufvermögens an der Bilanzsumme (54,6 %) nahm gegenüber dem Vorjahr um 22.527,0 TEUR (69,2 %) ab.

Das Umlaufvermögen setzt sich insbesondere aus den Posten "Zum Verkauf bestimmte Grundstücke" und "Flüssige Mittel" zusammen.

Die Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen haben sich durch den Zugang von Erschließungs- und Planungskosten für Verkaufsmaßnahmen erhöht. Die Finanzierung von Baurechtsentwicklungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Der Bestand an Verkaufsobjekten hat sich aufgrund der Umsatzrealisierung vermindert. Die Gewinnabführung an das Mutterunternehmen führte zu einem erheblichen Mittelabfluss.

Eigenmittel

Das Eigenkapital der Gesellschaft einschließlich eines Sonderpostens für Investitionszulagen beträgt 30.654,9 TEUR (Vorjahr: 30.675,4 TEUR) und 59,1 % (Vorjahr: 41,8 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln des Anlagevermögens sind 9.502,9 TEUR (Vorjahr: 10.025,7 TEUR) zuzurechnen. Der Rückgang resultiert aus planmäßigen (461,3 TEUR) und außerplanmäßigen (61,6 TEUR) Tilgungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet im Wesentlichen die Ergebnisabführung an die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (5.469,7 TEUR).

Langfristige Investitionen in Höhe von 22.924,2 TEUR werden durch Eigenmittel (30.654,9 TEUR) und langfristiges Fremdkapital (10.585,2 TEUR) finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 18.315,9 TEUR, 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.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Durchschnittliche Wohnungsmiete: Jahressollmiete Wohnungen/12 Wohnfläche per 31.12.	5,39 (Vorjahr: 5,36	€ /m² € /m²)
Leerstandsquote: Leerstand von WE per 31.12. Anzahl der WE	5,3 (Vorjahr: 5,3	
Zinsdeckung: <u>Fremdkapitalzinsen der HBW</u> Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen	11,9 (Vorjahr: 15,1	

Durchschnittliche Wohnungsmiete

Die durchschnittliche Wohnungsmiete mit 5,39 EUR pro m² stieg gegenüber der Prognose mit 5,37 EUR pro m² leicht an.

Leerstandsquote

Zum 31.12.2020 waren 34 (Vorjahr: 34) Wohnungsleerstände zu verzeichnen.

Die Leerstandsquote lag mit 5,3 % unter der erwarteten Quote von 5,4 %.

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

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 2020 betrug 11,9 % (Vorjahr: 15,1 %) und entspricht dem prognostizierten Wert.

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 2020 mit Anpassungen 2021) folgende Entwicklung:

Im Rahmen des Bauträgergeschäfts realisiert die Gesellschaft im Jugendstilpark Haar das Bauquartier 7.2 mit 30 WE und 40 TG-Stellplätzen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 waren bei dem Verkaufsprojekt 10 WE und 14 TG-Stellplätze verbrieft und bis März 2021 wurden Kaufverträge für die restlichen 20 WE und 26 TG-Stellplätze abgeschlossen. Die Übergaben an die Käufer sind zum Jahresende geplant. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 13.726,5 TEUR.

Aus dem Bauquartier 6 konnten mit der Übergabe von 34 TG-Stellplätzen im Januar 2021 zusätzlich Erlöse in Höhe von 714,0 TEUR erzielt werden.

Außerdem beabsichtigt die Gesellschaft eine weitere Neubaumaßnahme zu realisieren. Der Vermarktungsbeginn ist für die zweite Jahreshälfte geplant. In die Planungsrechnung sind die Vermarktungskosten von 48 WE und 72 TG-Stellplätzen eingearbeitet.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen. Als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) werden 3.500 TEUR erwartet. Als durchschnittliche Wohnungsmiete wird für 2021 mit 5,41 EUR gerechnet. Die Leerstandsquote wird 2021 mit 5,4 % geschätzt. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen beträgt im Jahr 2021 rund 450 TEUR.

Für die Zinsdeckung wird für 2021 ein Wert von 6,5 % erwartet.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung sind die Verwaltervergütungen mit 441 TEUR prognostiziert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in einer Bandbreite von 1.400 TEUR bis 1.500 TEUR.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronavirus-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 die Pandemie und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

II. Risikobericht

Bestandsgefährdende oder beeinträchtigende Risiken

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kos-

tensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen überwiegend den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 2020 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

Die positive Entwicklung der Gesellschaft ist abhängig von ausreichender Grundstücksbeschaffung zu angemessenen Preisen. Kompensierend wirken soll die Baureifmachung von Vorratsgrundstücken.

Die Bauunternehmer haben gut gefüllte Auftragsbücher. Durch die hohe Auslastung kann es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten kommen.

Grundsätzlich rechnen wir mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich aus Lohnpreissteigerungen sowie aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Zudem stellt im Bauträgergeschäft die

Überschreitung der geplanten Kosten ein wesentliches Risiko dar, dem durch Zusammenarbeit mit Generalunternehmer und laufendem Controlling entgegengewirkt werden soll.

Bei im zweiten Halbjahr 2020 abgeschlossenen langfristigen Bauvorhaben kann es infolge der wechselnden Umsatzsteuersätze im Jahr 2020 zu Unwägbarkeiten in der Auslegung des anzuwendenden Umsatzsteuersatzes kommen, welche gegebenenfalls zu einer nachträglichen Kostenerhöhung führen könnte.

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

Branche und Markt

Eine Verschlechterung der Vermarktungssituation im Bauträgergeschäft könnte sich in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus und 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 sieht sich die Gesellschaft vermehrt Herausforderungen gegenüber.

Arbeitslosigkeit erhöht die Anzahl der Personen, die Transfereinkommen beziehen und die Abwanderung der Bevölkerung aus den strukturschwachen Regionen verstärkt sich. Der demografische Wandel führt zu einer Überalterung der Bevölkerung. Als Folge drohen Mietausfall bzw. Leerstand.



Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

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.

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 sowohl im Geschäftszweig Bauträgergeschäft als auch der Hausbewirtschaftung 100 % des Planumsatzes bereits mit Kundenaufträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen 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 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.

Das derzeit niedrige Zinsniveau macht den Immobilienkauf attraktiv. Eine vermietete Stadtwohnung verspricht eine höhere Rendite als das Sparkonto und der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben.

Finanzierung und Liquidität

Der Kapitalmarkt ist weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung gekennzeichnet.

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.



DEUTSCHES HEIM // Allach, Krayweg

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, Sparkassen und Versicherungen 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 wurden nicht eingesetzt. 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 30.03.2021

Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt) Geschäftsführer

|90|



95 |

BILANZ ZUM 31.12.2020 // PASSIVA

BILANZ ZUM 31.12.2020 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr 🕏
. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		140.585,66	147.137,2
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	419.612.359,73		418.872.319,3
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.634.210,30		41.948.778,5
3. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte ohne Bauten	7.306.881,37		13.426.886,1
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.069,83		284.828,2
5. Anlagen im Bau	11.184.938,67		4.210.814,7
6. Bauvorbereitungskosten	4.669.887,42	454.837.347,32	6.623.960,2
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	70.671,63		84.986,7
2. Andere Finanzanlagen	11.790,58	82.462,21	11.790,5
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		455.060.395,19	485.611.501,8
1. Grundstücke ohne Bauten	15.727.481,72		14.464.868,8
und andere Vorräte	45 727 404 72		14 464 060 0
2. Bauvorbereitungskosten	2.929.498,13	_	2.839.236,9
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.640.444,87		13.881.979,3
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit			
fertigen Bauten	1.097.121,80		333.926,4
5. Unfertige Leistungen	11.732.047,63		11.688.160,2
6. Andere Vorräte	125.783,71	35.252.377,86	161.902,3
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	284.166,62		273.818,9
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	600,00		
3			84.875,0
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit Forderungen aus anderen Lieferungen			10.000,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.382,25	1 263 260 37	10.000,0 36.618,4
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.263.369,37	10.000,0 36.618,4
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel	34.382,25	1.263.369,37	10.000,0 36.618,4
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Sonstige Vermögensgegenstände	34.382,25	1.263.369,37	10.000,0 36.618,4 731.579,2
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften	34.382,25		36.618,4 731.579,2
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften	34.382,25		10.000,0 36.618,4 731.579,2 25.894.455,6
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 5. Sonstige Vermögensgegenstände III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	34.382,25 944.220,50		84.875,0 10.000,0 36.618,4 731.579,2 25.894.455,6 246.112,4 30.230,3

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		10.000.000,00	10.000.000,0
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		5.684.097,52	5.684.097,5
2. Andere Gewinnrücklagen		111.355.138,17	111.375.686,1
III. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		18.754.154,53	18.754.154,5
IV. Konzernbilanzgewinn		46.207.667,11	36.369.724,7
EIGENKAPITAL INSGESAMT		192.001.057,33	182.183.662,99
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u.			
ähnliche Verpflichtungen	3.291.488,54		3.247.112,6
2. Steuerrückstellungen	2.577.774,16		2.692.941,0
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.737.476,56		5.771.323,3
4. Sonstige Rückstellungen	6.711.647,95	18.318.387,21	10.330.270,3
C. VERBINDLICHKEITEN			_
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257.280.171,38		258.061.030,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen			
Kreditgebern	26.342.355,29		27.297.986,4
3. Erhaltene Anzahlungen	13.286.884,91		59.229.356,9
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	307.405,87		301.100,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.591.700,76		6.869.290,9
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 25.011,03 €, Vorjahr: 31.866,13 €; davon im Rahmen der			
sozialen Sicherheit: 465,24 € , Vorjahr: 450,26 €)	41.819,09	304.850.337,30	88.014,8
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		217.923,43	217.174,7
Bilanzsumme		515.387.705,27	556.289.266,1

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

I. Geschäftsmodell des Konzerns

In den Konzernabschluss OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE wurden die Gesellschaften DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH 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, Bischofswiesen, 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 dem Gesellschaftsvertrag 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.

Das Tochterunternehmen 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 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.

Geschäftsjahr € Vorjahr € € 1. Umsatzerlöse 46.257.300,09 a) aus der Hausbewirtschaftung 48.933.693,24 b) aus Verkauf von Grundstücken 19.348.380,00 38.662.814,00 c) aus Betreuungstätigkeit 444.051,66 393.476,54 d) aus anderen Lieferungen und Leistungen 10.690,80 68.736.815,70 14.166,80 2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen -9.344.190,52 - 8.582.047,94 3. Andere aktivierte Eigenleistungen 1.499.416,37 797.611,25 4. Sonstige betriebliche Erträge 1.982.539,46 2.574.796,02 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 19.567.770,22 19.603.050,45 b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 5.550.544,30 19.055.948,15 c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 16.194,54 25.134.509,06 14.055,17 6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter 5.444.324,61 5.189.457,37 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 408.402,51 €, Vorjahr: 445.697,44 €) 1.626.019,46 7.070.344,07 1.586.258,45 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 11.009.005,76 11.957.421,64 2.159.345,36 1.907.014,93 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen 9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens 300,46 389,89 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -22.134,00 69.720,68 5.538.376,27 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen 6.088.264,13 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag 1.604.402,33 2.147.632,69 **ERGEBNIS NACH STEUERN** 10.336.764.62 12.639.124,35 104.840,68 98.822,26 13. Sonstige Steuern **KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS** 10.237.942,36 12.534.283,67 14. Konzerngewinnvortrag 35.969.724,75 23.835.441,08 Konzernbilanzgewinn 46.207.667,11 36.369.724,75

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 gegründet 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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen (-6,3 %) sowie im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe -9,7 %). Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von rund 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht und damit von 477.000 Personen weniger als im Vorjahr. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Um das hohe Erwerbspersonenpotenzial aufgrund der rückläufigen demografischen Entwicklung in Deutschland zukünftig zu erhalten, müsste nach Modellberechnungen des IAB¹ bis 2050 eine Nettozuwanderung in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr erfolgen. Für 2020 wird aber nur noch von einem Zuwanderungssaldo von rund 180.000 bis 240.000 Personen ausgegangen. Damit ist im Jahr 2020 die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Die privaten Konsumausgaben gingen 2020 im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 6 % zurück. Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt stabilisierend um 3,4 %.

Die Bauinvestitionen stiegen 2020 um 1,5 %. Der Wohnungsbau entwickelte sich, wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %. Rund 236 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich bisher im Verlaufe der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage als relativ robust.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2020 um 0,1 % gegenüber November 2019 gesunken. Grund dafür ist vor allem die seit Juli 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, gab es einen Rückgang der Baupreise gegenüber dem Vorjahr zuletzt im Februar 2002. Im August 2020 hatten die Baupreise im Jahresvergleich stagniert. Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen.

Im Jahr 2020 wurden nach letzten Schätzungen rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Wachstum von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt rund 195.000 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung von 3,5 % im Vergleich zu 2019 bedeutet.

Für 2020 wird mit über 300.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet. Im Jahr 2021 soll diese Zahl dann um 2,1 % auf 308.000 Wohnungen steigen. Der Bedarf an jährlichen Wohnungsfertigstellungen wird nach einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses

Wohnungsbau allerdings 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. Das weiterhin 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 über-

Regionale Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt im Tätigkeitsgebiet der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE weiterhin hoch. Durch seit Jahren steigende Investitionen in Neubau und Modernisierung trägt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE dazu bei, bezahlbaren Wohnraum in Oberbayern anbieten zu können.

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

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. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind derzeit noch nicht abschätzbar.

 18

¹ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Im Bauträgergeschäft war in den Kreisstädten des Münchner Umlandes im Halbjahresvergleich Frühjahr-Herbst 2020 weiterhin ein ansteigendes Preisniveau zu verzeichnen. Im Marktsegment der Eigentumswohnungen stach v.a. die ohnehin teuerste Kreisstadt Starnberg mit einem Plus von 6,0 % hervor, gefolgt von Fürstenfeldbruck und Dachau mit jeweils +4,4 %. Lediglich in Freising und Erding fielen die Teuerungsraten mit +1,1 % bzw. +1,0 % moderater aus.



KONZERN // Ein Team

Zum Vergleich:

Eine Eigentumswohnung in der Landeshauptstadt München kostete im Herbst 2020 im Schnitt +3,2 % mehr als ein halbes Jahr zuvor.

Im Wohnungsbestand in den Neuen Bundesländern konnten die Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der regionalen Rahmenbedingungen stabil gehalten werden.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind derzeit noch nicht abschätzbar.

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Corona-Pandemie zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Corona-Pandemie 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 und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig.

Bestandsverwaltung/ Anlagevermögen

In Haar wurde eine Neubaumaßnahme in der Casinostraße 5 und 7 mit 12 WE mit einer Wohnfläche von rund 864 m² sowie einer Gaststätte mit einer Gewerbefläche von rund 566 m² fertig gestellt. Zudem konnte in 2020 auch die TG 10.N in Haar mit 69 Stellplätzen fertiggestellt werden.

Die 2017 begonnene Neubaumaßnahme in Erding, Ludwig-, Reinholdstraße (106 WE, 138 TG-Stellplätze) mit einer Wohnfläche von 7.248 m² wurde größtenteils 2019 fertig gestellt. Bei 42 WE in der Ludwigstraße 1, 3 und 5 mit einer Wohnfläche von 2.754 m² erfolgt der Erstbezug zum 15.02.2020.

In Haar wurde im Jugendstilpark (Apfelwiese) im Berichtsjahr mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 115 WE sowie 181 TG mit einem Investitionsvolumen von rund 40 Mio. EUR und einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 7.521 m² begonnen.

Des Weiteren erfolgte der Baubeginn einer Neubaumaßnahme auf einem neuen Erbbaurechtsgrundstück in Bruckmühl in der Justus-von-Liebig-Straße mit 27 WE und einer Wohnfläche von rund 1.437 m² sowie geplanten Investitionskosten von 5,8 Mio. EUR.

Im Bereich der Modernisierung wurden 2020 die Maßnahme in Kösching, Mozartstraße 13 und 15 (12 WE) abgeschlossen sowie mit den Bauarbeiten zur Modernisierung (9 WE, 6 DG) WE in Haar in der Vockestraße 78, 80 und 82 begonnen.

Insgesamt wurden 2020 für Neubau, Modernisierung und Erweiterung rund 14,1 Mio. EUR investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 6,2 Mio. EUR aufaewendet.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch Zugänge im Berichtsjahr um 54 WE erhöht. In Haar wurde eine Gaststätte als Gewerbeeinheit in 2020 fertiggestellt.

Zum 31.12.2020 befinden sich 6.377 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 3.592 Garagen im Bestand der Gesellschaft.

Die Wohnfläche hat sich 2020 im Wesentlichen durch die Fertigstellung von 54 Wohnungen von 402.504 m² auf 406.129 m² erhöht.

Bauträgertätigkeit/ Umlaufvermögen

In Haar entsteht umgeben von denkmalgeschützten Jugendstilvillen ein attraktives Neubau-Wohnguartier: Der Jugendstilpark. Auf dem

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2020 auf 19.348,4 TEUR (Vorjahr: 38.662,8 TEUR). Aus dem dritten Bauabschnitt wurden 2020 32 ETW (Haus 8 und 9: 15.233,7 TEUR) übergeben. Mit Fertigstellung der TG für das Bauquartier 6 wurden außerdem 3.978,7 TEUR für 185 Stellplätze erzielt.

Der Verkauf von Vorratsgrundstücken in Brandenburg-Neuschmerzke erbrachte zusätzlich 136,0 TEUR.



Im Herbst erfolgte der Baubeginn im KONZERN // Zusammenarbeit Quartier 7.2 des Jugendstilparks. Hier

ehemaligen Klinikareal werden im erswerden 30 ETW und 40 TG-Stellplätze ten Realisierungsabschnitt (Quartier 6) errichtet, von denen bis zum Jahres-9 Häuser mit 145 ETW und eine TG mit ende 10 WE und 14 Stellplätze ver-248 TG-Stellplätzen errichtet. Die brieft waren. Maßnahme ist in drei Lose unterteilt.

Grundstücksentwicklung Umlaufvermögen

Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Westdeutschland:

228.581 m² (München-Solln, Allach, Kirchheim, Haar Q5+7)

Ostdeutschland:

43.836 m² (Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)

272.417 m²

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)

Nachdem 2010 der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplanverfahren vom November 2006 gekündigt wurde, hat die Gemeinde 2016 die Verhandlungen zum Bebauungsplanverfahren wie auch zu Inhalten eines städtebaulichen Vertrages wieder aufgenommen und intensiv fortgeführt. Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70% der Stimmberechtigen 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.

Jugendstilpark® München – Haar

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

Seit dem 28.03.2017 ist der Bebauungsplan 190 rechtskräftig.

Ende 2020 wurde mit den Erdarbeiten im Bauquartier 7.2 von DEUTSCHES HEIM begonnen. Die Vorbereitungen zur Realisierung des letzten Bauabschnittes (Bauquartier 7.3) von DEUTSCHES HEIM sind im Gange.

Brandenburg-Neuschmerzke

Mittel- bis langfristig wird ein Bebauungsplanverfahren für das rd. 20.000 m² 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 - Hafenstraße

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnanlage Villa Clara Hafenstraße" 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 31.12.2020 wurden 3.158 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 2.816). 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.

III. Lage

1. Ertragslage

Betriebsergebnis:

11.513,6 TEUR (Vorjahr: 17.059,0 TEUR)

Finanzergebnis:

-87,2 TEUR (Vorjahr: -27,5 TEUR)

Sonstiges Ergebnis:

415,9 TEUR

(Vorjahr: -2.439,6 TEUR)

Der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 10,2 Mio. EUR wird im Berichtsjahr maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Bauträgertätigkeit geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (48,9 Mio. EUR) haben sich, wie im Vorjahr (46,3 Mio. EUR), wieder positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Neubauten/Erweiterungen und Modernisierungen von Wohngebäuden im Berichts- bzw. Vorjahr.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken konnten im Berichtsjahr in Höhe von 19,3 Mio. EUR (Vorjahr: 38,7 Mio. EUR) 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 (6,3 Mio. EUR) auf 6,2 Mio. EUR geringfügig reduziert.

Das positive sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Zuschreibungen im Sachanlagevermögen von DEUTSCHES HEIM [895,4 TEUR), denen Abschreibungen auf das Ver-

waltungsgebäude sowie Abbruchkosten OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE gegenüberstehen.

Die Minderung der Absetzung für Abnutzung gegenüber 2019 resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Abschreibung auf das Bezirksverwaltungsgebäude infolge des Abgangs im Berichtsjahr (-1,9 Mio. EUR), so dass die Zunahme der Abschreibung für Abnutzung infolge von Fertigstellung von Baumaßnahmen mit Beginn der planmäßigen Abschreibung nicht sichtbar wird. Die Ertragslage des Konzerns ist positiv.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,3 % (Vorjahr: 32,7 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 6,2 % (Vorjahr: 8,1 %) deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmittel zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 168,4 % (Vorjahr: 205,3 %). 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. Die Kennzahlen im Berichtsjahr sind durch den Abgang des Bezirksverwaltungsgebäudes und der damit zusammenhängenden Minderung der Bilanzsumme beeinflusst.

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
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 24,0 Mio.
EUR (Vorjahr: 10,5 Mio. EUR).



KONZERN // Planung

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 17,9 Mio. EUR, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -13,0 Mio. EUR und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -7,3 Mio. EUR zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2,4 Mio. EUR. Der zum 31.12.2020 verbleibende Finanzmittelbestand von 23,5 Mio. EUR wird im Geschäftsjahr 2021 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 Kreditlinien mussten während des Geschäftsjahres nicht in Anspruch genommen werden.

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet.

Die Bilanzsumme hat sich von 556,3

3. Vermögenslage

Mio. EUR auf 515.4 Mio. EUR verringert. Der Konzern hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 455,1 Mio. EUR (Vorjahr: 485,6 Mio. EUR). Dies entspricht einem Anteil von 88,3 % (Vorjahr: 87,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Abgang des Bezirksverwaltungsgebäudes sowie Abschreibungen zurückzuführen, denen Zugänge aus aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten gegenüberstehen. Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten sowie Flüssigen Mitteln zusammen. Das Eigenkapital mit 192,0 Mio. EUR (Vorjahr: 182,2 Mio. EUR) des Konzerns beträgt 37,3 % (Vorjahr: 32,7 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 38,4 % (Vorjahr: 33,8 %). In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 282,3 Mio. EUR (Vorjahr: 271,9 Mio. EUR), den Grundstücksfinanzierungsmitteln 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 13,3 Mio. EUR) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR) zugerechnet.

Langfristige Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 26,6 Mio. EUR, welche vollständig durch Grundstücksvorräte/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

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 personellen 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

3,4 % (Vorjahr 3,7 %)	Gesamtkapitalrentabilität Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen - Veränderung der RfB Bilanzsumme
6,2 % (Vorjahr 8,1 %)	Eigenkapitalrentabilität Jahresergebnis vor Ertragsteuern Bilanzsumme
17,4 Mio. € (Vorjahr 20,7 Mio. €)	EBIT Jahresergebnis + Ertragsteuern + Finanzergebnis

Der Leerstand betrug zum Bilanzstichtag 206 (3,2 %) WE (Vorjahr: 276; 4,4 %). Darin sind 115 WE mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Fluktuationsrate betrug 8,4 % (Vorjahr: 8,2 %).

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 58,8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 17,1 in Teilzeit und 6 Auszubildende in der Verwaltung und technischen Abteilung beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2020 im Quartalsdurchschnitt 15,0 Hausmeister in Vollzeit und 10,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

Freiwerdende Stellen werden immer auf das Erfordernis der Wiederbesetzung überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zunächst immer intern ausgeschrieben. In allen energetisch verbessert und sichert somit den nachhaltigen Vermietungserfolg und trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des Ausstoßes an klimaschädlichem CO₂ 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. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren dieser Herausforderung mit großen Investitionsprogrammen. An den Standorten Haar und Bruckmühl befinden sich zum Bilanzstichtag 142 WE und 181 TG-Plätze im Bau. Des Weiteren wurde in Haar mit der Modernisierung von 12 WE sowie dem Bau von 6 Dachgeschosswohnungen begonnen. In Haar, Kaufering, Erding und Pfaffenhofen befinden sich weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2021 rund 55,9 Mio. EUR. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden 2020 14,3 Mio. EUR realisiert. Die Ende 2019 geplante Reihenfolge der Baumaßnahmen wurde im Lauf 2020 aufgrund geänderter Anforderungen neu festgelegt, so dass es zu Verschiebungen bei Bauprojekten gegenüber der Prognose für 2020 gekommen ist. 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 2021 von einem Anstieg der Sollmieten auf 36,1 Mio. EUR ausgegangen.

Bauträgertätigkeit

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 waren bei dem Verkaufsprojekt "Wohnen im Jugendstilpark" in Haar (Bauguartier 6) 145 WE (Haus 1-9) zuzüglich 185 Stellplätze bereits verbrieft. Die Verkaufsmaßnahme wird in drei Abschnitten realisiert. Aus dem 3. Bauabschnitt sind von Mai bis Juni 2020 die Übergaben von 32 Eigentumswohnungen (Haus 8 und 9) geplant. Mit der Fertigstellung der TG mit 248 Stellplätzen wird ebenfalls gerechnet. Es können dann 185 Stellplätze an die Käufer übergeben werden. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 19.212 TEUR. Außerdem können zusätzlich 136 TEUR aus dem Verkauf von 3 Vorratsgrundstücken in Brandenburg-Neuschmerzke erzielt werden.

Im Jugendstilpark ist beabsichtigt, das Bauquartier 7.2 mit 33 WE und 46 TG-Stellplätzen zu realisieren und mit dem Objekt im zweiten Halbjahr 2020 in den Vertrieb zu gehen. In der Planung ist die Verbriefung von 33 WE zzgl. TG-Stellplätze eingearbeitet.

In Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem 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, Realisierung der geplanten Erlöse aus der Bauträgertätigkeit, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets, wird ein originäres positives Ergebnis vor Ertragsteuern zwischen 6,9 und 7,4 Mio. EUR¹ erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von 7,5 – 8,0 Mio. EUR wurde mit 11,8 Mio. EUR infolge des höheren Ergebnisses von DEUTSCHES HEIM deutlich übertroffen.

¹ Planungsgrundlage ist der im Oktober/November 2020 aufgestellte Wirtschaftsplan, welcher im Bereich der Erträge aus dem Bauträgergeschäft sowie Abschreibung für Abnutzung an aktuelle Planzahlen angepasst wurde.



Infolge des höheren Ergebnisses des Tochterunternehmens DEUTSCHES HEIM liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Berichtsjahres mit 3,4 % (Prognose: 2,0 % bis 2,5 %) ebenso über der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite wie die Eigenkapitalrentabilität mit 6,2 % (Prognose: 4,1 % bis 4,6 %).

Unter Beibehaltung der hohen Investitionen in den Wohnungsbau sowie der Realisierung geplanter Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen sowie Anlagevermögen wird für 2021 eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 2,0 % und 2,5 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 3,3 % und 3,8 % prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

II. Risikobericht

1.) 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. 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 Abteilungsleitern 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 betriebsund 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.

2.) Risiken

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von

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, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie gegebenenfalls mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Der Konzern sieht sich anhaltend im Jahr 2021 in dem angespannten Wohnungsmarkt in Verbindung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die zukünftigen umfangreichen Neubaumaßnahmen unter anderem im Jugendstilpark® Haar zu realisieren. In den vergangenen Jahren wurde ein umfangreiches, speziell auf die Bedürfnisse des Unternehmens zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert.

Für die Umsetzung des umfangreichen Bauprogramms müssen ausreichend Personalkapazitäten bereitgestellt werden. Die Besetzung neuer Stellen gestaltet sich sowohl durch ein knappes Angebot an Bewerbern infolge der demografischen Entwicklung als auch durch die weiterhin bestehenden Einschränkungen infolge der Corona-

Pandemie zunehmend aufwendiger, insbesondere bei technischen Berufen sowie IT-Fachkräften.

Die Bauhandwerkerkapazitäten in Oberbayern sind zu Beginn 2021 weitgehend ausgelastet. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit treten bisher nur in Einzelfällen auf. Die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen Generalunternehmen und Rahmenvertragspartnern minimiert dieses Risikofeld. Neue Vorgaben und Auflagen zur Energieeinsparung und die hohe Auslastung der Handwerks- und Baubetriebe werden auch 2021 zu einem weiteren Anstieg der Baukosten führen, zumal durch Verzögerungen infolge der Corona-Pandemie laufende Maßnahmen verzögert und somit geringe Kapazitäten für neue Maßnahmen zur Verfügung stehen werden.

Anfang 2021 ist ein starker Anstieg bei den Preisen für Baumaterial zu verzeichnen. Zwischen September 2020 und Februar 2021 hat sich der Preis für Holz nach Daten des Statistischen Bundesamtes um 13 %, Betonstahl um mehr als 21 % sowie für Fassadendämmstoffe um gut 25 % erhöht. Der Zentralverband Deutsches Baugewerke (ZBK) rechnet auch für die kommenden Monate mit einer anhaltenden Preissteigerung. Zudem sind Verzögerungen beim Baufortschritt infolge von Materialknappheit nicht ausgeschlossen, da derzeit die internationalen Fertigungskapazitäten nicht ausreichend schnell an die gestiegene globale Nachfrage angepasst werden können.1

Bei im zweiten Halbjahr 2020 abgeschlossenen langfristigen Baumaßnahmen kann es infolge der wechselnden Umsatzsteuersätze im Jahr 2020 zu Unwägbarkeiten in der Auslegung des anzuwendenden Umsatzsteuersatzes kommen, welche gegebenenfalls zu einer nachträglichen Kostenerhöhung führen könnte.

Aufgrund des bereits seit Jahren geringen Zinsniveaus kann der weitere Anstieg der Baukosten nicht mehr durch entsprechende Zinssenkungen kompensiert werden. Infolge der andauernden Corona-Pandemie oder auch infolge eines steigenden Inflationsdrucks kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungskonditionen verschlechtern könnten.

Die immer wieder geforderte Deckelung der Mieterträge und das bei einer kostengünstigen Miethöhe bei gleichzeitig nicht ausreichenden steuerlichen Anreizen führt in Zusammenhang mit hohen Kosten für den Erwerb bzw. Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sowie überdurchschnittlich stark steigenden Baupreisen bei gleichzeitig nachlassender Bauqualität dazu, dass Investitionen hinterfragt beziehungsweise zurückgestellt werden könnten und die Renditen der neuen Proiekte unterdurchschnittlich sind. 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 politischen Rahmenbedingungen können sich infolge der im Herbst 2021 anstehenden Bundestagswahlen zudem durch eine neue Zusammensetzung der Bundesregierung ändern. Die Diskussionen im Bereich der Abschaffung der Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskosten könnte bei Umsetzung zu einer nicht unwesentlichen negativen Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Wohnungsunternehmen führen, was sich unter Umständen in einer notwendigen Anpassung der geplanten Investitionsprojekte auswirken kann.

Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Er-

höhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen immer stärker 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 fortgesetzt wird. 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 Einführung der Mindestbesteuerung führt zudem bei steigenden Erträgen dazu, dass die für Investitionszwecke zur Verfügung stehenden Eigenmittel verstärkt durch Ertragssteuerzahlungen belastet und verringert werden.

Trotz des gesamtwirtschaftlichen Erfordernisses zur Schaffung neuen Wohnraumes und des daher einhergehenden Drucks von Seiten der Bevölkerung und Politik muss der Konzern auch im Hinblick darauf, dass das derzeit niedrige Zinsniveau nicht über die gesamte Kreditlaufzeit der aktuellen Maßnahmen aufrechterhalten bleibt, darauf achten, dass zur Realisierung von Maßnahmen immer ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden.

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 Realisierung von Bauprojekten stehen durch den Erwerb des Jugendstilpark® und der Verabschiedung des Bebauungsplans im Jahr 2017 derzeit ausreichend Grundstücksflächen zur Verfügung. Zudem wurden in Bruckmühl und Kaufering weitere Erbbaurechtsverträge für Neubaumaßnahmen geschlossen.

¹ Gassmann Michael und Maaß Stephan: Inflation am Bau – jetzt wird der Traum vom Eigenheim noch unrealistischer, in: Die Welt 12.04.2021

Auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt sieht sich der Konzern vermehrt Herausforderungen gegenüber.

Arbeitslosigkeit erhöht die Anzahl der Personen, die Transfereinkommen beziehen und die Abwanderung der Bevölkerung aus den strukturschwachen Regionen verstärkt sich. Der demografische Wandel führt zu einer Überalterung der Bevölkerung. Als Folge drohen Mietausfall bzw. Leerstand.



MITARBEITERIN // Frau Sauer

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

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.

Weitere rechtliche Verschärfungen auf der Mieteinnahmenseite (Mietpreis-

bremse, Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten) könnten in Zusammenhang mit einer Bauzeitenverlängerung oder Verzögerungen in Planungsverfahren zu einer Reduzierung der geplanten Umsatzerlöse und somit auch des geplanten Jahresergebnisses führen.

Die Folgen der anhaltenden Corona-Pandemie infolge zukünftig ausbleibender Mieteingänge können derzeit nicht quantifiziert werden.

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.

Im Bauträgerbereich ist die positive Entwicklung der Gesellschaft abhängig von ausreichender Grundstücksbeschaffung zu angemessenen Preisen. Kompensierend wirken soll die Baureifmachung von Vorratsgrundstücken.

Die Bauunternehmer haben gut gefüllte Auftragsbücher. Durch die hohe Auslastung kann es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten kommen.

Grundsätzlich rechnen wir mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich aus Lohnpreissteigerungen sowie aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Zudem stellt im Bauträgergeschäft die Überschreitung der geplanten Kosten ein wesentliches Risiko dar, dem durch Zusammenarbeit mit Generalunternehmer und laufendem Controlling entgegengewirkt werden soll.

Bei im zweiten Halbjahr 2020 abgeschlossenen langfristigen Bauvorhaben kann es infolge der wechselnden Umsatzsteuersätze in Jahr 2020 zu Unwägbarkeiten in der Auslegung des anzuwendenden Umsatzsteuersatzes kommen, welche gegebenenfalls zu einer nachträglichen Kostenerhöhung führen könnte.

Eine Verschlechterung der Vermarktungssituation im Bauträgergeschäft könnte sich in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus und 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.

Für das umfangsreiche Investitionsprogramm muss ein ausreichender Kapitalstock an Eigenmitteln, welche zum Teil kurzfristig zur Verfügung stehen müssen, vorhanden sein. Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel gegebenenfalls nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen Beleihungsreserven entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist der Konzern jederzeit in der Lage, auf Kapitalanforderungen zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Die notwendigen Eigenmittel können seit 2017 nicht mehr mit entsprechenden Erträgen kurzfristig angelegt werden, vielmehr kommt es verstärkt zu einer Belastung von Guthabenbeträgen durch die Banken.

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 des Konzerns sind nicht bekannt oder erkennbar.

Eine Verschlechterung der Vermarktungssituation im Bauträgergeschäft könnte sich in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation auswirken.

Bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken für den Konzern sind derzeit nicht bekannt oder erkennbar

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für den Konzern relevanten Markt nach wie vor groß. 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 bezahlbaren Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der positive Zuwanderungssaldo, der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern, Flüchtlinge 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 Nach-



frage über eine gute Marktposition. Die Schaffung neuen Baulandes in Haar (Jugendstilpark®), Pfaffenhofen an der Ilm, Taufkirchen an der Vils, Bruckmühl, Kaufering sowie Erding ermöglicht es dem Konzern auch zukünftig im Großraum München Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbaurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand nachhaltig zu vergrößern. Der Postbank Wohnatlas 2019 rechnete 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.

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. 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.

Das derzeit niedrige Zinsniveau macht den Immobilienkauf attraktiv. Eine vermietete Stadtwohnung verspricht eine höhere Rendite als das Sparkonto und der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben.

Das Projekt zur Digitalisierung der Auftragsabwicklung im Bereich der Instandhaltung konnte Ende 2020 abgeschlossen werden und wird zukünftig durch Vereinfachung und Vereinheitlichung von Prozessen eine Verringerung der Verwaltungskosten und Beschleunigung der Durchlaufzeit zur Folge haben. Infolge der Corona-Pandemie sind die Möglichkeiten der digitalen Prozesse sowie der Möglichkeit des mobilen Arbeitens erfolgreich ausgeweitet worden.

2020 startete zudem ein langfristiges Projekt OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2023 zur Neustrukturierung der Arbeitsprozesse sowie zur Vorbereitung eines in den kommenden Jahren anstehenden geregelten Generationenwechsels in der Geschäftsführung.

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 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 28.04.2021





Die Unternehmen OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM wurden beide 1935 gegründet. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE durch die damaligen Kreisgemeinden Oberbayern und die Stadtgemeinde Freising und DEUTSCHES HEIM in Stettin als "Handwerker Baugesellschaft". In den siebziger Jahren haben sich die Wege der beiden Unternehmen erstmals gekreuzt und seitdem verfolgen beide gemeinsam das satzungsgemäße Ziel "guten und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen".

85 Jahre bewegte Unternehmensgeschichte liegen hinter uns. Wohnanlagen aus den 50er Jahren wurden umfangreich modernisiert oder abgerissen und neugebaut. Wirtschaftskrisen gemeistert, die Restitution von enteignetem Wohnungsbestand abgewickelt und wohnungswirtschaftliche Großprojekte wie z.B. in München Garching oder Haar-Eglfing geplant und ausgeführt. Immer im Fokus, adäquaten Wohnraum für unsere Mieter zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Mit vereinten Kräften realisieren OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM gerade ein zweites Großprojekt in Haar, den Jugendstilpark. Nachdem wir Ende 2016 das behutsam sanierte denkmalgeschützte, ehemalige Casino als neuen Firmensitz, inmitten des Geschehens beziehen konnten, sind hier rund 450 neue Miet- und Eigentumswohnungen entstanden:

- DEUTSCHES HEIM errichtete im Jugendstilpark 145 Eigentumswohnungen, die Zug um Zug bis 2020 übergeben wurden.
- Im Anschluss daran entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Firmensitz ein Wohngebäude mit 12 Wohnungen und einem Restaurant, welche 2020 durch OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE fertiggestellt wurden.
- Auf der sogenannten "Apfelwiese" werden in Zusammenarbeit beider Gesellschaften gerade 207 Miet- und Eigentumswohnungen gebaut.
- OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE plant Ecke Vockestraße / Leibstaße ein weiteres Objekt mit gemischter Nutzung: Wohnen, Arbeiten und Einkaufen unter einem Dach.

Nie hätten wir gedacht, dass aufgrund eines Virus mit pandemischem Ausmaß völlig anders geartete Herausforderungen an uns Wohnungswirtschaftler gestellt würden:

Um das Miteinander in unseren Büroräumen sicher zu gestalten, musste ein Hygienekonzept erarbeitet und umfangreich in Hard- und Software investiert werden, um den Mitarbeiten mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Mit dieser Maßnahme ist es uns zudem gelungen, den Kontakt zu unseren Partnern, den Mietern und Eigentümern aufrechtzuerhalten.

Dies alles haben wir ebenfalls bravourös gemeistert und blicken daher positiv in die Zukunft. Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern, Gemeinden und Projektbeteiligten. Gemeinsam werden wir auch weiterhin viel bewegen auf dem Wohnungsmarkt und uns den kommenden Herausforderungen stellen.

Wir danken den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und die Unterstützung. Eine weitere Säule unsers Erfolges sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ohne deren Einsatz, ihre hohe Flexibilität in der Krise und das große Maß an Engagement für die Firma, ist die Bewältigung unser vielfältigen Aufgaben nicht möglich. Egal, ob es darum geht, ein offenes Ohr für die Sorgen und Anliegen unserer Mieter zu haben oder neue Projekte zu planen: unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei.

Michael Zaigler Geschäftsführer

Bauen und Wohnen

fair



MITARBEITER // Objektbetreuer

modern

werden wir gerade. Auch bei uns hat sich die aktuelle Pandemie bemerkbar gemacht, jedoch nicht ausschließlich im negativen Sinne. Die Gesundheit aller Kolleginnen und Kollegen liegt uns sehr am Herzen, weswegen wir diese mit allen Mitteln zu schützen versuchen. Dadurch hat sich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Möglichkeit zum Mobilen Arbeiten ergeben. An der Idee des mobilen Arbeiten ergeben. An der Idee des mobilen Arbeitsplatzes haben wir Gefallen gefunden, kommen wir so einer besseren Vereinbarkeit des Privat- und Berufslebens der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entgegen. Auf dem Laufenden halten wir uns mithilfe von Videokonferenzen.

Die Chance moderner zu werden, wollen wir ergreifen. Wir sind gespannt auf die weitere Entwicklung!



DEUTSCHES HEIM // Erding, Falkenaustraße

sind wir bereits. Wir bieten bezahlbaren Wohnraum an, wobei wir auch den Einkommensschwächeren unterstützend unter die Arme greifen. Wir gehen mit den Mieterinnen und Mietern stets professionell, verantwortungsbewusst und verständnisvoll um. Aber auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gegenüber steht für uns ein respektvolles Miteinander an oberster Stelle. Um eine gute Atmosphäre zu schaffen, gehen wir individuell auf die Kollegin und den Kollegen ein. Hierfür sorgt auch unser Sinn für Gerechtigkeit. Unsere Frauenquote kann sich sehen lassen, auch in den führenden Positionen.

Wir möchten auch in Zukunft die Wertschätzung gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beibehalten und weiter ausstrahlen!



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Ingolstadt, Weisbergerstrasse

nachhaltig

wollen wir sein. Unter anderem priorisiert haben wir das Thema Umweltschutz. Bei dem Bau von Gebäuden möchten wir vermehrt innovative Baustoffe verwenden. Zu diesen gehören zum Beispiel Holz, Lehm und Stroh. Die Öko-Bilanz soll bei den zukünftigen Projekten im Blick behalten werden. Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber den nachfolgenden Generationen bewusst und sind, um die Nachhaltigkeit gewährleisten zu können, auch bereit mehr Geld in die Hand zu nehmen.

Durch den regelmäßigen Austausch mit Umweltschutz-Experten können wir die verschiedenen Aspekte in unsere Planung mit einbeziehen und ebenfalls unseren Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten!

IMPRESSUM

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

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

E-Mail: info@oh-muenchen.de www.oh-muenchen.de

HRB Amtsgericht München Nr.: 888

DEUTSCHES HEIM

Wohnungsbaugesellschaft mbH Casinostraße 1 | 85540 Haar

Telefon: 0 89 / 41 30 96 - 0

E-Mail: info@dh-muenchen.de www.dh-muenchen.de

HRB Amtsgericht München Nr.: 41969

Konzeption und Gestaltung:

Publishing Group GmbH Possartstr. 14 | 81679 München