



# 2023 GESCHÄFTS BERICHT



## INHALT

<b>Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden</b>	5
<b>OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE</b>	
Unternehmensdaten	15
Bilanz 2023	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Lagebericht	20
<b>DEUTSCHES HEIM</b>	
Unternehmensdaten	47
Bilanz 2023	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Lagebericht	52
<b>KONZERN</b>	
Bilanz 2023	78
Gewinn- und Verlustrechnung	80
Lagebericht	81
<b>Schlusswort des Geschäftsführers</b>	105



Seit 1935 hat sich OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und anzubieten. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Das Unternehmen engagiert sich dauerhaft dafür, seinen Mieterinnen und Mietern in Oberbayern sowie den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern ein lebenswertes Zuhause anzubieten. Wir schaffen Lebensräume, indem wir Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ermöglichen. Dafür setzen wir uns unverändert mit Leidenschaft ein. Durch ihr gemeinwohlorientiertes Engagement hat sich unsere Gesellschaft in der Wohnungswirtschaft einen festen Platz erarbeitet.

Das Kerngeschäft der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE liegt in der Vermietung sowie der Betreuung, der Instandhaltung, dem Neubau von Wohnraum und der nachhaltigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes mit rund 6.000 eigenen Wohnungen in Oberbayern.

Die Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM konzentriert sich als Bauträger auf den Bau, den Verkauf und die Verwaltung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Großraum München. Darüber hinaus vermietet und betreut DEUTSCHES HEIM Wohnimmobilien aus dem eigenen Bestand in den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Im Schulterschluss mit dem Bezirk Oberbayern, unserem Hauptgesellschafter, übernehmen wir gemeinsam gesellschaftliche Verantwortung und sehen uns als ein starker und vertrauensvoller Partner für unsere Mieterinnen und Mieter sowie für zahlreiche Städte und Gemeinden in Oberbayern. Unsere Nähe leben wir in Zukunft auch räumlich: Als Bezirk Oberbayern haben wir uns einen Teil der gerade im Entstehen begriffenen Büroräume im letzten Quartier im Jugendstilpark am Standort Haar zur Anmietung gesichert.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für unser Unternehmen ein Jahr voller Herausforderungen. Perspektivisch werden diese in den nächsten Jahren unverändert anhalten. Wir sind zuversichtlich, diese auch künftig zu meistern und freuen uns auf ein erfolgreiches, neues Geschäftsjahr.

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Engagement und ihrer Expertise zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen haben. Der Geschäftsführung und den Aufsichtsratsmitgliedern danke ich für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

**Thomas Schwarzenberger**  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Bezirkstagspräsident von Oberbayern



## Stabübergabe bei Oberbayerische Heimstätte

# Michael Zaigler übergibt die Geschäftsführung an Jan Termin

**Mit dem Jahreswechsel steht bei OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auch ein Führungswechsel an. Zum 1. Januar 2024 übernimmt Jan Termin die Geschäftsführung von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM. In seiner Funktion als neuer Geschäftsführer ist er für alle Bereiche des Unternehmens OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE sowie für die der Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM verantwortlich. Er folgt unmittelbar auf Michael Zaigler, der fast 25 Jahre die Geschicke des Konzerns erfolgreich gelenkt hat.**

Jan Termin tritt ein großes Erbe an: Nach 24 1/2 Jahren, die Michael Zaigler die Geschicke des Konzerns zunächst für DEUTSCHES HEIM und nach der Zusammenführung beider wohnungswirtschaftlich agierenden Unternehmen 2005 auch für OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE geleitet hat, hinterlässt er große Fußspuren. Mit Weitblick und sozialem Engagement hat Michael Zaigler die Unternehmen vereint und zu wirtschaftlichem Erfolg gebracht, was nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit zu Beginn der 90er-Jahre einer Herkulesaufgabe glich.

Bereits im Jahr 2022 wurde Michael Zaigler für sein Engagement im Verbandsrat mit der Ehrenmedaille des VdW Bayern ausgezeichnet. Herr Zaigler wurde im Jahr 2009 in den Verbandsrat gewählt, zuletzt war er stellvertretender Vorsitzender des Gremiums. Für die Wohnungswirtschaft Bayern engagiert sich Michael Zaigler zudem als Delegierter zum GdW-Verbandstag und im Vorstand der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen.

Der neue Geschäftsführer, Jan Termin, bringt viel Erfahrung aus dem Bereich der kommunalen Wohnungswirtschaft mit. Zuletzt war er Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH. Davor leitete er das Rechnungswesen bei der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH und bekleidete dort zugleich das Amt des Prokuristen.

Mit der Bestellung zum Geschäftsführer freut sich Jan Termin auf neue Aufgaben und Herausforderungen: „Dabei gilt es, bei den derzeit erschwerten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin den Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten, mit wirtschaftlichem Erfolg in Einklang zu bringen“, so Termin. „Meine Vision ist es, den Konzern ruhig durch die stürmische See der externen Herausforderungen im Wohnungsbausektor zu lenken“, so Termin weiter. „Dank der hervorragenden Vorarbeit der vergangenen Jahrzehnte von Michael Zaigler ist dies überhaupt erst vorstellbar.“

„Im Laufe der Jahre hat sich der gesamte Konzern von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM enorm weiterentwickelt“, so Michael Zaigler, amtierender Geschäftsführer von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE. „Mit Blick auf den bevorstehenden Wechsel in der Geschäftsführung haben wir den Konzern in den beiden vergangenen Jahren noch zukunftsfähiger aufgestellt und damit die Stabübergabe von langer Hand geplant“, fügt Michael Zaigler hinzu. „Mit Zuversicht erfüllt mich, dass der neue Geschäftsführer auf ein engagiertes Team aus loyalen Mitarbeitenden, tatkräftigen Unternehmenspartnern und einen ausgezeichneten Aufsichtsrat zählen kann.“

# OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2023



# OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

## IHR PARTNER FÜR LEBENSÄRÄUME



Fair, modern und nachhaltig

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

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



Bauen und Wohnen

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



Auf Augenhöhe und im Miteinander



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



## Wir in Zahlen

seit mehr als

# 88

Jahren in Oberbayern

rund

# 6.000

eigene Wohnungen

rund

# 100

Mitarbeitende

# 5

Auszubildende



## UNTERNEHMENSDATEN // OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2023



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Aufsichtsrat

### GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

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

Gründung der Gesellschaft 27. November 1935  
Geschäftsführung **Jan Termin**  
*Diplom Kaufmann (FH)*

Sitz der Gesellschaft Haar  
Handelsregister B 888 Amtsgericht München

Aufsichtsrat **Thomas Schwarzenberger**  
*Bezirkstagspräsident,  
Vorsitzender*

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

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

**Ulrike Goldstein**  
*Rechtsanwältin*

**Max Gotz**  
*Oberbürgermeister*

**Rainer Gross**  
*Rechtsanwalt*

**Karin Hobmeier**  
*Politologin*

**Harald Schwab**  
*IT-Berater*

**Erika Sturm**  
*Sachbearbeiterin*

## BILANZ ZUM 31.12.2023 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		54.036,02	92.997,86
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	427.238.768,39		439.685.142,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.845.749,66		10.103.219,22
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.611.164,11		5.713.929,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	286.787,60		379.072,92
5. Anlagen im Bau	16.976.143,07		1.612.865,79
6. Bauvorbereitungskosten	2.672.069,04		6.910.057,58
7. Geleistete Anzahlungen	24.966,20	458.655.648,07	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.985.739,63		7.985.739,63
2. Sonstige Ausleihungen	80.511,33		88.935,21
3. Andere Finanzanlagen	1.400,00	8.067.650,96	1.400,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>466.777.335,05</b>	<b>472.573.359,41</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	101.660,90		2.302.207,83
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		948.435,27
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.021.889,52		0,00
4. Unfertige Leistungen	14.287.935,48		13.942.781,49
5. Andere Vorräte	143.122,10	18.554.608,00	113.262,24
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	442.033,59		272.061,84
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.381,38		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.614,56		38.151,84
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.369.399,28		3.405.581,08
5. Sonstige Vermögensgegenstände	866.739,55	10.722.168,36	971.011,97
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.853.955,92	11.657.756,58
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	88.956,00		116.975,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	159.757,40	248.713,40	162.385,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>515.156.780,73</b>	<b>506.503.969,84</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2023 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Stammkapital</b>		10.000.000,00	10.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.000.000,00		5.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	108.008.998,28	113.008.998,28	108.008.998,28
<b>III. Bilanzgewinn</b>		76.589.822,08	61.500.130,58
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>199.598.820,36</b>	<b>184.509.128,86</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.194.311,00		1.374.082,48
2. Steuerrückstellungen	2.072.274,00		259.137,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.613.377,79		5.646.912,95
4. Sonstige Rückstellungen	5.292.660,44	14.172.623,23	5.533.133,95
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.518.586,74		260.027.157,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.043.961,74		23.922.842,45
3. Erhaltene Anzahlungen	14.595.652,52		12.876.837,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.854,06		269.320,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.189.233,38		3.811.537,94
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.634,29		6.855,37
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 2.293,25 € Vorjahr: 42.384,85 €)	6.869,40	293.613.792,13	380.005,50
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.771.545,01</b>	<b>7.887.018,51</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>515.156.780,73</b>	<b>506.503.969,84</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.584.294,53		49.272.313,01
b) aus Betreuungstätigkeit	1.312.287,42		1.290.690,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.939,45	55.911.521,40	13.556,09
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		4.367.043,51	2.352.632,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		438.649,89	539.583,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.280.461,08	2.486.547,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.083.294,85		22.717.951,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.021.889,52		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.678,17	26.117.862,54	19.915,12
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.077.019,27		6.413.965,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 423.267,84 €, Vj.: 412.216,28 €)	1.690.655,74	7.767.675,01	1.712.306,22
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.765.220,10	11.105.321,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.300.146,69	2.528.632,79
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		215,42	4.166,81
10. Erträge aus Gewinnabführung		8.781.651,82	2.810.896,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €, Vj.: 20.000,00 €)		221.996,21	41.900,74
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	37.553,76
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.385.265,17	4.590.914,17
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		3.778,92	7.231,59
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.107.098,66	1.318.637,93
<b>16. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>15.554.492,24</b>	<b>8.359.857,42</b>
17. Sonstige Steuern		64.800,74	49.253,08
<b>18. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>15.489.691,50</b>	<b>8.310.604,34</b>
19. Gewinnvortrag		61.100.130,58	53.189.526,24
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>76.589.822,08</b>	<b>61.500.130,58</b>



## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft. Sie wurde am 27.11.1935 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 10.12.1935 unter der HRB Nummer 888 beim Amtsgericht München eingetragen. Der Bezirk Oberbayern ist Hauptgesellschafter. Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Geschäftsgebiet ist der Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Ainring, Bad Tölz, Bischofswiesen, Bruckmühl, Dachau, Dorfen, Ebersberg, Eching, Eichenau, Erding, Farchant, Freising, Fürstenfeldbruck, Garching, Garmisch-Partenkirchen, Geisenfeld, Grassau, Gröbenzell, Haar, Ingolstadt, Kaufering, Kolbermoor, Kösching, Krailling, Laufen, Moosburg, München, Olching, Penzberg, Pfaffenhofen an der Ilm, Poing, Reichertshofen, Rohrbach, Schongau, Schrobenuhausen, 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 Betreuung, Bewirtschaftung und Errichtung von eigenen Wohnungsbeständen. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Drittverwaltung von Wohnungsbeständen. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 07.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

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

### II. Ziele und Strategien

Hauptziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen ihrer Portfoliostrategie wirtschaftlich und nachhaltig zu modernisieren. Als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir uns der Verantwortung für Mensch und Natur bewusst. Vor diesem Hintergrund strebt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde in 2023 eine langfristige Strategie zur Erreichung des Ziels eines klimagasneutralen Gebäudebestandes aufgestellt. Die aus diesem Klimazielpfad resultierenden Maßnahmen und Prämissen sollen zukünftig mit objektkonkreten Planungsansätzen spezifiziert werden. Hierbei sind zum Teil noch detaillierte Bestandsanalysen durchzuführen und genauere Kostenansätze zu erarbeiten. Im Rahmen des Klimazielpfades wird das Portfoliomanagement zudem

gemäß der EU-Gebäuderichtlinie darauf ausgerichtet, bis Mitte der 2030er-Jahre Objekte in schlechten Energieeffizienzklassen durch geeignete energetische Maßnahmen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, in eine bessere Energieeffizienzklasse anzuheben. Zudem befassen wir uns intensiv mit dem Thema, wie die zukunftssichere Versorgung mit erneuerbaren Energien wirtschaftlich sichergestellt werden kann. Die energetische Sanierung des Bestandes im Rahmen des Klimapfades bindet zukünftig Eigenmittel im Bestand, die somit nicht für Neubauprojekte zur Verfügung stehen. Neben dem Schwerpunkt der energetischen Sanierung des Bestandes wird das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, weiterhin im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen vorangetrieben, um künftig im Zusammenhang mit dem gesellschaftsvertraglichen Auftrag dauerhaft unter Einhaltung der Klimaschutzvorgaben bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen 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. In 2024 wird eine Digitalisierungsstrategie für alle Konzernunternehmen erstellt, um dies in den Folgejahren implementieren zu können.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

Die **deutsche Wirtschaft** hat sich in 2023 in einem krisengeprägten Umfeld schwach entwickelt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,3 %. Deutschland war 2023 somit der einzige G7-Staat, dessen BIP sank. Die Inflationsdynamik hat zum Vorjahr deutlich nachgelassen; dennoch haben höhere Energie- und Lohnkosten zu einer Verschlechterung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft geführt. Strukturelle Veränderungen zur Erhöhung der Produktivität und Innovationskraft sind erforderlich. Für 2024 erwartet das Bundeswirtschaftsministerium<sup>2</sup> eine Stabilisierung mit einem geringen Anstieg des BIP um 0,3 %. Infolge der Lohnsteigerungen wird eine Steigerung des privaten Verbrauchs für 2024 und 2025 bei einem stabilen Arbeitsmarkt als eine wesentliche Stütze des Wachstums prognostiziert.

Die **konjunkturelle Entwicklung** in verschiedenen Wirtschaftsbereichen Deutschlands im Jahr 2023 verlief sehr unterschiedlich. Der Dienstleistungssektor verzeichnete ein Wachstum und stützte somit die Wirtschaft.

<sup>1</sup> GdW Informationen 168 Gesamtwirtschaftliche Lage 2023-2024

<sup>2</sup> BMWK, Pressemitteilung vom 24.04.2024



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Apfelwiese



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Januschkowetz, Bewirtschaftung

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wirkte mit einem preisbereinigten Wachstum von 1,0 % ebenfalls stabilisierend, während die Bauwirtschaft nur ein geringes Wachstum von 0,2 % verzeichnen konnte, das vor allem aus einer Zunahme beim Tief- und Anlagenbau resultierte, während der Hochbau einen Rückgang zu verzeichnen hatte.

Das produzierende Gewerbe ohne Baugewerbe musste hingegen einen Rückgang von 2,0 % hinnehmen, der vor allem auf energieintensive Gewerbe zurückzuführen ist. Der Fachkräftemangel stellte für alle Sektoren eine Herausforderung dar.

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**, die 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte die Wirtschaftsleistung in 2023 wie im Vorjahr um 1 % steigern. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Immobilienwirtschaft mit ihrer geringen Volatilität ist weiterhin ein bedeutender stabilisierender Faktor.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der wirtschaftlichen Herausfor-

derungen, die durch die Energiekrise und hohe Inflation entstanden sind, robust. Im Jahr 2023 erreichte die Zahl der Beschäftigten in Deutschland erneut einen Rekordwert seit der Wiedervereinigung mit 45,9 Millionen Menschen in Beschäftigung. Dies entspricht einem Anstieg von 0,7 % gegenüber dem Vorjahr oder 333.000 mehr Beschäftigten. Der Anstieg der Beschäftigung war hauptsächlich auf die Einwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine steigende Beteiligung älterer und weiblicher Arbeitnehmer am Arbeitsmarkt zurückzuführen. Der Anstieg war aber fast ausschließlich dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Zahl der Arbeitslosen stieg erstmals wieder geringfügig um 191.000 oder 0,4 % auf 2,6 Millionen Personen. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,7 %.

Der demografische Trend einer alternden Bevölkerung führt zu einem Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials. Für 2024 und 2025 wird isoliert auf den Alterungseffekt mit einem Rückgang von jeweils rund 420.000 Arbeitskräften gerechnet. Derzeit gleicht die Zuwanderung von Arbeitskräften diesen Trend aus. Um den Bestand an Arbeitskräften aufrechtzuerhalten, müsste die Nettomigration von Arbeitskräften nach Deutschland je nach Mobilisierungsgrad des inländischen Arbeitskräfteangebots zwischen 346.000 und 533.000 Menschen pro Jahr betragen, so das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg. Im Jahr 2023 betrug die Nettozuwanderung inklusive der aus der Ukraine Geflohenen rund 0,7 Millionen Menschen.

Die Indikatoren für Fachkräftemangel waren in 2023 infolge der schwächeren Konjunktur und des Zuzugs von Arbeitskräften etwas geringer als in 2022, verharren aber auf historisch hohem Niveau und werden auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die privaten Konsumausgaben gingen in 2023 preisbereinigt um 1,1 % zurück und stellten mit 51 % das wichtigste Element der Nachfrageseite dar. Der Rückgang wird vor allem auf die hohen Verbraucherpreise und einen sinkenden Reallohn zurückgeführt. Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom und Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt geringfügig um 0,6 %. Vor allem der geringere Anstieg der Nettokaltmieten um 2,1 % wirkte bei einer allgemeinen Teuerung von 5,9 % preisdämpfend, während die Energiekosten deutlich anstiegen.

Der Staatskonsum war durch den Wegfall von Sondereffekten aus der Corona-Pandemie erstmals seit 20 Jahren rückläufig und reduzierte sich preisbereinigt um 1,7 %.

Die Bauinvestitionen sanken auch in 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Hohe Baupreise bei gestiegenen Bauzinsen bremsten die Baukonjunktur. Der Wohnungsbausektor verzeichnete hierbei einen Rückgang von -2,8 %. Für 2024 wird ein weiterer Rückgang im Wohnungsbau um -3,6 % prognostiziert.

Insbesondere im Wohnungsbau hat die Bundesregierung in der Vergangenheit mehrfach kurzfristige Förderstopps erlassen und anschließend die Förderbedingungen verschärft, was zu einem Vertrauensverlust und hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau geführt hat. Erst seit Ende 2023 zeigt sich bei den Auftragseingängen im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Die Ausrichtung der Förderprogramme vor allem auf die Reduzierung von Treibhausgasen im Bestand wird voraussichtlich zu einer Verschiebung der Investitionen zugunsten der Bestandsobjekte führen und die Neubauzahlen bestenfalls weiter auf geringem Niveau verweilen lassen.

Die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** in Deutschland sind im letzten Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Nach dem Rekordanstieg im Vorjahr mit 16,4 % nähert sich der Preisanstieg wieder der allgemeinen Preissteigerungsrate an. Von Ende 2019 bis Ende 2023 stiegen die Baupreise um insgesamt 39,4 % an. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal an. Insgesamt schwächte sich die Preisdynamik ab, verblieb aber auf einem hohen Niveau.

Sowohl die **Fremdfinanzierungskosten als auch die Finanzierungsbedingungen** bremsten in 2023 die Investitionsmöglichkeiten. Aufgrund der rückläufigen Preissteigerung wird für 2024 mit einem langsamen Absinken der Kreditzinsen gerechnet.

Die herausfordernden wirtschaftlichen Umstände sind auch im Bereich der **Modernisierung** des Bestandes spürbar. Gemäß einer Umfrage bei den im GdW organisierten Unternehmen werden für 2024 rund 13 % und in 2025 rund 18 % der ursprünglich



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Bruckmühl, Heufeld



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Pötschke, Herr Heikelä, Herr Lanzinger, Frau Januschkowetz, Projektteam

geplanten Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt und bei den verbleibenden zum Teil die Maßnahmetiefe reduziert werden.

In Deutschland lässt sich mit -27 % (Vorjahr: -7 %) für 2023 ein weiterer signifikanter Rückgang der **Baugenehmigungen** für neue Wohnungen verzeichnen. Der Rückgang betrifft weiterhin vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Gegensatz zum Vorjahr ist in 2023 auch beim Geschosswohnungsbau ein deutlicher Rückgang mit -24,9 % (Vorjahr: +0,8 %) festzustellen, wobei der Anteil der Mietwohnungen um 27,4 % gesunken ist. In 2023 wurden nur noch rund 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Den rückläufigen Baugenehmigungen folgend wurden in 2023 mit rund 255.000 Wohneinheiten rund 14 % weniger **Neubauwohnungen fertiggestellt** als im Vorjahr.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird erwartet, dass die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen in den kommenden Jahren weiter sinken wird. Für das Jahr 2024 sind lediglich 208.000 neue Wohnungen und für 2025 erstmals unter 200.000 prognostiziert.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Heikelä, Projektleiter

Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2024 um 18 % und im Folgejahr nochmals sinken, wenn auch mit abnehmender Tendenz. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten und das bei einer zu erwartenden Zunahme der Nachfrage.

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbautätigkeit erfordert weiterhin ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte und verlässliche Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnraum zu beseitigen. Zur Lösung dieser gesamtwirtschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen, neben einer verlässlichen und ausreichenden Förderung vor allem auch die Bauvorschriften deutlich vereinfachen und kosteneffizienter gestalten sowie Genehmigungsverfahren beschleunigen, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig abdecken zu können.

### Regionale Rahmenbedingungen im Regierungsbezirk Oberbayern

Im Regierungsbezirk Oberbayern waren die regionalen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau im Jahr 2023 ähnlich wie im Großraum München. Die Lage am Mietwohnungsmarkt in der wirtschaftlich erfolgreichen Region ist weiterhin angespannt und wird durch den stetigen Anstieg der Bevölkerungszahlen belastet. Von 2021 auf 2022 stieg die Bevölkerungszahl im Regierungsbezirk um 72.526 Personen bzw. 1,5 % an. Gemäß Vorschaurechnung rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik bis 2042 mit einem weiteren Anstieg von 314.600 bzw. 6,6 % auf dann 5,1 Mio. Einwohnern. Unter

anderem wird für die Landkreise Erding und Pfaffenhofen a. d. Ilm ein hoher Anstieg der Bevölkerungszahl prognostiziert. Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,5 % und betrug zum 30.06.2022 rund 2.275.900 Stellen.

Der stetige Anstieg der Anzahl an Baugenehmigungen erreichte in 2017 mit 32.930 Wohnungen seinen Höchststand. In 2022 wurden nur noch Baugenehmigungen für 27.290 Wohnungen erteilt. Dies sind 1.633 Wohnungen bzw. 5,6 % weniger als in 2021. Für 2023 und 2024 ist von einem weiteren Rückgang auszugehen.

Bei den fertiggestellten Wohnungen wurde der Höchststand mit 26.178 Wohnungen in 2018 erreicht. In 2022 wurden lediglich noch 23.871 Wohnungen bzw. 3,0 % weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt, wie das Bayerische Landesamt für Statistik berichtete. Für 2023 und 2024 ist von einem weiteren Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auszugehen.

Die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung und die knappe Verfügbarkeit von geeignetem Bauland sowie das hohe Kostenniveau in Verbindung mit den gestiegenen Finanzierungskosten belasteten den Wohnungsbau im Regierungsbezirk Oberbayern im Jahr 2023. Die Landeshauptstadt München und ihre umliegenden Gemeinden gehören zu den begehrtesten Wohnlagen Deutschlands und stehen daher vor großen Herausforderungen in Bezug auf den Mietwohnungsbau.

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 hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig neu errichteten oder modernisierten Wohnungen. Infolge der steigenden Zuwanderungszahlen gehen wir kurz- bis mittelfristig von einem Anstieg der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus.

## II. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2023 war vor allem geprägt durch Zurückhaltung sowohl bei der Realisierung von Baumaßnahmen auf der Investorensseite als auch einer Zurückhaltung von Immobilienkäufern im Rahmen des krisengeprägten Umfeldes mit einer rückläufigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Wesentliche Einschränkungen des Geschäftsverlaufs in 2023 haben sich nicht ergeben. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang einen Anstieg der Forderungen durch längere Zahlungsziele sowie einen späteren Baubeginn bei Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die für 2023 geplanten Baumaßnahmen befinden sich alle in der Realisierungsphase. Es wurden keine aktuellen Baumaßnahmen storniert. Durch den späteren Baubeginn haben sich für 2023 geplante Investitionsausgaben auf Folgejahre verschoben.

Im Berichtsjahr hat sich die Dynamik des Kostenanstiegs sowohl bei den Baukosten als auch bei den Kosten für die Wärmeversorgung der Mieterschaft abgeschwächt. Die Bau- und Energiekosten verharren aber auf einem hohen Niveau und wirken sich infolge des Basiseffektes entsprechend weiterhin nachteilig auf Investitionen aus.

In 2023 wurde im Rahmen des Projektes „Klimapfad“ ein Zwischenstand zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2040 erreicht, auf dessen Basis eine entsprechende Strategie zur Umsetzung verfolgt werden wird. Aufgrund sich ändernder äußerer und innerer Einflussfaktoren wie die Ausgestaltung von Förderprogrammen, Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung als auch interner und externer Kapazitäten zur Umsetzung wird für die zukünftigen Jahre immer wieder eine Überarbeitung und Anpassung erforderlich sein.

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

**Bestandsbewirtschaftung:**

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch den Bezug von 44 Neubauwohnungen im Berichtsjahr erhöht.

Zum 31.12.2023 befinden sich 5.970 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten sowie 3.848 Garagen im Bestand der Gesellschaft.

Die Wohnfläche hat sich in 2023 von 379.532 m² auf 382.229 m² erhöht.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Klein, Projektentwicklung

**Bautätigkeit:**

Im Berichtsjahr wurden planmäßig keine Neubaumaßnahmen abgeschlossen. Anfang 2023 erfolgte der Erstbezug von 44 Wohnungen in Erding mit einer Wohnfläche von rd. 2.700 m².

In **Fürstenfeldbruck** wurde im Berichtsjahr mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 21 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 6,1 Mio. € begonnen.

Des Weiteren wurde in **Haar** mit den Bauarbeiten am letzten Quartier des Jugendstilparks begonnen. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Objekt mit Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss sowie darüber liegenden 6 Büro-Einheiten sowie 45 Wohnungen inklusive 118 Tiefgaragenstellplätzen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 55,5 Mio. €. Die Ladeneinheiten im Erdgeschoss werden nach Fertigstellung an einen Investor veräußert und übergeben, sodass die anteiligen darauf entfallenden Baukosten dem Umlaufvermögen zugewiesen sind.

Das in 2022 begonnene Neubauprojekt in **Kaufering** mit 34 Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund 11,5 Mio. € wurde in 2023 planmäßig fortgeführt. Die Fertigstellung ist Ende 2024 geplant.

Insgesamt wurden in 2023 vor allem für Neubauprojekte und geringfügig für Modernisierung und Erweiterung rund 10,3 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 6,1 Mio. € aufgewendet.

**Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf**

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

**III. Lage**

**1. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss vor Ertragsteuern in Höhe von 18,6 Mio. € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis sowie durch die Ergebnisabführung von DEUTSCHES HEIM geprägt.

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

	2023 Mio. €	2022 Mio. €
Betriebsergebnis	10,0	6,3
Finanzergebnis	9,0	2,8
Neutrales Ergebnis	-0,4	0,5
Gesamt	18,6	9,6

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (54,6 Mio. €) haben sich gegenüber dem Vorjahr (49,3 Mio. €), positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung im Bereich der Sollmieten i. H. v. 2,9 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Wohnungsneubauten im Vorjahr sowie der Steigerung der Bestandsmieten. Zudem konnten die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € gesenkt werden. Die Erlöse aus Umlagen erhöhten sich vor allem infolge der in 2022 stark gestiegenen Heizkosten um 2,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 7,88 € (Stand 31.12.2022) auf 8,40 € (Stand 31.12.2023) an. Die Erhöhung des Betriebsergebnisses ist zudem auf geringere Instandhaltungskosten mit einem Rückgang von 0,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Der Zunahme der Sollmieten stehen im Berichtsjahr vor allem steigende Abschreibungen für Abnutzung bei Wohnbauten (+0,7 Mio. €) sowie geringere aktivierte Eigenleistungen (-0,1 Mio. €) entgegen. Die in



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Kaufering, Schlesierstraße

2022 durch Einmaleffekte belasteten Personalkosten haben sich in 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. € reduziert.

Das Finanzergebnis wurde vor allem durch die zum Vorjahr deutlich erhöhte Ergebnisabführung durch DEUTSCHES HEIM mit 8,8 Mio. € (Vj. 2,8 Mio. €) sowie den höheren Einnahmen durch gestiegene Guthabenzinsen mit einer Steigerung von 0,2 Mio. € geprägt. Im neutralen Ergebnis sind im Berichtsjahr und im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen enthalten. Das negative Ergebnis ist vor allem auf Zuführungen (Vorjahr Auflösung +0,9 Mio. €) der Pensionsrückstellung i. H. v. -0,2 Mio. € zurückzuführen. Zudem sind Aufwendungen für Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude, sonstige nicht objektbezogene Zinsaufwendungen enthalten, sodass sich im Berichtsjahr ein neutrales Ergebnis von rund -0,4 Mio. € ergibt.

**Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage**

Die Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der erzielten Ergebnisse zufriedenstellend.

## 2. Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote steigt beständig an und beträgt 38,7 % (Vj. 36,4 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 9,3 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) ist rückläufig und beträgt 158,1 % (Vj. 174,4 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern betreffen größtenteils langfristige Objektfinanzierungen. Die Gesellschaft weist branchenüblich einen hohen Fremdkapitalanteil aus. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i. d. R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre bzw. bis zur Endfälligkeit – gesichert. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen im Bereich Neubau wurde durch die planmäßige Tilgung in Verbindung mit Tilgungszuschüssen überkompensiert, sodass sich die ausgewiesenen Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Mio. € verringert haben.

### b) Investitionen

Investitionen wurden im Berichtsjahr gemäß den unter Punkt B.II beschriebenen Baumaßnahmen vor allem im Bereich Neubau getätigt. Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, um eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen. Derzeit wird auf Basis des in 2023 in Zusammenarbeit mit externen Beratern erstellten Klimapfads für den Bestand die zukünftige Investitionsstrategie unter Beachtung der Klimaschutzvorgaben bis 2040 überarbeitet und neu ausgerichtet.

Durch das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der

planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von rund 27,9 Mio. € (Vj. 2,6 Mio. €)

### c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 21,3 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -4,2 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -9,9 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 7,2 Mio. €.

Der zum 31.12.2023 verbleibende Finanzmittelbestand von 18,9 Mio. € wird in nachfolgenden Geschäftsjahren im Wesentlichen zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms inklusive Investitionen in den Klimaschutz benötigt werden.

### Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

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

## 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 506,5 Mio. € auf 515,2 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung sowie Zunahme der liquiden Mittel.

### Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 466,8 Mio. € (Vj. 472,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 90,6 % (Vorjahr 93,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr die Zugänge durch Neubaumaßnahmen nach Abzug von Investitionszuschüssen durch die planmäßigen Abschreibungen überkompensiert wurden.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Unfertigen Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Flüssigen Mitteln zusammen. Die Zunahme des Umlaufvermögens entfällt größtenteils auf den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen (+6,0 Mio. €) infolge der Ergebnisabführung sowie der Zunahme der Flüssigen Mittel (+ 7,2 Mio. €).

### Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft i. H. v. 199,6 Mio. € (Vorjahr 184,5 Mio. €) beträgt 38,7 % (Vorjahr 36,4 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 205,2 Mio. € bzw. 39,8 % (Vorjahr 37,5 %).

### Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 276,7 Mio. € (Vorjahr 283,0 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 0,8 Mio. € (Vorjahr 0,9 Mio. €) zugeordnet. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 5,9 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 11,1 Mio. € sowie

Tilgungszuschüsse von 1,7 Mio. € gegenüber. Die Abweichung von 0,6 Mio. € resultiert aus zeitlichen Buchungsdifferenzen infolge der Belastung der Lastschriftinzüge erst nach dem Bilanzstichtag.

Langfristige Investitionen in Höhe von 471,0 Mio. € werden durch Eigenmittel (205,2 Mio. €), langfristige Objektfinanzierungsmittel (278,3 Mio. €) sowie langfristig zur Verfügung stehenden im Voraus erhaltene Erträge (7,2 Mio. €) vollständig gedeckt. Insgesamt ergibt sich eine Kapitalreserve von 19,7 Mio. €.

### Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

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

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetig wachsenden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauprogramms und des sich daraus ergebenden Ergebnisses positiv. Die großen Herausforderungen der nahen Zukunft bestehen darin, unter dem Aspekt der zu einem Großteil extern vorgegebenen derzeit schwierigen Rahmenbedingungen die Realisierung der satzungsgemäßen Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten unter Bewahrung der wirtschaftlichen Stabilität der Gesellschaft umzusetzen und das Angebot an neuem Wohnraum dennoch gleichzeitig erhöhen zu können.

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Berichtsjahr	Vorjahr	Prognose 2024 <sup>5</sup>	Prognose 2023 <sup>6</sup>
Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung	9,8 Mio. €	6,8 Mio. €	5,2 – 5,5 Mio. €	7,2 – 7,7 Mio. €
Sollmieten	41,2 Mio. €	38,3 Mio. €	41,7- 42,0 Mio. €	40,7 – 41,2 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität <sup>1</sup>	9,3 %	5,2 %	3,7 – 4,2 %	7,6 – 8,1 %
Gesamtkapitalrentabilität <sup>2</sup>	4,5 %	2,8 %	2,1 – 2,6 %	3,5 – 4,0 %
EBIT <sup>3</sup>	23,0 Mio. €	14,2 Mio. €	12,0 – 13,0 Mio. €	20,0 – 25,5 Mio. €
Zinsdeckungsgrad <sup>4</sup>	10,5 %	11,7 %	10,2 – 10,7 %	11,0 – 11,5 %
Instandhaltungskosten	6,1 Mio. €	6,9 Mio. €	8,5 – 9,0 Mio. €	6,9 – 7,4 Mio. €

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

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

<sup>3</sup> Jahresergebnis vor Ertragsteuern  
und Finanzergebnis

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

<sup>5</sup> Die Prognosen basieren im  
Wesentlichen auf dem im  
Oktober/November 2023  
erstellten Wirtschaftsplan  
sowie der Ergebnisprognose  
2024 auf Basis 31.03.2024.

<sup>6</sup> Die Prognose basiert im  
Wesentlichen auf dem im  
Oktober/November 2022  
erstellten Wirtschaftsplan  
sowie der Ergebnisprognose  
2023 auf Basis 31.03.2023.

#### Jahresergebnis

Gegenüber der Prognose konnten die am oberen Rand der Prognose liegenden Sollmieten nach Erlösschmälerungen aufgrund höherer Mieterhöhungen im Bestand in 2023 (+0,2 Mio. €) sowie höhere Erlöse aus Umlagen (+0,1 Mio. €) vereinbart werden. Das für 2023 geplante Instandhaltungsbudget wurde unterschritten und erhöht damit das Ergebnis gegenüber der Prognose um weitere +0,8 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit +0,4 Mio. € vor allem infolge von Auflösungen der Pensionsrückstellung über dem Prognosewert. Zudem verminderten sich die Sonstigen Aufwendungen gegenüber der Prognose vor allem aufgrund der Verschiebung von Abbruchkosten in Folgejahre um rd. 0,4 Mio. €. Die Zinserträge liegen aufgrund des höheren durchschnittlichen Geldbestandes um rund 0,2 Mio. € über dem Prognosewert. Somit übersteigt das Ergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung in 2023 die Prognosebandbreite des Vorjahres deutlich um +2,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Ergebnisabführung hat sich gegenüber der Prognose um 0,6 Mio. € erhöht. Aufgrund des deutlich höheren originären Ergebnisses ergibt sich ein über der Prognose liegendes EBIT sowie eine über der oberen Bandbreite der prognostizierten Werte liegenden Eigenkapitalrentabilität (9,3 %, Prognose 7,6 – 8,1 %) sowie eine den oberen Prognoserand übersteigende Gesamtkapitalrentabilität von 4,5 %, Prognose 3,5 – 4,0 %).

#### Zinsdeckung

Die Zinsdeckung liegt mit 10,3 % unter der Prognosebandbreite aus dem Vorjahr (11,0 % – 11,5 %) und hat sich infolge der höheren Sollmieten und geringerer Zinsaufwendungen weiter reduziert.

#### Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten liegen unter Vorjahresniveau. Das für 2023 höhere Budget wurde nicht vollständig realisiert, da größere Maßnahmen unter anderem auch infolge der Unsicherheit bezüglich der Fördermöglichkeiten bei Heizungsmodernisierungen nochmals zurückgestellt bzw. überarbeitet wurden.

#### Leerstandsquote

Der Leerstand betrug zum Bilanzstichtag 242 Wohneinheiten (Vorjahr 161). Darin sind 206 (Vj. 126) Wohneinheiten mit geplanten Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 2,7 % im Vorjahr auf 4,1 % im Berichtsjahr. Nach Bereinigung um die im Rahmen von Bauprojekten leerstehenden Wohneinheiten betrug die Leerstandsquote 0,6 % (Vj. 0,6 %). Die Fluktuationsrate verringerte sich von 7,3 % im Vorjahr auf 6,2 % im Berichtsjahr. Die Mietausfallquote sinkt bedingt durch rückläufige Erlösschmälerungen und verringerte Forderungsabschreibungen und Wertberichtigungen von 2,4 % im Vorjahr auf 1,7 %.

#### Personal

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 62,3 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 18,3 in Teilzeit und 5 Auszubildende in den einzelnen Unternehmensbereichen beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2023 im Quartalsdurchschnitt 15,8 Hausmeister und Regiemitarbeiter in Vollzeit und 7,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

Inmitten des zunehmenden Fachkräftemangels hat unser Unternehmen einen proaktiven Ansatz gewählt, indem wir seit Jahrzehnten Ausbildungsplätze anbieten. Diese langjährige Investition in die Ausbildung hat sich als sehr wertvoll erwiesen, da ein nicht unbedeutender Anteil unserer kaufmännischen Mitarbeiter direkt aus unseren Auszubildenden hervorgegangen ist. Dies hat nicht nur dazu beigetragen, unsere Belegschaft mit qualifizierten Fachkräften zu stärken, sondern auch die Kontinuität und das Wachstum unseres Unternehmens in einer Zeit des Fachkräftemangels zu gewährleisten. Mit dieser Strategie haben wir eine solide Basis geschaffen, um auch in Zeiten des Fachkräftemangels über ausreichend qualifiziertes Personal zu verfügen. Dennoch macht sich der Fachkräftemangel, vor allem in technischen Berufen, verstärkt bei der Neubesetzung von Stellen bemerkbar. Freiwerdende Stellen prüfen wir auf Erfordernis ihrer Wiederbesetzung. Bei der Neubesetzung von Positionen ist es unsere grundlegende Strategie, zunächst interne Kandidaten in Betracht zu ziehen. Besonders im technischen Bereich können derzeit nicht alle ausgeschriebenen Positionen zeitnah mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Suche nach geeigneten Kandidaten wird intensiv fortgesetzt. Alternativ wurden Tätigkeiten aus dem technischen Bereich außerhalb des Unternehmens zur Fortführung der Projekte vergeben. Unsere Mitarbeiter nehmen kontinuierlich an Fort- und Weiterbildungsprogrammen sowie berufsspezifischen Seminaren teil, um ihre Fachkompetenz weiter zu stärken. Die Bezahlung unserer Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Zum Ende des Berichtsjahres ist Herr Michael Zaigler planmäßig als Geschäftsführer ausgeschieden. Seit dem 01.01.2024 hat Herr Jan Termin die Geschäftsführung als Alleingeschäftsführer übernommen. Infolge der Wahlen zum Bezirkstag sind vier Aufsichtsräte zum 03.11.2023 neu bestellt worden. Wir verweisen diesbezüglich auf die entsprechenden Angaben im Anhang.

#### Compliance

Die Einhaltung von Compliance-Richtlinien ist eine wichtige Aufgabe im Rahmen unserer Organisation um sicherzustellen, dass alle Unternehmensbereiche gemäß den geltenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen agieren.

Durch die Implementierung interner Kontrollsysteme und fortlaufender Schulungen für unsere Mitarbeiter stellen wir unser Engagement für die Einhaltung von Compliance-Standards unter Beweis.

Im Unternehmen ist ein konzernweit einheitliches Organisationshandbuch vorhanden. In 2023 wurde aufgrund Änderungen in der Organisationsstruktur mit einer generellen Überarbeitung des Organisationshandbuchs begonnen mit dem Ziel, dieses gesamtheitlich an die neuen Strukturen und Änderungen, die sich unter anderem durch einen geplanten höheren zukünftigen Digitalisierungsgrad ergeben werden, anzupassen.

#### Sozial

Im Jahr 2011 haben die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und ihre Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam eine gemeinnützige Stiftung ins Leben gerufen. Seit ihrer Gründung wird die Kulturstiftung Oberbayern jährlich sowohl durch finanzielle als auch personelle Zuwendungen von den Gründern unterstützt, um ihre gemeinnützigen Ziele zu erreichen. Diese kontinuierliche Unterstützung unterstreicht das tiefe Engagement der Stifter für die Förderung der gemeinnützigen Arbeit, die die Stiftung leistet.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Die Wohnungsbaubranche in Bayern steht vor großen Herausforderungen. Die hohe Nachfrage aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung trifft auf eine Zurückhaltung der Bauherren, beeinflusst durch hohe Baukosten, steigende Zinsen und einer Zurückhaltung beim Erwerb von Wohnungseigentum. Der Wohnungsmangel betrifft inzwischen auch Klein- und Mittelstädte. Die Anzahl an Neubau- und Modernisierungsprojekten ist aktuell rückläufig. In Verbindung mit den hohen Baukosten stellen die sehr schnell gestiegenen Fremdfinanzierungskosten eine Hürde für die wirtschaftliche Errichtung von Neubauten mit bezahlbaren Mieten dar. Darüber hinaus könnten die strengen Energieeffizienzregeln der EU und der Fachkräftemangel den Wohnungssektor weiter belasten.

Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren diesen Herausforderungen und konnte das für 2023 vorgesehene Neubauprogramm mit der Fortführung der Baumaßnahme in Kaufering mit dem Neubau von 34 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen fortführen. In 2023 wurde mit dem Neubau von 21 Wohnungen in Fürstenfeldbruck begonnen. Daneben erfolgte der Baubeginn für das letzte Quartier im Jugendstilpark in Haar mit den Bauarbeiten zu einem gemischt genutzten Gebäudekomplex mit 45 Wohneinheiten, 6 Büroeinheiten sowie 6 Ladeneinheiten für zukünftige Einkaufsmöglichkeiten. An den Standorten in Pfaffenhofen und Kösching befinden sich derzeit weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnah-

men beträgt für das Jahr 2024 rund 30,8 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2023 10,3 Mio. € realisiert. Das deutlich unter Plan liegende Bauvolumen in 2023 ist ausschließlich auf zeitliche Verschiebungen und nicht auf Stornierung geplanter Baumaßnahmen zurückzuführen. Ein Großteil der Abweichung entfällt dabei auf den späteren Baubeginn des gemischten Objektes im Jugendstilpark. Infolge des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes in 2023 erfolgte der Baubeginn für die in 2023 eingeplanten Objekte bei allen Objekten später als geplant.

Infolge der bereits realisierten und geplanten Baumaßnahmen wird von einem Anstieg der Sollmieten in 2024 auf rund 41,7 bis 42,0 Mio. € ausgegangen.

Der Bebauungsplan für das in 2010 zusammen mit dem Tochterunternehmen DEUTSCHES HEIM erworbene Areal in Haar (Jugendstilpark®) wurde am 28.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der Bebauung des letzten Quartiers wurde in 2023 begonnen. Die öffentliche Erschließung des Areals über den Erschließungsträger konnte in 2023 finanziell abgeschlossen und abgerechnet werden.

Die weiterhin wirtschaftlich herausfordernden Rahmenbedingungen sowie das Erreichen der Klimaschutzziele mit der Vermeidung fossiler Energieträger wird bei Bedarf Anpassungen an dem geplanten Bauprogramm erforderlich machen. Obwohl aufgrund der aktuell positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen ist, wird die zukünftige Ausrichtung verstärkt auf Modernisierungsmaßnahmen ausgelegt sein. Die Vorgaben bezüglich

der Energieeffizienz der Gebäude und der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2040 in Bayern verlagern den Fokus auf die energetische Sanierung und Umstellung auf klimaneutrale Heizungen. Bedingt dadurch werden verstärkt Eigenmittel im Bestand gebunden und stehen somit nicht für Neubauprogramme zur Verfügung. In Abhängigkeit von Erlösen aus zukünftigen Verkaufsmaßnahmen werden auch weiterhin Neubaumaßnahmen im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren geplant und realisiert werden. Im Rahmen der stärkeren Gewichtung von Maßnahmen im Bestand ist zukünftig von einem geringeren Wachstum der Sollmieten auszugehen. In 2023 ergab sich infolge der Fertigstellung von Neubauten in 2022 nochmals ein starker Anstieg der Sollmieten gegenüber dem Vorjahr. Durch den Auftragsrückgang in 2023 stehen wieder mehr Handwerkerkapazitäten zur Realisierung von Bauprojekten zur Verfügung. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der zugrundegelegten Prämissen unserer Unternehmensplanung geht die Geschäftsführung für das kommende Geschäftsjahr trotz dieser Herausforderungen von einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung aus. Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, der Umsetzung des gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Instandhaltungsbudgets, wird für 2024 ein originäres positives Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragsteuern zwischen 5,2 und 5,5 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragsteuern wurde mit 9,8 Mio. € deutlich übertroffen.

Aufgrund der weiteren Ausdehnung der Bilanzsumme infolge der hohen Investitionen in den Wohnungsbau in 2024 sowie der Realisierung einer Ergebnisabführung in Höhe von rund 2,7 Mio. € wird eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 2,1 % und 2,6 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 3,7 % und 4,2 % prognostiziert. Die Werte für 2023 haben die prognostizierte Bandbreite übertroffen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zum Jahresergebnis.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin mit nicht unerheblichen Unsicherheiten verbunden. Das hohe Kosten- und Zinsniveau sowie die aktuelle Schwäche der deutschen Wirtschaft und deren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss dieser Faktoren auf das Jahresergebnis 2024 sowie die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer möglicher zukünftiger Beeinträchtigung ab. Negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## II. Risikobericht

### 1. Bestandsgefährdende Risiken

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

### 2.) Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrüherkennungssystem. Speziell durch das Risikofrüherkennungssystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikogremium, das sich aus der Geschäftsführung sowie den Leitern der einzelnen Unternehmensbereiche zusammensetzt und sich regelmäßig austauscht. 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 Steuerungsin-

strument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert. In allen Konzernunternehmen ist ein einheitliches Organisationshandbuch integriert, das laufend an neue Gegebenheiten angepasst wird. In 2023 wurde mit der Überarbeitung des Risikofrüherkennungssystems begonnen, um weiterhin zeitnah in einem sich immer schneller wandelnden Umfeld agieren und auf neue Herausforderungen reagieren zu können. Die Überarbeitung wird in 2024 gemeinsam mit der neuen Geschäftsführung fortgesetzt und angepasst werden.

### 3.) Einzelrisiken

Die Wohnungssituation in Bayern blieb auch im Berichtsjahr angespannt. Einerseits ist der starke Anstieg der Baukosten vorerst gebremst, doch Verharren die Baukosten auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechendes gilt auch für die Fremdfinanzierungskosten. Die Zinssätze für Baufinanzierungen haben im November 2023 ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht und sind seither rückläufig, verweilen aber auch auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vorjahren. Die Zurückhaltung der Bauherren hat sich in 2023 verstärkt und viele Projekte wurden verschoben oder sogar storniert. Andererseits zwingen die Auswirkungen der hohen Energiekosten und die demnächst zu erwartende nationale Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie mit strengen Regeln zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Branche, zusätzliche Investitionen zu tätigen. Darüber hinaus macht sich der Fachkräftemangel immer stärker bei der Neubesetzung von Stellen bemerkbar.

Die Gesellschaft sieht sich somit in 2024 weiterhin verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Die aus dem Unternehmensbereich Hausbewirtschaftung erzielten Gewinne und vor allem Liquiditätsüberschüsse müssen ausreichend sein, um den Bestand an Wohnungen zu erhalten und energetische Sanierungen durchzuführen. Zusätzliche Neubauprojekte

zur Schaffung neuen Wohnraums können zukünftig vermehrt nur noch aus den Zuflüssen aus Verkaufsmaßnahmen realisiert werden und hängen somit wesentlich davon ab, wie sich in den kommenden Jahren die Nachfrage nach dem Erwerb von Wohneigentum entwickeln wird. In den vergangenen Jahren wurde ein umfassendes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und eingesetzt, das speziell auf die Anforderungen unseres Unternehmens zugeschnitten ist. Angesichts der Anforderungen an Nachhaltigkeit und der wachsenden Notwendigkeit, in energetische Sanierung zu investieren, wird sich der Fokus unserer zukünftigen Maßnahmen verstärkt auf die Bestandspflege richten. Dies macht eine Zusammenführung und Neuausrichtung des Bauprogramms für Neubauten, Großmodernisierungen, energetische Sanierung als auch des laufenden Instandhaltungsbudgets unumgänglich. Zudem ist für die Umsetzung und Bestandsbetreuung die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen unerlässlich.

### Personal

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

In Schlüsselpositionen besteht die Gefahr, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus können sich vor allem in einem schwieriger werdenden Marktumfeld moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit einer großen Anzahl an Ausbildungsplätzen und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen. Der entsprechende Unternehmensbereich wurde personell verstärkt und weiter in die Unternehmensorganisation integriert, um Prozesse zu beschleunigen.

Dennoch konnten in 2023, vor allem im technischen Bereich, nicht alle Stellen zeitnah neu besetzt werden.

### Branche und Markt

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken.

Das hohe Kostenniveau in 2023 führte in der Branche zu einer Verringerung der Angebotsausweitung infolge von Zeitverzögerungen bei Neubau- und Erweiterungsprojekten und bei anderen Wohnungsbaugesellschaften zum Teil zu Stornierungen von Projekten.

In 2023 war ein deutlicher Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um rund 25 % zu verzeichnen. Der Ausblick für 2024 geht von einem weiteren Rückgang der Baugenehmigungen aus.

Entsprechend ist die Anzahl der Wohnungsfertigstellung rückläufig und wird für 2023 rund 255.000 Wohneinheiten betragen. Für 2024 und 2025 wird jeweils ein weiteres Absinken der Fertigstellungsanzahl von Wohnungen prognostiziert.

Die aktuellen äußeren Rahmenbedingungen machen aus wirtschaftlichen Gründen bei aktuellen Neubaumaß-



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Rehm, OE/PE und Herr Kozian, Bereichsleitung Bewirtschaftung

nahmen entsprechend höhere Wohnungsmieten erforderlich. Die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist unter den aktuellen Marktbedingungen schwer umsetzbar und kann mittelfristig zu einer Gefährdung des sozialen Friedens führen, wenn es nicht allen Marktteilnehmern gelingt, durch gemeinsames Handeln genügend bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Wohnungsunternehmen haben unter Einhaltung aller externer Vorgaben nur begrenzte Einflussmöglichkeiten auf die Bau- und Finanzierungskosten und sind auf entsprechende verlässliche Förderprogramme angewiesen. Seit 2023 schränken zudem die nur noch gestaffelt nach Energieeffizienz umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie die Notwendigkeit, bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen, die finanziellen Spielräume der Bestandhalter zusätzlich ein. Die zukünftig verstärkt am Klimapfad ausgerichtete Portfoliostrategie führt dazu, dass die Gesellschaft den Fokus des Bauprogramms zukünftig verstärkt auf den Bestand und hier vor allem unter Einsatz von Förderprogrammen auf energetische sowie CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen legen muss. Mittel- bis langfristig ist es somit unsere Strategie, durch konstante Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowohl die langfristigen Klimaschutzziele bis 2040 zu erfüllen als auch den drastischen Anstieg der Gesamtbelastung der Mieter vor allem durch stetig steigende fossile Energiekosten im Rahmen des finanziell und technisch Machbaren zu dämpfen. Die dafür notwendigen Eigenmittel stehen somit zukünftig nicht mehr für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung. Die Gesamtbelastung für Mieter wird dennoch vor allem kurzfristig voraussichtlich weiter ansteigen. 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.

Bislang führten die deutlich über den Vorjahren liegenden Betriebs- und Heizkosten zu keinem wesentlichen Anstieg der Forderungen oder Forderungsausfälle. Inwieweit die Anhebung der Löhne sowie der staatlichen Transferleistungen auch zukünftig eine Anhebung der Forderungsausfälle verhindern kann, bleibt abzuwarten. Ein wesentlicher Anstieg des Ausfallrisikos von Forderungen kann nicht ausgeschlossen werden, zeichnet sich aber derzeit nicht ab.

Änderungen in der Bauausführung bzw. Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen können grundsätzlich 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.

Dem hohen Kostenniveau im Bereich der Bau- und Finanzierungskosten stehen auf der Erlösseite sowohl gesetzliche als auch satzungsgemäße Vorgaben zur Deckelung der Mietererlöse entgegen. Eine weitere Absenkung der Kappungsgrenze bzw. unzureichende Fördermöglichkeiten mindern die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen weiter und hätten negative Auswirkungen auf das Volumen der umsetzbaren Baumaßnahmen.

Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, sodass sich auch hier der Kostendruck erhöht. Der starke Anstieg des Verbraucherpreisindex in 2022 und 2023 wird zusätzlich zu einem spürbaren Anstieg der Erbbauzinsbelastung führen. Zum Teil können diese höheren Kostenbestandteile aufgrund der Begrenzung des Mietsteigerungspotenzials bei Bestandsmietern nicht weitergegeben werden und belasten die Rentabilität des Unternehmens. Es

ist davon auszugehen, dass die Kommunen zukünftig unter anderem auch infolge der höheren Kosten für die Unterbringung von Flüchtlingen sowie der Lohnkostensteigerungen im Öffentlichen Dienst bei gleichzeitigen rückläufigen Gewerbesteueraufkommen versuchen werden, ihre Einnahmenseite zu verbessern und die Kosten verstärkt auch auf Wohnungsunternehmen und damit deren Mieter umzulegen, um die eigenen Haushalte zu entlasten.

#### **Bauwirtschaft**

Die Bauwirtschaft musste in 2023 einen realen Umsatzrückgang von rd. 5,3 % verzeichnen und rechnet für 2024 mit einem weiteren Rückgang um 3,0 %. Besonders stark vom Rückgang war der Wohnungsbau mit -10,6 % betroffen. Für 2024 wird sogar ein weiterer Rückgang um -13,0 % prognostiziert<sup>4</sup>. Neubauaktivitäten nehmen durch Verschiebung oder Stornierung ab und Bauunternehmen befürchten Arbeitsplatzverluste und Kurzarbeit bei gleichzeitigem Fachkräftemangel. Ein Abbau der Bauhandwerkerkapazitäten muss aufgrund der negativen Folgen sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch die gesamte Gesellschaft durch entsprechende Unterstützung des Wohnungsneubaus durch die politischen Entscheidungsträger mit einer deutlichen Verbesserung der Rahmenbedingungen verhindert werden. Anderenfalls stünden bei einem Anstieg der Neubauprojekte gegebenenfalls nicht mehr genügend Handwerkerkapazitäten auf dem Markt zur Verfügung, um bezahlbare Mietwohnungen in ausreichender Anzahl errichten zu können. Hierzu ist neben einer verlässlichen und langfristigen Förderung von Neubaumaßnahmen zwingend auch die Entbürokratisierung der Bauvorschriften erforderlich.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen breit aufgestellten Generalunternehmen und Rahmenvertragspartnern minimiert die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE dieses

Risikofeld. Bisher haben sich auch in einem für die Baubranche schwierigen wirtschaftlichen Umfeld für unsere Bauprojekte keine wesentlichen negativen Auswirkungen ergeben.

Der Erwerb oder die Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sind weiterhin mit hohen Investitionskosten und Auflagen für die Wohnungsgesellschaften verbunden. Überdurchschnittlich hohe Baupreise bei gleichzeitig ungünstigeren Finanzierungsbedingungen können dazu führen, dass Investitionen neu bewertet und gegebenenfalls aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt werden, wenn die erforderlichen höheren Mieten am Markt nicht erzielt werden können und die Objekte keine ausreichend hohen Renditen zur Abdeckung des Investitionsrisikos ausweisen.

#### **Compliance und Recht**

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung der Risiken Maßnahmen ergriffen, die insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie interne Kontrollsysteme betreffen. Bei Bedarf werden in Abhängigkeit vom Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Als großes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rd. 6.000 Wohneinheiten unterliegt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auch unter Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflichten erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentliche Pflichtverletzung wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

<sup>4</sup> Pressemittlung Zentralverband Deutsches Baugewerbe vom 06.12.2023

Steigenden Kosten stehen vor allem in und um Ballungsgebieten immer strengere Restriktionen und gesetzliche Reglementierungen bei Neubauten und Sanierung sowie immer kostenintensivere Auflagen (z. B. Trinkwasserordnung, Kanaldichtigkeitsprüfung, Verschärfungen der EnEV) sowie Belastungen durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie gegenüber. Die vorgesehene kurzfristige Umstellung der Wärme- und Warmwassererzeugung auf erneuerbare Energien bei aktuell sehr hohen Strompreisen und fehlenden Handwerkerkapazitäten zur Umsetzung der Energiewende sowie die Unsicherheit bezüglich der technisch sinnvollen Alternativen vor allem für ältere Bestandsgebäude erschwert kurzfristige Maßnahmen zur Verminderung der Abhängigkeit von Öl und Gas als Energieträger. Fernwärme steht infolge der dezentralen Standortstruktur nicht an allen Standorten als Alternative zur Verfügung.

Das Stufenmodell zur Entlastung der Mieter von der CO<sub>2</sub>-Abgabe ab 2023 erhöht den Anreiz zur energetischen Sanierung, führt aber auch zu einer sowohl monetären als auch verwaltungstechnischen höheren Belastung der Wohnungsunternehmen.

Durch die Ausweitung des Angebotes an entsprechenden Anreizsystemen wie einer verlässlichen Förderung bei gleichzeitiger Vereinfachung der Bauvorschriften kann dem Abwärtstrend bei den Neubauzahlen entgegengewirkt werden und es können mehr preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass Bestandshalter zukünftig einen höheren Anteil an Eigenmitteln und Produktionskapazitäten infolge der politischen Rahmenbedingungen in die energetische Bestandssanierung investieren werden und somit für zusätzliche

Neubauprojekte ohne Bestandsersatz nur mehr geringere Ressourcen zur Verfügung stehen. Die Zahl der Neubauten wird auf geringerem Niveau als in den Vorjahren verharren und aktuell sogar noch weiter abnehmen. Fördermaßnahmen müssen für Bauprojekte wieder verlässlich und kalkulierbar sein. Die Ausgestaltung der Förderprogramme hat einen großen Einfluss auf die Realisierung der Investitionspläne und erfordert bei Änderung eine Anpassung der Investitionspläne.

#### Finanzierung und Liquidität

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch. Die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen unterliegt daher einer stetigen Überprüfung, Überwachung und Optimierung. In Kombination mit dem starken Anstieg der Baukosten hat die beispiellos schnelle Anhebung der Bauzinsen die wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten belastet und führt zwangsweise zu notwendigen höheren Neubaumieten. Aktuell ist von einer geringfügigen Entspannung beim Zinsniveau auszugehen, da die Zinssätze in den ersten Monaten 2024 gegenüber dem Höchststand im November 2023 rückläufig sind. Die weitere Entwicklung ist ungewiss. Aktuell gehen wir für 2024 von einem Zinsniveau zwischen 3,3 und 3,8 % für Baufinanzierungen aus.

Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus bei gleichzeitig weiterhin hohen oder noch weiter steigenden Baukosten oder eine Verschlechterung der Fördermaßnahmen oder eine zu geringe Ausstattung mit Eigenmitteln könnte dazu führen, dass das geplante Bauprogramm überarbeitet wird und gegebenenfalls nicht wie geplant realisiert werden kann.

Für die energetische Sanierung sowie die Umstellung der bisher mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen im Rahmen des derzeit in Erstellung befindlichen Klimazielpfads sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes im Rahmen von Verdichtungsmaßnahmen muss die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auch im Hinblick auf die

herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen darauf achten, dass ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden können.

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

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

2023 konnten Eigenmittel wieder mit entsprechenden Erträgen kurz- bis mittelfristig angelegt werden. Im Lauf des Jahres haben sich die Realrenditen der Inflation angeglichen. In 2023 reduzierten die Privatbanken ihren Einlagensicherungsschutz weiter, sodass für Unternehmen nur noch Festgeldanlagen mit einer maximalen Anlagendauer von lediglich noch 12 Monaten abgesichert werden.<sup>5</sup>

#### 4. Zusammenfassung Risikolage

Die Bau- und Fremdfinanzierungskosten haben sich derzeit auf hohem Niveau stabilisiert. Mit einem weiteren starken Anstieg der Kosten in 2024 rechnen wir aktuell nicht. Sollten sich die äußeren Rahmenbedingungen dennoch verschlechtern, können Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen potenziell nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### III. Chancenbericht

#### Nachfrage

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß und steigt weiter an. Infolge des prognostizierten Bevölkerungszuwachses im Großraum München und somit auch im Kerngebiet des Regierungsbezirkes Oberbayern ist auch mittelfristig von einem weiteren Nachfrageüberhang auszugehen. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht aktuell von einem Bevölkerungswachstum in Oberbayern bis 2042 um 6,6 % aus, wobei unter anderem für die Standorte Erding und Pfaffenhofen an der Ilm ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert wird.

Das Wachstum wird dabei vor allem durch einen positiven Zuwanderungssaldo verursacht. Die Anzahl der Haushalte vergrößert sich dabei auch infolge sich verändernder gesellschaftlicher Strukturen, wie z.B. einer Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden, Rentnern, Flüchtlingen sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum in Oberbayern angewiesen. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren wird sich gemäß Bevölkerungsvorberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik in Oberbayern bis 2042 um 25,4 % erhöhen.

#### Markt und Branche

Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition. Die Schaffung neuer Baurechte in Pfaffenhofen an der Ilm sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten

<sup>5</sup> <https://einlagensicherungsfond.de>

in Kösching ermöglichen es der Gesellschaft aktuell, in Oberbayern Neubaulprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbaurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand zu vergrößern.

Struktureller Leerstand durch nicht mehr zeitgemäße Ausstattung wird planmäßig durch Abbruch mit Neubau oder Modernisierungsmaßnahmen beseitigt, sodass der maßnahmenbezogene Leerstand sich mittelfristig verringert. Kurzfristig gehen wir aufgrund der rückläufigen Auslastung der Bauindustrie davon aus, bei Ausschreibungen wieder eine größere Anzahl an wirtschaftlich interessanten Angeboten zu erhalten.

#### **Energetische Sanierung**

Auf Basis der in 2022 erstellten CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde in 2023 ein Klimapfad erstellt, um auf dieser Grundlage die Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft bis 2040 realisieren zu können. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt unter anderem für energetische Sanierung eingebracht und umgesetzt werden. Die Bestreitung des Klimapfads stellt das Unternehmen sowohl vor finanzielle als auch vor technische und personelle Herausforderungen. Die hohe Priorisierung der Klimaneutralitätsziele als ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie wird zu Anpassungen im Bauprogramm der Gesellschaft führen.

Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelegte Förderung kann die Wirtschaftlichkeit von Neubau, aber auch Bestandsinvestitionen über das jetzige Maß hinaus ebenso unterstützen wie ein Rückgang der Finanzierungskosten in 2024.

#### **Organisation**

Unter der neuen Geschäftsführung wird in 2024 eine detaillierte Analyse der aktuellen Prozesse in den einzelnen Unternehmensbereichen erfolgen. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse werden in Verbindung mit der Digitalisierungsstrategie zur Optimierung der Prozessabläufe und der eingesetzten Softwareprodukte verwendet werden. Die Bedeutung der IT wurde hierfür bereits gestärkt und als neuer eigenständiger Unternehmensbereich in die Organisationsstruktur integriert und personell aufgestockt. Im Rahmen des Transformationsprozesses ergeben sich unter Umständen auch Möglichkeiten, neue Geschäftsfelder erschließen zu können.

#### **Gesamtaussage zu 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, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird kurz- bis mittelfristig weiter ansteigen. 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.

Die Transformation zu einer höheren Nachhaltigkeit als auch einer stärker digitalisierten und vernetzten Arbeitsumgebung in einer mittelfristig weiterhin wachsenden Region bietet die Möglichkeit, zukünftig den notwendigen Ressourceneinsatz zu verringern und Abläufe effizienter zu gestalten.

## **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 Risikomanagements äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

#### **Geschäftsführung**

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH



**Jan Termin**  
Diplom Kaufmann (FH)

Haar, den 28.03.2024

## Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Quartier 5 in Haar

**Am Rande des Jugendstilparks in Haar, im sogenannten Q5, entsteht ein neues kommunikatives Zentrum, in dem Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Leben vereint werden. Diesen Wunsch der Haarer Bürgerinnen und Bürger kann die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (OH) in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Haar, dem Bezirk Oberbayern und ALDI SÜD an der Vockestraße/Ecke Leibstraße künftig erfüllen. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.**

Am 28. September feiern Bezirkstagspräsident Josef Mederer, Bürgermeister Dr. Andreas Bukowski, ALDI SÜD Prokurist Justus Rehn und OH-Geschäftsführer Michael Zaigler den offiziellen Baubeginn der gemeinsamen Quartiersentwicklung mit dem symbolischen Spatenstich. Gäste waren unter anderem die Architekten von bzb und die Geschäftsleitung des Generalunternehmers Guggenberger.

Bezirkstagspräsident Mederer sagte: „Das Bauprojekt ist für uns als Bezirk Oberbayern sehr wichtig. In den sechs Büroeinheiten, die wir hier anmieten, schafft die OH für unsere Mitarbeiter moderne und zeitgemäße Arbeitsplätze in einem angenehmen Umfeld, das Wohnen, Arbeiten, Leben und Einkaufen unter einem Dach vereint.“ Gerne unterstütze er als Aufsichtsratsvorsitzender die OH dabei, Wohnungen für Haarer Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. „Die Unternehmensphilosophie der

„Wir freuen uns, diesen lebenswerten Ortsteil mit hervorragender Anbindung mitgestalten zu können“, sagte ALDI SÜD Prokurist Justus Rehn. „Gemeinsam mit der OH schaffen wir neben Wohnraum auch Büros und Gewerbeflächen. Damit der künftige Mietermix zum Umfeld passt, stimmen wir uns eng mit der Gemeinde und der Wirtschaftsförderung Haar ab. Wir wollen mit unserem Angebot einen Mehrwert für das Q5 schaffen.“



**Spatenstich im Q5 Jugendstilpark (von links):** Bezirksrätin Friederike Steinberger, OH-Geschäftsführer Michael Zaigler, Bezirkstagspräsident Josef Mederer, Bürgermeister Dr. Andreas Bukowski sowie ALDI SÜD Prokurist Justus Rehn



Die OH baut auf 8.930 m<sup>2</sup> Grund 45 Wohnungen, die gemäß dem Städtebaulichen Vertrag zugunsten der Gemeinde Haar belegungs- und mietpreisgebunden sind und somit in erste Linie den Bürgerinnen und Bürgern von Haar zur Verfügung stehen. Erster Mieter der Büroflächen wird der Bezirk Oberbayern. Für den Discounter- und den Einzelhandel wurde eine Partnerschaft mit ALDI SÜD geschlossen, der auch die bedarfsorientierte Vermietung der Ladengeschäfte übernommen hat. Dem Wunsch der Gemeinde nachkommend, entsteht hier unter anderem eine attraktive Gastronomiefläche mit Außenterrasse ins Grüne, um einen Treffpunkt für die Nachbarschaft zu schaffen.

Die OH ist ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen im Besitz des Bezirks Oberbayern. Im Rahmen eines Bieterverfahrens hat die OH 2010 vom Bezirk Oberbayern rund zehn Hektar Grund im Jugendstilpark erworben.

Der Jugendstilpark ist neben dem Neubaugebiet Haar-Egling das zweite wohnungswirtschaftliche Großprojekt in Haar, das die OH verwirklicht hat. Mit der Neubaumaßnahme im Q5 schließt die OH das Projekt Jugendstilpark, in dem bisher rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen für 1.000 Menschen entstanden sind, weitestgehend ab.



OH zeigt sich in deren Haltung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern. Auch in diesem Quartier haben deshalb faire Mietpreise und eine zeitgemäße Wohnqualität wieder oberste Priorität.“ Bürgermeister Dr. Andreas Bukowski äußerte sich zuversichtlich ob des Baubeginns: „Mit dem Spatenstich im Q5 des Jugendstilparks beginnt auch der Bau von zahlreichen Wohnungen im Haarer Modell. Der dabei entstehende günstige Wohnraum wird seitens der Gemeinde dringend benötigt, denn unsere Warteliste für gemeindliche Wohnungen ist lang.“



Michael Zaigler, damaliger Geschäftsführer von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, erklärte, dass dies auch ganz im Sinne des Leitbilds der OH sei: „Wir sehen uns als Partner für unsere Mieterinnen und Mieter und wollen auf Augenhöhe und im Miteinander handeln – gerade, wenn es um die individuelle Planung von Wohnsituationen geht“, so Zaigler beim Spatenstich. „Grundlage für eine gute Hausgemeinschaft ist unser Wohnungsmix, der Lebensraum bietet für Jung und Alt, für Alleinstehende, für Paare oder Familien mit Kindern, für Menschen mit und ohne Einschränkungen im Lebensalltag. Darauf dürfen sich die Haarer Bürgerinnen und Bürger freuen.“

# DEUTSCHES HEIM 2023



## Unternehmensdaten // DEUTSCHES HEIM 2023

### GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

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

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

<b>Gründung der Gesellschaft</b>	6. Mai 1935
<b>Geschäftsführung</b>	<b>Jan Termin</b> Diplom Kaufmann (FH)
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Haar
<b>Handelsregister</b>	B 41969 Amtsgericht München

BILANZ ZUM 31.12.2023 // **AKTIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.289,65	5.021,65
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.684.167,98		20.469.709,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	775.271,58		803.707,81
3. Grundstücke ohne Bauten	399.469,53		399.469,53
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41,00		41,00
5. Bauvorbereitungskosten	208.277,56		205.105,11
		21.067.227,65	21.878.032,99
<b>III. Finanzanlagen</b>			
andere Finanzanlagen		175,84	172,67
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>21.077.693,14</b>	<b>21.883.227,31</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	19.803.765,51		16.994.413,29
2. Bauvorbereitungskosten	8.534.353,39		7.919.593,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.964.711,71		13.246.888,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	659.682,33		3.997.767,76
5. Unfertige Leistungen	1.359.685,04		1.213.920,85
		43.322.197,98	43.372.583,15
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	15.880,52		14.588,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	140.557,00		196.452,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.069,46		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.975.588,74		135.739,89
		2.144.095,72	346.779,93
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.026.697,52	6.290.546,15
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	123.091,75		46.059,94
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.175,55		4.826,21
		<b>149.267,30</b>	<b>50.886,15</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.719.951,66</b>	<b>71.944.022,69</b>

BILANZ ZUM 31.12.2023 // **PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Stammkapital</b>	5.113.000,00		5.113.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	-338.790,00		-338.790,00
= Ausgegebenes Kapital		4.774.210,00	4.774.210,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.556.500,00		2.556.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	22.841.254,99		22.841.254,99
		25.397.754,99	25.397.754,99
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>30.171.964,99</b>	<b>30.171.964,99</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>421.234,43</b>	<b>441.782,46</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.055.596,00		1.097.365,00
2. Sonstige Rückstellungen	972.008,96		2.189.674,87
		<b>2.027.604,96</b>	<b>3.287.039,87</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.457.808,92		18.566.207,58
2. Erhaltene Anzahlungen	8.026.579,54		13.065.721,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.140,03		20.594,24
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		495,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.174.877,90		2.963.312,60
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.369.399,28		3.399.581,08
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 803,35 EUR (Vj.: 0,00 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 498,68 EUR (Vj.: 480,56 EUR)	1.382,11		480,56
		<b>44.068.187,78</b>	<b>38.016.393,09</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>30.959,50</b>	<b>26.842,28</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>76.719.951,66</b>	<b>71.944.022,69</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.723.935,89		3.613.112,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	27.005.760,00		9.965.160,00
c) aus Betreuungstätigkeit	509.043,38		464.306,39
		31.238.739,27	14.042.579,02
2. Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.859.737,39	12.442.566,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.276,00	1.255,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		767.821,51	157.096,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.981.142,02		1.847.857,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.871.669,72		19.000.681,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.876,40		2.225,53
		16.854.688,14	20.850.764,61
6. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 47.934,18 EUR (Vj.: 136.082,59 EUR)		49.806,94	137.839,67
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen abzügl. Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	814.456,49		830.192,25
	-20.548,03	793.908,46	-20.548,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.568.987,03	1.526.035,98
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,29	4,18
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		100.927,64	1.871,55
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.195.792,83	463.804,47
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>8.785.847,92</b>	<b>2.857.283,84</b>
14. Sonstige Steuern		4.196,10	46.387,72
15. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		8.781.651,82	2.810.896,12
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

DEUTSCHES HEIM Wohnungsbau-gesellschaft mbH ist eine Kapitalge-sellschaft, an der die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Sied-lungsgesellschaft mbH mehrheitlich beteiligt ist. Die Gesellschaft wurde am 06.05.1935 in Stettin gegründet und am 02.02.1970 unter der HRB Num-mer 41969 beim Amtsgericht München eingetragen.

Organe von DEUTSCHES HEIM sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Mehrheitsgesellschafterin OH und dem Tochterunternehmen DH bestehen ein Beherrschungs- und Ergebnisab-führungsvertrag sowie ein Geschäfts-besorgungsvertrag.

Nach der Satzung in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich DEUTSCHES HEIM der sicheren und sozial ver-antwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft ist als Bauträger über-wiegend im Großraum München tätig und besitzt Grundstücksbestände in West- und Ostdeutschland.

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

#### Geschäftsfelder

Das Kerngeschäft besteht in der Grund-stücksbeschaffung und Grundstücks-entwicklung sowie der Bebauung mit Eigentumswohnungen und Eigenhei-men 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 Wohn-immobilien nach WEG im Großraum München.

Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 03.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 c (1) Satz 1 Nr. 1 (Immobilienmakler) und 3 (Bau-träger, Baubetreuer) der Gewerbeordnung und mit Bescheid vom 20.08.2019 eine Erlaubnis nach § 34 c (1) Satz 1 Nr. 4 für Wohnimmobilienverwalter erteilt.

Die Gesellschaft ist nicht an weiteren Unternehmen beteiligt.

### II. Ziele und Strategien

Im Rahmen des gesellschaftsvertrag-lichen Auftrags sollen Bauträgerobjekte für breite Schichten der Bevölkerung er-richtet werden. Ziel der Gesellschaft ist es außerdem, den vorhandenen Woh-nungsbestand marktfähig zu halten, wirtschaftlich zu modernisieren und Energiesparmaßnahmen durchzuführen.



DEUTSCHES HEIM // Frau Schmidt-Rösemann, Verkauf

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwick-lung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Ver-lauf des Jahres die Inflation nachge-lassen und sich der Anstieg der Lohn-einkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bis-lang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlands-produkt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des

Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subven-tionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Trotz der bremsenden Faktoren erwar-tet die Mehrheit der Institute im lau-fenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschät-zungen der Wirtschaftsforschungs-institute zur Wachstumsrate des Brutto-inlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbe-reichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vor-jahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese

Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immo-

bilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Trotz schwierigem Umfeld, trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung; dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten

der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen. Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres

2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Jugendstilpark



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.



DEUTSCHES HEIM // Bebauungsplan Kirchheim

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt, leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsspitzen wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion

werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele



DEUTSCHES HEIM // Kirchheim, Wohnen am Ortspark

nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

### Regionale Rahmenbedingungen

Das Kaufsegment in Bayern erlebte bis Anfang 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Dabei hatten die Großstädte stärkere Preisrückgänge zu verzeichnen.

Obwohl es Anzeichen einer leichten Belebung gibt, bleibt die Gesamtnachfrage nach Immobilien im Frühjahr 2024 deutlich unter dem Nach-Corona-Niveau. Potenzielle Käufer sind nach wie vor zurückhaltend und prüfen ihre Entscheidungen sorgfältig, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie unsicheren wirtschaftlichen Aussichten. Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Derzeit zeigt sich nicht nur ein Rückgang der Nachfrage nach Bestandsimmobilien, sondern auch im Neubausegment. In den vergangenen Jahren wurden Neubauprojekte in der Regel gut angenommen und oft schon vor der Fertigstellung verkauft. Diese Zeiten sind vorerst vorbei. Obwohl das Interesse an neuwertigen Immobilien nach wie vor hoch ist, ist die Finanzierung solcher Objekte aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen und eines hohen Preisniveaus aktuell nur für eine begrenzte Anzahl von Interessenten möglich. Zwar wies der Neubaubereich – sowohl im Segment Häuser als auch Eigentumswohnungen – im vergangenen Jahr teilweise spürbare Preisrückgänge auf, ein weiterer starker Preistrusch ist in diesem Bereich nicht zu

erwarten. Die Gründe hierfür sind die hohen Baukosten, einschließlich der gestiegenen Material- und Arbeitskosten, ein Fachkräftemangel sowie die zunehmenden Auflagen und Regularien, die den Bauprozess verteuern. Darüber hinaus ist das Bauland vielerorts äußerst knapp und teuer. Aufgrund dieser Faktoren ist es unwahrscheinlich, dass die Preise im Neubaubereich weiterhin stark nachgeben werden. Der langanhaltende Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen fand im Herbst 2022 vorläufig sein Ende. Die starke und schnelle Zunahme der Bauzinsen führte zu einer spürbaren Abkühlung des Marktgeschehens auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt. Die deutlich gesunkene Nachfrage führte zu einem Rückgang der Immobilienverkäufe; gleichzeitig stieg das Angebot an Objekten und die Preisverhandlungen nahmen zu. München verzeichnete bereits im Herbst 2022 einen Preisrückgang, der früher einsetzte als in anderen bayerischen Großstädten. Die ersten Preisabschläge lagen zunächst in der Spanne zwischen -0,4 % und -1,2 % (Frühjahr - Herbst 2022). Im Frühjahr 2023 folgte ein deutlich stärkerer Preisrückgang mit Nachlässen zwischen -5,0 % und -10,1 %. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 hat sich der Preisrückgang in allen untersuchten Marktsegmenten (bis auf Baugrund für Geschossbau und Eigentumswohnungen/Bestand) etwas abgeschwächt. Wiesen Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie Baugrundpreise für den Geschossbau im Herbst 2023 die niedrigsten Preiskorrekturen nach unten auf, so verzeichneten die beiden Kategorien in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 mit entsprechend -5,9 % und -10,0 % die höchsten Preisnachteile.

## II. Geschäftsverlauf

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und die danach stark gestiegenen Energiepreise sowie die weiterhin hohen Baupreise waren in 2023 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen und Verzögerungen bei der Entwicklung von Baumaßnahmen. Bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren wurde die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse aber 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

Im Zuge der Landesgartenschau erhält **Kirchheim** einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Das bislang landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wird bis 2024 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger\*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Unsere Gesellschaft wirkt an der Neugestaltung des Gemein-

degebiets mit. Geplante Objekte für DEUTSCHES HEIM sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser. Mit der Umsetzung wurde im Bauquartier **WR 12** im Oktober 2022 begonnen. Der **1. BA** umfasst 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einen Tiefgaragenabschnitt mit 72 Stellplätzen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 15 Wohneinheiten und 22 Stellplätze verbrieft.

In **Haar** entstand in den letzten Jahren, umgeben von wunderschönen denkmalgeschützten Jugendstilvillen, ein attraktives Neubau-Wohnquartier. Auf dem ehemaligen Klinikareal wurden im zweiten Realisierungsabschnitt (**Bauquartier 7**) 5 Mehrfamilienhäuser und zwei Tiefgaragen errichtet. Die Maßnahme ist in zwei Lose unterteilt und wurde 2023 abgeschlossen.

Das **Bauquartier Q 7.3** umfasst drei Mehrfamilienhäuser (72 ETW) und eine Tiefgarage (102 Stellplätze). Im Sommer 2023 wurden zwei Mehrfamilienhäuser (P10 – 22 ETW / P12 – 28 ETW) fertiggestellt. Insgesamt konnten 51 Wohneinheiten und 87 Stellplätze an die Käufer übergeben werden.

Aus älteren Bauvorhaben wurden außerdem in **Garching 8 TG** Stellplätze (73,0 T€) veräußert.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2023 auf 27.005,8 T€ (Vorjahr: 9.965,2 T€).

### Grundstücksentwicklung

<b>Bestand zum 01.01./31.12.2023</b>	<b>196.717 m<sup>2</sup></b>
<b>Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:</b>	
<b>Westdeutschland:</b> (München-Solln, Kirchheim, Haar JSP)	<b>152.881 m<sup>2</sup></b>
<b>Ostdeutschland:</b> (Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)	<b>43.836 m<sup>2</sup></b>
	<b>196.717 m<sup>2</sup></b>

**Baurechtsstand:**

**München–Solln**

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

**Kirchheim–Heimstetten, Neue Ortsmitte (Landkreis München)**

Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70% der Stimmberechtigten für das Projekt „Kirchheim 2030“ gestimmt haben. Am 25.09.2017

fasste der Gemeinderat Kirchheim deshalb den neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“. So konnte am 20.11.2019 der städtebauliche Vertrag unterschrieben werden. Am 27.01.2020 erfolgte durch den Gemeinderat Kirchheim der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit einem Umgriff von rund 50 ha. Mit der öffentlichen Erschließung hat die Gemeinde in 2020 begonnen. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München hat mit Beschluss vom 19.07.2021 den Umlegungsplan für „Kirchheim 2030“ aufgestellt. Dem Plan liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.100 zugrunde.

**Brandenburg – Neuscherzke**

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

**Sassnitz – Hafestraße**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara Hafestraße“ wurde als Satzung im Dezember 2014 beschlossen. Am 14.03.2017 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen DEUTSCHES HEIM und der Stadt Sassnitz geschlossen; somit ist der bisher aufschiebend bedingte Bebauungsplan 28 „Villa Clara“ rechtskräftig. Am 15.03.2022 wurde ein notarieller Kaufvertrag mit der Villa Clara Projektgesellschaft mbH in Gründung geschlossen.

**Bestandsbewirtschaftung**

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2023 insgesamt 643 Wohnungen mit 38.466 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 gewerbliche Einheiten mit 96 m<sup>2</sup> Fläche, 2 eigengenutzte Büros sowie 29 Tiefgaragenstellplätze.

**Verkäufe aus dem Anlagevermögen**

Im Geschäftsjahr 2023 fanden keine Bestandsverkäufe statt.

**Verwaltungsbetreuung**

DEUTSCHES HEIM verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2023 wurden 3.670 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.472 Einheiten). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum. Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung stiegen von 464,3 T€ auf 509,0 T€.

**Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf**

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

**Modernisierter Altbestand zum 31.12.2023**

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

**Neubaubestand zum 31.12.2023**

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



DEUTSCHES HEIM // Wittenberge, Gehrenweg

**MITARBEITER-STIMME**

**Welche Chancen und Herausforderungen erleben Sie in der generationenübergreifenden Zusammenarbeit?**

„Die Chancen liegen ganz klar darin, voneinander zu profitieren und sich gegenseitig zu unterstützen, Erfahrung und Innovation unter einen Hut zu bringen und das Beste für alle daraus zu machen. Gleichzeitig liegt aber genau hier auch die Herausforderung.“

Allerdings ist das für mich keine Frage der unterschiedlichen Generationen, sondern der unterschiedlichen Individuen, denn auch innerhalb einer Generation gibt es unterschiedliche Typen, die ihre ganz eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse haben.“



**Verena Zumpfe**

Teamleitung Bewirtschaftung  
Oberbayerische Heimstätte

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgendes Bild:

	2023	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	734,8 T€	514,5 T€
Verkaufstätigkeit (inkl. Grundstücksbevorratung)	7.558,9 T€	2.184,2 T€
Verwaltungsbetreuung	14,9 T€	8,7 T€
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>8.308,6 T€</b>	<b>2.707,4 T€</b>
Kapitaldisposition	62,7 T€	-59,1 T€
Sonstiger Bereich	410,3 T€	162,6 T€
	8.781,6 T€	2.810,9 T€
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag	8.781,6 T€	2.810,9 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,0 T€</b>	<b>0,0 T€</b>

#### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse stiegen von 14.042,6 T€ auf 31.238,7 T€.

Die umsatzstärkste Sparte stellt auch 2023 das Bauträgergeschäft mit 27.005,8 T€ dar. Die Erlöse resultieren aus der Übergabe von 51 Wohnungen sowie 95 TG-Stellplätzen (Vorjahr: 9.965,2 T€ für 21 Wohnungen und 2 Stellplätze). Die Erlöse liegen unter dem prognostizierten Wert, da der geplante Verkauf eines Bestandsgrundstücks in Kirchheim (885,6 T€) sowie von 15 TG-Stellplätzen im Bauquartier 7.3 Haar (519,0 T€) nicht durchgeführt wurde.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von 3.613,1 T€ auf 3.723,9 T€. Damit konnte die Prognose aufgrund von Mietsteigerungen und Kostenreduzierungen bei Heiz- und Betriebskosten um 123,1 T€ übertroffen werden.

Im Geschäftsbereich der Verwaltungsbetreuung nach Wohnungseigentumsgesetz stiegen die Erlöse von 464,3 T€ auf 509,0 T€ und deckten sich mit der Prognose.

Die Erhöhung resultiert aus Neuvereinbarungen zur Verwaltervergütung und der Übernahme einer Gemeinschaft bzw. Übernahme zusätzlicher Einheiten in die Betreuung durch DEUTSCHES HEIM.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 767,8 T€ deutlich über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 157,1 T€). Sie enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (100,6 T€), da mit einer Inanspruchnahme nicht mehr ernsthaft gerechnet wird. Außerdem beinhalten sie Versicherungserstattungen in Höhe von 54,0 T€. Die dargelegten Vorgänge sind Bestandteil des neutralen Ergebnisses und waren nicht in der Prognose enthalten.

Der mit Abstand größte Posten entfällt auf einen eingeplanten KfW-Zuschuss aus der Bundesförderung für effiziente Wohngebäude in Höhe von 580,8 T€. Die Übergabe des Objekts an unsere Käufer erfolgte im Vorjahr.

#### Instandhaltungskostenentwicklung

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 531,1 T€ (Vorjahr: 539,4 T€) und liegen damit um 218,9 T€ niedriger als die Prognose von 750,0 T€.

#### Jahresergebnis

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

Die Verkaufsmaßnahme Haar JSP Quartier 7.3 (3 MFH mit TG – Übergabe von 51 ETW und 87 Stpl.) trug mit einem hohen Deckungsbeitrag wesentlich zum Überschuss bei.

Im Prognosebericht für 2023 war in Kirchheim der Realisierungsbeginn des 2. BA (3 MFH mit 67 Wohneinheiten und Tiefgaragenabschnitt) im Bauquartier WR 12 und im Ökoquartier WR 1 (2) mit 9 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern eingearbeitet. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten auf dem Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein und führten dazu, dass die Vermarktungsdauer deutlich zunahm. Aus diesem Grund wurden die geplanten Projekte erst einmal zurückgestellt und nur der 1. BA in WR 12 (44 Wohneinheiten und Tiefgaragenabschnitt) weiter beworben. Die Vertriebskosten wurden im Geschäftsjahr 2023 um 837,1 T€ unterschritten, weil statt der geplanten 111 Wohneinheiten und 9 Reihenhäuser nur 15 Wohneinheiten verbriefte wurden.

Die spürbar gestiegenen Bauzinsen belasteten das Jahresergebnis zusätzlich mit 400,7 T€.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung ist das Spartenergebnis wieder leicht positiv.

Auch das Finanzergebnis ist wegen wieder gewährter Anlagezinsen positiv. Es gab einen massiven Umschwung von Verwahrentgelten für Bankguthaben hin zu Guthabenzinsen, die nicht in der Prognose beinhaltet waren.

Belastet wurde das Finanzergebnis durch Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen (19,2 T€) sowie Bereitstellungsprovisionen (8,0 T€) und Zinsen aus der Inanspruchnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln (11,0 T€).

Das Neutrale Ergebnis ist durch Spenden (50,7 T€), nachträglich angefallenen Kosten zu Baumaßnahmen, die nicht durch Rückstellungen gedeckt sind (95,1 T€) und Wertminderungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Haar (126,5 T€) negativ beeinflusst.

Außerdem führte die Anpassung des Rententrends nach oben zu einer erhöhten Zuweisung zur Pensionsrückstellung (46,6 T€).

Im Vergleich zur Planung für 2023, bei der mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung zwischen 9.100 T€ und 9.200 T€ gerechnet wurde, beträgt der tatsächliche Jahresüberschuss 8.781,7 T€.

#### Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



DEUTSCHES HEIM // Kirchheim, Wohnen am Ortspark

## 2. Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenmittelquote beträgt 39,9 % (Vorjahr: 42,6 %). Die Eigenmittelrentabilität liegt mit 28,7 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenmitteln beträgt 151 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen in Höhe von 7.778,1 T€ langfristige Objektfinanzierungen des Anlagevermögens. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch länger – gesichert.

Zur Finanzierung für Verkaufsobjekte wurden ein Grundstücksankaufs- und Bauzwischenkredit (17.667,1 T€) aufgenommen.

### b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2023 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 634,1 T€ (Vorjahr: 3.947,1 T€), den Zuflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 85,0 T€ (Vorjahr Abfluss: -6,7 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit von 3.017,1 T€ (Vorjahr Abfluss: -1.882,6 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 3.736,2 T€ (Vorjahr: 2.057,8 T€). Anstehende Investitionen in laufende Bauträgerprojekte (Kirchheim 2030 u. a.) werden aus vorhandenen liquiden Mitteln, Käuferanzahlungen und mithilfe 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. Durch außerordentliche Entschuldung und günstige Anschlussfinanzierung verbesserte sich der Verschuldungsgrad und damit die Wirtschaftlichkeit.

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

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 14.825,4 T€.

### Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2024 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln durch Käuferanzahlungen.

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

Die Finanzierung der Kosten für den 1. BA aus dem Bauquartier WR 12 von Kirchheim erfolgt zusätzlich mithilfe einer Bauzwischenfinanzierung.

## 3. Vermögenslage

	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€	Veränderung in %
<b>Vermögensstruktur</b>			
Langfristige Investitionen	20.484,5	21.294,2	-3,8
Grundstücksvorräte/Bauvorleist.	29.054,6	25.549,1	13,7
Verkaufsobjekte	13.624,3	17.244,7	-21,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	13.556,6	7.856,0	72,6
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>76.720,0</b>	<b>71.944,0</b>	<b>6,6</b>
	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€	Veränderung in %
<b>Kapitalstruktur</b>			
Eigenmittel	30.593,2	30.613,8	-0,1
Langfristiges Fremdkapital	8.833,7	9.486,8	-6,9
Finanzierungsmittel für VKO	24.300,6	21.871,3	11,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	12.992,5	9.972,1	30,3
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>76.720,0</b>	<b>71.944,0</b>	<b>6,6</b>

Die Bilanzsumme stieg gegenüber dem Vorjahr um 4.776,0 T€ an.

### Anlagevermögen

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt am Bilanzstichtag 27,5 % (Vorjahr: 30,4 %). Die Zugänge resultieren aus Investitionen. Durch planmäßige Abschreibungen hat sich das langfristige Vermögen verringert.

### Umlaufvermögen

Der Anteil des Umlaufvermögens an der Bilanzsumme (72,3 %; Vorjahr: 69,5 %) nahm gegenüber dem Vorjahr um 5.483,1 T€ (11,0 %) zu. Das Umlaufvermögen setzt sich insbesondere aus den Posten „zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ und „flüssige Mittel“ zusammen.

Die Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen haben sich durch den Zugang von Kosten der Baureifmachung sowie Erschließungs- und Planungskosten für Verkaufsmaßnahmen erhöht. Bei der Bilanzposition „unfertige Bauten“ war wegen der

Übergabe laufender Baumaßnahmen in Haar eine erhebliche Verminderung zu verzeichnen.

Der Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen resultiert aus beantragten KfW-Zuschüssen für die Herstellung energieeffizienter Wohngebäude.

Die flüssigen Mittel sind vor allem durch Kundenanzahlungen für laufende Baumaßnahmen angestiegen.

### Eigenmittel

Das Eigenkapital der Gesellschaft einschließlich eines Sonderpostens für Investitionszulagen beträgt 30.593,2 T€ (Vorjahr: 30.613,7 T€) und 39,9 % (Vorjahr: 42,6 %) der Bilanzsumme.

### Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten (25.457,8 T€), erhaltene Anzahlungen (8.026,6 T€) und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (9.369,4 T€)

ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln des Anlagevermögens sind 7.778,1 T€ (Vorjahr: 8.389,4 T€) zuzurechnen. Der Rückgang resultiert aus planmäßigen Tilgungen (611,2 T€). Außerdem wurden für Bauträgermaßnahmen Grundstücksankaufs- (13.234,2 T€) und Bauzwischenkredite (4.432,8 T€) in Anspruch genommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhaltet im Wesentlichen die Ergebnisabführung an die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (8.781,7 T€).

Langfristige Investitionen in Höhe von 20.484,5 T€ werden durch Eigenmittel (30.593,2 T€) und langfristiges Fremd-

kapital (8.833,7 T€) finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 18.942,4 T€, die durch Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

**Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

**Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

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

**IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

<b>Durchschnittliche Wohnungsmiete:</b> Jahressollmiete Wohnungen/12 Wohnfläche per 31.12.	<b>5,61 €/m²</b> <b>(Vorjahr: 5,45 €/m²)</b>
<b>Leerstandsquote:</b> Leerstand von Wohneinheiten per 31.12. Anzahl der Wohneinheiten	<b>4,8 %</b> <b>(Vorjahr: 3,1 %)</b>
<b>Zinsdeckung:</b> Fremdkapitalzinsen der HBW Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen	<b>2,7 %</b> <b>(Vorjahr: 3,3 %)</b>

**Durchschnittliche Wohnungsmiete**

Die durchschnittliche Wohnungsmiete mit 5,61 € pro m² stieg gegenüber der Prognose mit 5,48 € pro m² um 2,4 % an.

**Leerstandsquote**

Zum 31.12.2023 waren 31 (Vorjahr: 20) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Die Leerstandsquote lag mit 4,8 % über der erwarteten Quote von 3,9 %. Die Mietausfälle belaufen sich auf 3,2 % (Vorjahr: 2,3 %) 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 2023 betrug 2,7 % (Vorjahr: 3,3 %); prognostiziert waren 2,8 %.

**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 2023 mit Anpassungen der Ergebnisprognose auf Basis 28.03.2024) folgende Entwicklung:

Im Zuge der Landesgartenschau erhält **Kirchheim** einen neuen Orts-park, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Unsere Gesellschaft wirkt an der Neugestaltung des Gemeindegebiets mit. Geplante Objekte für DEUTSCHES HEIM sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser.

Im Rahmen des Bauträgergeschäfts errichtet DEUTSCHES HEIM am Hausener Holzweg 8 MFH mit insgesamt 161 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 228 ebenerdigen Stellplätzen. Das Bauquartier **WR 12** wird direkt an der neu angelegten Parkanlage der Landesgartenschau 2024 realisiert und ist DGNB-zertifiziert. Die Fertigstellung des **1. BA** (bestehend aus 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt) ist im Mai 2024 geplant. In der Prognose wurde unterstellt, dass 22 Wohnungen und 31 Stellplätze in 2023/2024 verkauft und im Mai/Juni 2024 an die Käufer übergeben werden. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 14.195 T€. Der **2. BA** besteht aus 3 MFH (67 Wohneinheiten) und einem Tiefgaragenabschnitt. In die Planungsrechnung sind Vermarktungskosten eingearbeitet, wobei der Verkauf von 27 Wohneinheiten für November/Dezember 2024 prognostiziert wird. Der Bau-beginn soll im Dezember erfolgen.

In **WR 1 (2)** wird unser **Ökoquartier** entstehen. Hier sollen 9 Reihenhäuser in rein ökologischer Bauweise unter Verwendung von Naturmaterialien (Außenwände in Holzbauweise) errichtet werden. Außerdem sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Der Bau-

beginn ist für Herbst 2024 geplant. Die Vermarktung der Reihenhäuser im Ökoquartier soll im Herbst/Winter erfolgen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen. Als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) werden 3.993 T€ erwartet. Als durchschnittliche Wohnungsmiete wird in 2024 mit 5,75 € pro m² gerechnet. Die Leerstandsquote wird 2024 mit 5,0 % geschätzt. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen beträgt im Jahr 2024 rund 750 T€.

Für die Zinsdeckung wird in 2024 ein Wert von 2,5 % erwartet.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung sind die Verwaltervergütungen mit 536 T€ prognostiziert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrundegelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in einer Bandbreite von 2.600 T€ bis 2.700 T€.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaft-

lichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

## II. Risikobericht

### Bestandsgefährdende Risiken

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Mögliche Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können sein:

### Beschaffungs-/Preisänderungsrisiken

Der anhaltende Ukraine-Krieg und das Risiko der Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer könnten in 2024 auch Auswirkungen auf die Energiepreise haben.

Bei anhaltend hohen oder noch weiter steigenden Energiekosten kann die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einperson- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird voraussichtlich weiter anwachsen.

Die positive Entwicklung der Gesellschaft hängt auch von der ausreichenden Grundstücksbeschaffung zu angemessenen Preisen ab. Kompensierend wirken soll die Baureifmachung von Vorratsgrundstücken. Für die Realisierung von Bauprojekten stehen der Gesellschaft mit den Bestandsgrundstücken in Kirchheim, bei denen mit dem Bebauungsplan Nr. 100 Baurecht

geschaffen wurde, ausreichend Grundstücksflächen zur Verfügung.

In der Bauwirtschaft spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten (Unterbrechung von Lieferketten). Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

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

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

### Branche und Markt

Seit 2021 muss eine zusätzliche Abgabe gezahlt werden, die helfen soll, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, bedingt durch Heizen mit Öl oder Gas, in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits

durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen. Die Maßnahme führt aber beim Unternehmen zu einer höheren Belastung sowohl monetär als auch verwaltungstechnisch.

Auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt besteht die Herausforderung, mit den erzielten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung den Wohnungsbestand zu erhalten und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

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

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Daher werden Kosten und Termine laufend überwacht.

Aber trotz gewissenhafter Projektauswahl ist es nicht ausgeschlossen, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als weniger hoch eingeschätzt.

Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken.

Im Zuge der ersten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde zum 01.01.2023 der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 %. Unser aktuelles Bauträgerprojekt am Standort Kirchheim „Wohnen am Ortspark“ wird als Effizienzhaus 55 mit Energieeffizienzklasse A realisiert.

Mit der Novelle 2024 steigen die Anforderungen an neue Heizungsanlagen. Diese sollen künftig mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mithilfe erneuerbarer Energie erzeugen. Auch gab es Änderungen bei der BEG-Förderung. Die Bundesregierung sendet jedoch zu Jahresbeginn 2024 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung.

### 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.

Die zunehmende Inflation sowie das damit einhergehende steigende Zinsniveau an den Finanzmärkten wirkte sich auch maßgeblich auf die Hypothekenzinsen aus und verschlechterte die Finanzierungsmöglichkeiten für viele Kreditnehmer.

### Compliance und Recht

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

die insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

#### Risikobegrenzung

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da im Geschäftszweig Bauträgersgeschäft der Planumsatz bis zur Aufstellung des Lageberichts zu 86 % mit Kundenaufträgen hinterlegt ist und zusätzliche Notartermine vereinbart wurden. Sowohl im Bereich des Verkaufsbaus als auch der Hausbewirtschaftung haben Vergangenheitserfahrungen zudem gezeigt, dass eine Basisnachfrage auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist. Im Bereich der Verwaltung nach WEG beschränkt sich das Risiko auf das übliche Maß, da auch hier eine Basisnachfrage vorhanden ist und außerdem 100 % des Planumsatzes mit Kundenaufträgen abgesichert sind.

### 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 Single-Haushalten, und die Attraktivität von Großstädten für junge Erwachsene verstärken die Nachfrage zusätzlich. Auch die pandemiebedingte Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause lösen einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls aus.

#### Branche und Markt

Die Wohnungsmarktlage ist regional sehr unterschiedlich. Wachstumsstarke Regionen mit Wohnungsknappheit stehen ländlichen oder strukturschwachen Regionen gegenüber, in denen Mieten und Preise stagnieren. Die positive Bevölkerungsentwicklung im Großraum München wird laut Prognosen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, sodass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben. Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirtschaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt. Im Bauträgerssegment in Kirchheim WR 1 (2) widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben.

#### Finanzierung und Liquidität

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kommt dem Eigenkapitaleinsatz wieder eine erhöhte Bedeutung zu und ermöglicht so mehr Handlungsspielraum.

#### 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 Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

### D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Gerade in den letzten

Jahren profitierte das Unternehmen so von den günstigen Zinsen und hat sich von der zukünftigen Zinsentwicklung weitgehend unabhängig gemacht.

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

DEUTSCHES HEIM  
Wohnungsbaugesellschaft mbH



**Jan Termin**, Diplom Kaufmann (FH)  
Geschäftsführer

Haar, den 28.03.2024

# Grüner Wohnen Kirchheim. Wohnen am Ortspark.



## Startschuss für den Neubau von 161 Eigentumswohnungen direkt am Areal der Landesgartenschau 2024

Im begehrten Münchner Osten entwickeln wir in Kirchheim direkt an der neu angelegten Parkanlage der Landesgartenschau 2024 ein modernes und nachhaltiges Wohnkonzept mit 161 Eigentumswohnungen. Die Wohnanlage steht mit ihrer ansprechenden Architektur, den lichtdurchfluteten Räumen und einer attraktiven Ausstattung für stadtnahes Wohnen zum Wohlfühlen mitten im Grünen. Der erste Bauabschnitt mit 44 Wohnungen wurde gerade fertiggestellt und die ersten Bewohner haben bereits ihr neues Zuhause Anfang Mai 2024 bezogen.

### Die Neue Ortsmitte. Wir gestalten mit.

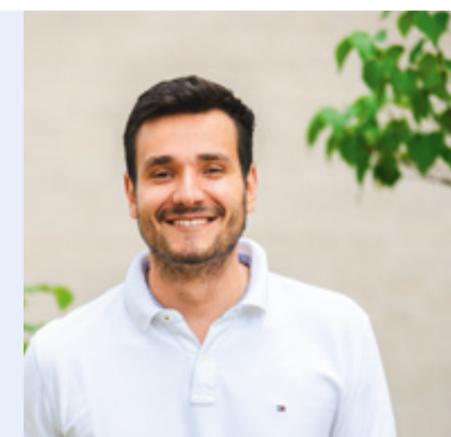
Unter dem Motto „Kirchheim 2030“ hat die Gemeinde in den letzten Jahren gemeinsam mit DEUTSCHES HEIM, weiteren Bauträgern und privaten Bauherren die Planungen des städtebaulichen Konzepts vorangetrieben. Im Mittelpunkt steht die Verbindung und Ausgestaltung der beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten mit dem Ziel, nachhaltigen Wohnraum für alle Generationen zu schaffen (Das Projekt ist mit dem DGNB Zertifikat in Gold für nachhaltige Stadtquartiere ausgezeichnet worden.). DEUTSCHES HEIM wird im Zuge dieser Maßnahmen rund 35 Reihenhäuser und 380 Eigentums- bzw. Mietwohnungen bauen und so zur Gestaltung der neuen Ortsmitte einen erheblichen Teil beitragen. Das erste Projekt „Wohnen am Ortspark“ mit 161 Eigentumswohnungen wird jetzt in WR12 direkt am Parkareal der Landesgartenschau 2024 realisiert.

Mit der Landesgartenschau Kirchheim 2024 entsteht ein neuer Ortspark, der die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten in einzigartiger Weise verbinden wird. Ein Grünzug mit Bäumen, Wasserflächen und ein kleiner See bieten zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Angrenzend an das Parkgelände, das nach Beendigung der Landesgartenschau größtenteils erhalten bleibt, werden neben Wohnquartieren unter anderem das neue Rathaus, ein Bürgersaal und ein Bistro entstehen. Diese einmalige Lage direkt am neuen Ortspark, die ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Landeshauptstadt machen hier den Erwerb von Wohneigentum zu einer wertvollen Investition in die Zukunft. Wohnen und leben am Ortspark: zentral, grün und lebenswert.

### MITARBEITER-STIMME

#### Welche Chancen und Herausforderungen erleben Sie in der generationenübergreifenden Zusammenarbeit?

„Für mein Team sehe ich die große Chance aus der langjährigen Erfahrung sowie dem Wissenstransfer der langjährigen Kollegen und dem Input der jüngeren Kolleginnen ein gemeinsames Zusammenwachsen zu erreichen, was sowohl Erfahrung als auch den Blick für Neues vereint. Eine gemeinschaftliche Arbeitsweise ist für alle erfüllend und ermöglicht somit den Spaß an der Aufgabe. Nur so können wir als Team die Herausforderungen unserer Zeit gemeinschaftlich bewältigen.“



**Edis Derya**

Teamleitung Bewirtschaftung  
Oberbayerische Heimstätte



## Grüner Wohnen Kirchheim. Das Ökoquartier.

### ÖKOLOGISCHES BAUEN. GANZ NEU GEDACHT.

In Kirchheim bei München entstehen mit dem Ökoquartier 9 nachhaltige Reihenhäuser zum Verkauf und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Mietwohnungen in rein ökologischer Bauweise unter Verwendung von Naturmaterialien. Die Häuser fügen sich mit ansprechender Architektur, ihren holzverkleideten Fassaden und den begrünten Dächern perfekt in die naturbelassene Umgebung ein. Warme Farben, viel Holz, ein behagliches Ambiente und die rein ökologische Bauweise innen und außen sorgen für ein naturverbundenes Wohnerlebnis. Die sorgsam angelegten Privatgärten mit Obstbäumen, Beerensträuchern und Gartenhäuschen sowie die großzügigen Terrassen und Balkone erweitern das Wohnen nach außen und bieten einen naturnahen Lebensraum. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase.



## BILANZ ZUM 31.12.2023 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		64.325,67	98.019,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	446.166.025,85		459.376.533,43
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.621.021,24		10.906.927,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.010.633,64		6.113.398,53
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	286.828,60		379.113,92
5. Anlagen im Bau	16.976.143,07		1.612.865,79
6. Bauvorbereitungskosten	2.880.346,60		7.115.162,69
7. Geleistete Anzahlungen	24.966,20	478.965.965,20	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	80.511,33		88.935,21
2. Andere Finanzanlagen	1.575,84	82.087,17	1.572,67
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>479.112.378,04</b>	<b>485.692.528,78</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	19.938.215,36		19.329.410,07
2. Bauvorbereitungskosten	8.534.353,39		7.919.593,25
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.000.702,28		13.260.989,05
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.457.559,69		5.744.080,39
5. Unfertige Leistungen	15.647.620,52		15.156.702,34
6. Andere Vorräte	143.122,10	62.721.573,34	113.262,24
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	457.914,11		286.649,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	140.557,00		196.452,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.450,84		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.614,56		38.151,84
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.845.022,13	3.499.558,64	1.106.751,86
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		29.003.206,83	18.076.532,68
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	212.047,75		163.034,94
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	185.932,95	397.980,70	167.211,50
<b>Bilanzsumme</b>		<b>574.734.697,55</b>	<b>567.251.350,82</b>

## BILANZ ZUM 31.12.2023 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Stammkapital</b>		10.000.000,00	10.000.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		5.684.097,52	5.684.097,52
2. Andere Gewinnrücklagen		111.355.138,17	111.355.138,17
<b>III. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>		18.754.154,53	18.754.154,53
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		76.629.188,29	61.538.637,03
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>222.422.578,51</b>	<b>207.332.027,25</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.249.907,00		2.471.447,48
2. Steuerrückstellungen	2.072.274,00		259.137,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.613.377,79		5.646.912,95
4. Sonstige Rückstellungen	6.272.109,40	16.207.668,19	7.722.828,82
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	279.976.395,66		278.593.364,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.043.961,74		23.922.842,45
3. Erhaltene Anzahlungen	22.622.232,06		25.942.558,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	286.994,09		289.915,06
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		495,04
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.364.111,28		6.774.850,54
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 2.293,25 € Vorjahr. 42.384,85 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 498,68 €, VJ: 480,56 €)	8.251,51	328.301.946,34	381.109,86
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.802.504,51</b>	<b>7.913.860,79</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>574.734.697,55</b>	<b>567.251.350,82</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

## KONZERNLAGEBERICHT // 2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.303.861,94		52.881.405,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	27.005.760,00		9.965.160,00
c) aus Betreuungstätigkeit	532.818,96		496.931,73
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.939,45	85.857.380,35	13.556,09
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		1.507.306,12	14.795.199,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		439.925,89	540.838,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.048.712,83	2.643.769,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.064.436,87		24.565.808,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.893.559,24		19.000.681,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.554,57	42.972.550,68	22.140,65
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.077.019,27		6.413.965,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung Davon für Altersversorgung: 471.202,02 €. Vj.: 548.298,87	1.740.462,68	7.817.481,95	1.850.145,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.558.268,80	11.914.105,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.583.156,40	2.799.972,05
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		219,71	4.170,99
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		325.617,69	23.803,77
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	6.952,63
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.581.058,00	5.034.718,64
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.107.098,66	1.318.637,93
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>15.559.548,10</b>	<b>8.437.706,55</b>
14. Sonstige Steuern		68.996,84	95.640,80
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>15.490.551,26</b>	<b>8.342.065,75</b>
15. Konzerngewinnvortrag		61.138.637,03	53.196.571,28
<b>Konzernbilanzgewinn</b>		<b>76.629.188,29</b>	<b>61.538.637,03</b>

## A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## I. Geschäftsmodell des Konzerns

In den Konzernabschluss OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (OH) wurden die Gesellschaften DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH (DH) und die Baugesellschaft SERVICE GMBH (BGS) einbezogen. Letztere war im Berichtsjahr nicht aktiv. Die Muttergesellschaft OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalgesellschaft. Sie wurde am 27.11.1935 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 10.12.1935 unter der HRB Nummer 888 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar. Der Bezirk Oberbayern ist Hauptgesellschafter. Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Geschäftsgebiet ist der Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gesellschaft besitzt Objekte an den Standorten Ainring, Bad Tölz, Bischofswiesen, Bruckmühl, Dachau, Dorfen, Ebersberg, Eching, Eichenau, Erding, Farchant, Freising, Fürstenfeldbruck, Garching, Garmisch-Partenkirchen, Geisenfeld, Grassau, Gröbenzell, Haar, Ingolstadt, Kaufering, Kolbermoor, Kösching, Krailling, Laufen, Moosburg, München, Olching, Penzberg, Pfaffenhofen an der Ilm, Poing, Reichertshofen, Rohrbach, Schongau, Schrobhausen, 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 Wohnungsverversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Kerngeschäftsfelder sind die Errichtung, Betreuung und Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Drittverwaltung von Wohnungsbestän-

den. 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. Die Gesellschaft ist nicht an weiteren Unternehmen beteiligt.

Das Tochterunternehmen **Baugesellschaft Service GmbH** ist eine Kapitalgesellschaft, an der die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH als Alleingesellschafter beteiligt ist. Die Gesellschaft wurde am 23.12.1996 und unter der HRB Nummer 116668 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar. Organe der Baugesellschaft Service GmbH sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Alleingesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

## II. Ziele und Strategien

Im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrags ist es das Ziel des Konzerns, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und unter wirtschaftlichen und energetischen Gesichtspunkten zu modernisieren und zu erweitern. Daneben sollen für breite Schichten der Bevölkerung Bauträgerobjekte errichtet werden.

Im Jahr 2024 liegt ein Schwerpunkt auf der Finalisierung einer langfristigen Klimastrategie zunächst für das Mutterunternehmen. Das Portfoliomanagement strebt an, bis in der ersten Hälfte der 2030er-Jahre Objekte aus den Energieeffizienzklassen G-H bzw. F durch energetische Maßnahmen in eine bessere Energieeffizienzklasse zu heben.

Mit Hinblick auf den zu erwartenden hohen Investitionsbedarf wird der Fokus mittelfristig verstärkt auf Investitionen in den Bestand ausgerichtet werden.

Daneben arbeitet der Konzern als weiteren Schwerpunkt an der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung.

### MITARBEITER - STIMME

#### Welche Chancen und Herausforderungen erleben Sie in der generationenübergreifenden Zusammenarbeit?

„Die Herausforderung an den Mehrgenerationen besteht darin, die unterschiedlichen Bedürfnisse und Arbeitsweisen der Mitarbeiter herauszufinden, zu verstehen und anzuerkennen.“

Ich finde es wichtig, ein gegenseitiges Verständnis aufzubauen, die Zusammenarbeit durch offene Kommunikation zu fördern und das ‚voneinander lernen‘ als positiven Aspekt zu sehen.

Jeder im Team hat somit die Chance, von den Stärken, den unterschiedlichen Perspektiven und Erfahrungen des jeweils anderen Kollegen zu profitieren. Ein echter Mehrwert für alle!“



**Nadja Bähr-Cicchelli**

Teamleitung Bewirtschaftung  
Oberbayerische Heimstätte

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohn-einkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte die Wirtschaftsleistung in 2023 wie im Vorjahr um 1 % steigern. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Die Immobilienwirtschaft mit ihrer relativ geringen Volatilität ist weiterhin ein bedeutender stabilisierender Faktor.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen, die durch die Energiekrise und hohe Inflation entstanden sind, robust. Im Jahr 2023 erreichte die Zahl der Beschäftigten in Deutschland erneut einen Rekordwert seit der Wiedervereinigung mit 45,9 Millionen Menschen in Beschäftigung. Dies entspricht einem Anstieg von 0,7 % gegenüber dem Vorjahr oder 333.000 mehr Beschäftigten. Der Anstieg war dabei fast ausschließlich dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.

Die Indikatoren für Fachkräftemangel waren in 2023 infolge der schwächeren Konjunktur und des Zuzugs von Arbeitskräften etwas geringer als in 2022, verharren aber auf historisch hohem Niveau und werden auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die privaten Konsumausgaben gingen in 2023 preisbereinigt um 1,1 % zurück und stellten mit 51 % das wichtigste Element der Nachfrageseite dar. Der Rückgang wird vor allem auf die hohen Verbraucherpreise und einen sinkenden Reallohn zurückgeführt. Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom und Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt geringfügig um 0,6 %. Vor allem der geringere Anstieg der Nettokaltmieten um 2,1 % wirkte bei einer allgemeinen Teuerung von 5,9 % preisdämpfend, während die Energiekosten deutlich anstiegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 % der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbautätigkeit erfordert weiterhin ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte und verlässliche Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnraum zu beseitigen. Zur Lösung dieser gesamtwirtschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen. Neben einer verlässlichen und ausreichenden Förderung sind vor allem die Bauvorschriften deutlich zu vereinfachen und kosteneffizienter zu gestalten sowie Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig abdecken zu können.

#### Regionale Rahmenbedingungen

Im Regierungsbezirk Oberbayern waren die regionalen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau im Jahr 2023 ähnlich wie im Großraum München. Die Lage am Mietwohnungsmarkt

in der wirtschaftlich erfolgreichen Region ist weiterhin angespannt und wird durch den stetigen Anstieg der Bevölkerungszahlen belastet. Von 2021 auf 2022 stieg die Bevölkerungszahl im Regierungsbezirk um 72.526 Personen bzw. 1,5 % an. Gemäß Vorschaurechnung rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik bis 2042 mit einem weiteren Anstieg von 314.600 bzw. 6,6 % auf dann 5,1 Mio. Einwohner. Unter anderem wird für die Landkreise Erding und Pfaffenhofen a. d. Ilm ein hoher Anstieg der Bevölkerungszahl prognostiziert. Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,5 % und betrug zum 30.06.2022 rund 2.275.900 Stellen.

Der stetige Anstieg der Anzahl an Baugenehmigungen erreichte in 2017 mit 32.930 Wohnungen seinen Höchststand. In 2022 wurden nur noch Baugenehmigungen für 27.290 Wohnungen erteilt. Dies sind 1.633 Wohnungen bzw. 5,6 % weniger als in 2021. Für 2023 und 2024 ist von einem weiteren Rückgang auszugehen.

Bei den fertiggestellten Wohnungen wurde der Höchststand mit 26.178 Wohnungen in 2018 erreicht. In 2022 wurden lediglich noch 23.871 Wohnungen bzw. 3,0 % weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt, wie das Bayerische Landesamt für Statistik berichtete. Für 2023 und 2024 ist von einem weiteren Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auszugehen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Oberbayern bleibt hoch, insbesondere nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen sowie neu errichteten und modernisierten Wohnungen. Aufgrund steigender Zuwanderungszahlen wird mittel- bis langfristig ein hohes Niveau der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erwartet.

Die Entwicklung und Prognose des Mietpreisniveaus ist aufgrund der Vielzahl der Standorte mit unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten nur eingeschränkt möglich.

Das Kaufsegment in Bayern erlebte bis Anfang 2022 eine beachtliche Nachfrage. Historisch niedrige Zinssätze hatten diese angeheizt und die Preise auf ein bemerkenswert hohes Niveau getrieben. Die langanhaltende Tendenz mit starken Preissteigerungen wurde durch die veränderten Marktbedingungen unterbrochen. Erste Anzeichen für Preiskorrekturen zeigten sich im Herbst 2022, vorerst vor allem in München. Ab dem Frühjahr 2023 wurden auch in anderen bayerischen Städten Rückgänge verzeichnet. Dabei hatten die Großstädte stärkere Preisrückgänge zu verzeichnen.

Obwohl es Anzeichen einer leichten Belebung gibt, bleibt die Gesamtnachfrage nach Immobilien im Frühjahr 2024 deutlich unter dem Nach-Corona-Niveau. Potenzielle Käufer sind nach wie vor zurückhaltend und prüfen ihre Entscheidungen sorgfältig, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie unsicheren wirtschaftlichen Aussichten. Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Zwar wies der Neubaubereich – sowohl im Segment Häuser als auch Eigentumswohnungen – im vergangenen Jahr teilweise spürbare Preisrückgänge auf, ein weiterer starker Preisrutsch ist in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die Gründe hierfür sind die hohen Baukosten, einschließlich der gestiegenen Material- und Arbeitskosten, ein Fachkräftemangel sowie die zunehmenden Auflagen und Regularien, die den Bauprozess verteuern. Darüber hinaus ist das Bauland vielerorts äußerst knapp und teuer.

Die deutlich gesunkene Nachfrage führte zu einem Rückgang der Immobilienverkäufe; gleichzeitig stieg das Angebot an Objekten und die Preisverhandlungen nahmen zu. München verzeichnete bereits im Herbst 2022 einen Preisrückgang, der früher einsetzte als in anderen bayerischen Großstädten. Die ersten Preisabschläge lagen zunächst in der Spanne zwischen -0,4 % und -1,2 % (Frühjahr - Herbst 2022). Im Frühjahr 2023 folgte ein deutlich stärkerer Preisrückgang mit Nachlässen zwischen -5,0 % und -10,1 %. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 hat sich der Preisrückgang in allen untersuchten Marktsegmenten (bis auf Baugrund für Geschossbau und Eigentumswohnungen/Bestand) etwas abgeschwächt. Wiesen Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie Baugrundpreise für den Geschossbau im Herbst 2023 die niedrigsten Preiskorrekturen nach unten auf, so verzeichneten die beiden Kategorien in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 mit entsprechend -5,9 % und -10,0 % die höchsten Preisnachlässe.



KONZERN // Haar, Jugendstilpark, Q 5

## II. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2023 war vor allem geprägt durch Zurückhaltung sowohl bei der Realisierung von Baumaßnahmen auf der Investoreseite als auch einer Zurückhaltung von Immobilienkäufern im Rahmen des krisengeprägten Umfeldes mit einer rückläufigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Wesentliche Einschränkungen des Geschäftsverlaufs in 2023 haben sich nicht ergeben. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang einen Anstieg der Forderungen durch längere Zahlungsziele sowie einen späteren Baubeginn bei Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die für 2023 geplanten Baumaßnahmen befinden sich alle in der Realisierungsphase. Es wurden keine aktuellen Baumaßnahmen storniert. Durch den späteren Baubeginn haben sich für 2023 geplante Investitionsausgaben auf Folgejahre verschoben.

Im Berichtsjahr hat sich die Dynamik des Kostenanstiegs sowohl bei den Baukosten als auch bei den Kosten für die Wärmeversorgung der Mieterschaft abgeschwächt. Die Bau- und Energiekosten verharren aber auf einem hohen Niveau und wirken sich infolge des Basiseffektes entsprechend weiterhin nachteilig auf Investitionen aus.

In 2023 wurde im Rahmen des Projektes „Klimapfad“ ein Zwischenstand zur Reduzierung der Treibhausgasimmissionen bis 2040 für die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE erreicht, auf dessen Basis eine entsprechende Strategie zur Umsetzung verfolgt werden wird. Aufgrund sich ändernder äußerer und innerer Einflussfaktoren wie die Ausgestaltung von Förderprogrammen, Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung als auch interner und externer Kapazitäten zur Umsetzung wird für die zukünftigen Jahre immer wieder eine Überarbeitung und Anpassung

erforderlich sein. Die Umsetzung der Klimaneutralität für die Bestände in den neuen Bundesländern hat bis 2045 zu erfolgen.

Neben der Bestandsbewirtschaftung war der Konzern im Berichtsjahr vor allem in den Bereichen Grundstücksentwicklung, Neubau und Instandhaltung seines Gebäudebestands tätig.

### Bestandsverwaltung/Anlagevermögen

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch den Bezug von 44 Neubauwohnungen in Erding im Berichtsjahr erhöht.

Zum 31.12.2023 befinden sich 6.613 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 3.877 Garagen im Bestand der Konzerngesellschaften. Die Wohnfläche hat sich in 2023 von 417.998 m<sup>2</sup> auf 420.695 m<sup>2</sup> erhöht.

Im Berichtsjahr wurden planmäßig keine Neubaumaßnahmen abgeschlossen.

Anfang 2023 erfolgte der Erstbezug von 44 Wohnungen in Erding mit einer Wohnfläche von rd. 2.700 m<sup>2</sup>.

In **Fürstenfeldbruck** wurde im Berichtsjahr mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 21 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 6,1 Mio. € begonnen.

Des Weiteren wurde in **Haar** mit den Bauarbeiten am letzten Quartier des Jugendstilparks begonnen. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Objekt mit Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss sowie darüber liegenden 6 Büro-Einheiten sowie 45 Wohnungen inklusive 118 Tiefgaragenstellplätzen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 55,5 Mio. €. Die Ladeneinheiten im Erdgeschoss werden nach Fertigstellung an einen Investor veräußert

und übergeben, sodass die anteiligen darauf entfallenden Baukosten dem Umlaufvermögen zugewiesen sind.

Das in 2022 begonnene Neubauprojekt in **Kaufering** mit 34 Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund 11,5 Mio. € wurde in 2023 planmäßig fortgeführt. Die Fertigstellung ist Ende 2024 geplant.

Insgesamt wurden in 2023 vor allem für Neubauprojekte und geringfügig für Modernisierung und Erweiterung rund 10,3 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand wurden weitere 6,6 Mio. € aufgewendet.

### Bauträgertätigkeit/ Umlaufvermögen

Im Zuge der Landesgartenschau erhält Kirchheim einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen **Kirchheim** und Heimstetten wird. Das bislang landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wird bis 2024 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger\*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Unsere Gesellschaft wirkt an der Neugestaltung des Gemeindegebiets mit. Geplante Objekte für DEUTSCHES HEIM sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser.

Mit der Umsetzung wurde im Bauquartier **WR 12** im Oktober 2022 begonnen. Der **1. BA** umfasst 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einen Tiefgaragenabschnitt mit 72 Stellplätzen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 15 Wohneinheiten und 22 Stellplätze verbrieft.

In **Haar** entstand in den letzten Jahren, umgeben von wunderschönen denkmalgeschützten Jugendstilvillen, ein attraktives Neubau-Wohnquartier. Auf dem ehemaligen Klinikareal wurden im zweiten Realisierungsabschnitt (**Bauquartier 7**) 5 Mehrfamilienhäuser und zwei Tiefgaragen errichtet. Die Maßnahme ist in zwei Lose unterteilt und wurde 2023 abgeschlossen.

Das **Bauquartier Q 7.3** umfasst drei Mehrfamilienhäuser (72 ETW) und eine Tiefgarage (102 Stellplätze). Im Sommer 2023 wurden zwei Mehrfamilienhäuser (P10 – 22 ETW / P12 – 28 ETW) fertiggestellt. Insgesamt konnten 51 Wohneinheiten und 87 Stellplätze an die Käufer übergeben werden.

Aus älteren Bauvorhaben wurden außerdem in **Garching** 8 TG-Stellplätze (73,0 T€) veräußert.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2023 auf 27.005,8 T€ (Vorjahr: 9.965,2 T€).

### Grundstücksentwicklung Umlaufvermögen

Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:	
<b>Westdeutschland:</b> (München-Solln, Allach, Kirchheim, Haar)	<b>180.081 m<sup>2</sup></b>
<b>Ostdeutschland:</b> (Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)	<b>43.836 m<sup>2</sup></b>
	<b>223.917 m<sup>2</sup></b>

**Baurechtsstand: München–Solln**

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

**Kirchheim–Heimstetten, Neue Ortsmitte (Landkreis München)**

Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70 % der Stimmberechtigten für das Projekt „Kirchheim 2030“ gestimmt haben. Am 25.09.2017 fasste der Gemeinderat Kirchheim deshalb den neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“. So konnte am 20.11.2019 der städtebauliche Vertrag unterschrieben werden. Am 27.01.2020 erfolgte durch den Gemeinderat Kirchheim der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit einem Umgriff von rund 50 ha. Mit der öffentlichen Erschließung hat die Gemeinde in 2020 begonnen. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München hat mit Beschluss vom 19.07.2021 den

Umlageplan für „Kirchheim 2030“ aufgestellt. Dem Plan liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 zugrunde.

**Brandenburg – Neuschmerzke**

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

**Sassnitz – Hafestraße**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara Hafestraße“ wurde als Satzung im Dezember 2014 beschlossen. Am 14.03.2017 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen DEUTSCHES HEIM und der Stadt Sassnitz geschlossen; somit ist der bisher aufschiebend bedingte Bebauungsplan 28 „Villa Clara“ rechtskräftig. Am 15.03.2022 wurde ein notarieller Kaufvertrag mit der Villa Clara Projektgesellschaft mbH in Gründung geschlossen.

**Verwaltungsbetreuung**

DEUTSCHES HEIM verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2023 wurden 3.670 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.472 Einheiten). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum.

**Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf**

Die Konzernführung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen zufrieden.

**III. Lage****1. Ertragslage**

<b>Betriebsergebnis:</b>	18.347,3 T€	(Vj. 9.043,6 T€)
<b>Finanzergebnis:</b>	218,1 T€	(Vj. -17,2 T€)
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>	32,2 T€	(Vj. 634,4 T€)

Der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 15,5 Mio. € wird im Berichtsjahr maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Bauträgertätigkeit geprägt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (58,3 Mio. €) haben sich wie im Vorjahr (52,9 Mio. €) wieder positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Wohnungsneubauten im Vorjahr sowie der Steigerung der Bestandsmieten und höheren Erlösen aus der Umlagenabrechnung.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken konnten im Berichtsjahr in Höhe von 27,0 Mio. € (Vj. 10,0 Mio. €) realisiert werden.

In dem sonstigen Ergebnis sind im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen enthalten. Die Instandhaltungskosten sind mit 6,6 Mio. € deutlich geringer als der Jahreswert (7,5 Mio. €). Das positive sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen sowie Vereinnahmung eines KfW-Zuschusses für bereits im Vorjahr übergebene Verkaufsobjekte, denen vor allem Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude gegenüberstehen. Die Zunahme der Absetzung für Abnutzung gegenüber 2023 ist vor allem auf die Bautätigkeit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zurückzuführen.

Die Ertragslage des Konzerns ist positiv.

**2. Finanzlage****a. Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,7 % (Vj. 36,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 8,3 % (Vj. 4,7 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Das Verhältnis von Fremdmittel zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) ist rückläufig und beträgt 156,2 % (Vj. 173,6 %). 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, denen die planmäßige Tilgung entgegensteht, nur geringfügig erhöht.

**b. Investitionen**

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Investitionen vor allem im Bereich Neubau (vgl. B.II). Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Verkaufsmaßnahmen begonnen, um eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen und neue Verkaufsmaßnahmen vorzubereiten. 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 48,1 Mio. € (Vj. 36,5 Mio. €).



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Böck,  
Bereichsleiter Rechnungswesen & Controlling

**c. Liquidität**

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 21,9 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -6,9 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -4,1 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 10,9 Mio. €. Der zum 31.12.2023 verbleibende Finanzmittelbestand von 29,0 Mio. € wird im Geschäftsjahr 2024 zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Erweiterungs- und Modernisierungsprogramms im Bestand sowie für die Bauträgertätigkeit verwendet. Die Liquiditätslage des Konzerns ist gut. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Beleihungsreserven und Betriebsmittelkredite zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital zur Realisierung der Investitionsvorhaben steht, unter der Voraussetzung der Zuflüsse von Verkaufserlösen, zur Verfügung. Gewährte Betriebsmittelkreditlinien mussten während des Geschäftsjahres nicht in Anspruch genommen werden.

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet.

**3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich von 567,3 Mio. € auf 574,7 Mio. € erhöht. Der Konzern hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 479,1 Mio. € (Vj. 485,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 83,4 % (Vj. 85,6 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf im Berichtsjahr geringeren Zugang aus aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten sowie Flüssigen Mitteln zusammen. Das Eigenkapital mit 222,4 Mio. € (Vj. 207,3 Mio. €) des Konzerns beträgt 38,7 % (Vj. 36,6 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 39,7 % (Vj. 37,5 %).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 284,5 Mio. € (Vj. 291,4 Mio. €), Finanzierung von Kosten der Baureifmachung im Umlaufvermögen i. H. v. 17,6 Mio. € (Vj. 10,1 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 0,8 Mio. € (Vj. 0,9 Mio. €) zugerechnet.

Langfristige Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 58,9 Mio. €, die im Wesentlichen 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**

<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>4,2 %</b> (Vorjahr: 2,6 %)
<hr/>	
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen - Veränderung der RfB	
Bilanzsumme	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>8,3 %</b> (Vorjahr: 4,7 %)
<hr/>	
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	
Bilanzsumme	
<b>EBIT</b>	<b>23,9 Mio. €</b>
Jahresergebnis +/- außergewöhnliche Aufwendungen/Erträge + Ertragsteuern + Finanzergebnis	(Vorjahr: 13,8 Mio. €)

Der **Leerstand** betrug zum Bilanzstichtag 273 (4,1 %) Wohneinheiten (Vj. 181; 2,8 %). Darin sind 206 Wohneinheiten mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Fluktuationsrate betrug 6,7 % (Vj. 7,4 %).

**Personal**

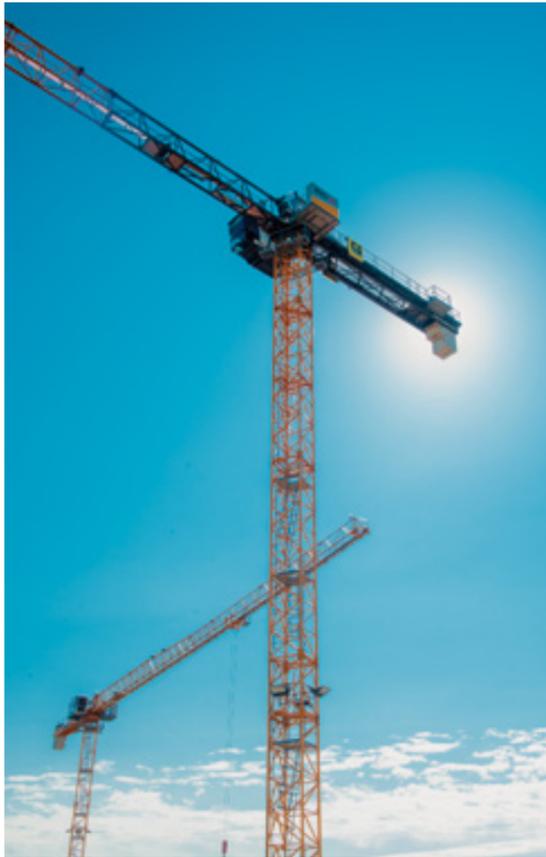
Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 62,3 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 18,3 in Teilzeit und 5 Auszubildende beschäftigt gewesen.

Daneben waren im Jahr 2023 im Quartalsdurchschnitt 15,8 Hausmeister und Regiemitarbeiter in Vollzeit und 7,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt. Freiwerdende Stellen prüfen wir auf Erfordernis ihrer Wiederbesetzung. Bei der Neubesetzung von Positionen ist es unsere grundlegende Strategie, zunächst interne Kandidaten in Betracht zu ziehen. Besonders im technischen Bereich können derzeit nicht alle ausgeschriebenen Positionen zeitnah mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Suche nach geeigneten Kandidaten wird intensiv fortgesetzt. Alternativ wurden Tätigkeiten aus dem technischen Bereich außerhalb des

Unternehmens zur Fortführung der Projekte vergeben. Unsere Mitarbeiter nehmen kontinuierlich an Fort- und Weiterbildungsprogrammen sowie berufsspezifischen Seminaren teil, um ihre Fachkompetenz weiter zu stärken. Die Bezahlung unserer Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Zum Ende des Berichtsjahres ist Herr Michael Zaigler planmäßig als Geschäftsführer ausgeschieden. Seit dem 01.01.2024 hat Herr Jan Termin die Geschäftsführung als Alleingeschäftsführer übernommen. Infolge der Wahlen zum Bezirkstag sind vier Aufsichtsräte zum 03.11.2023 neu bestellt worden. Wir verweisen diesbezüglich auf die entsprechenden Angaben im Anhang.

**Compliance**

Die Einhaltung von Compliance-Richtlinien ist eine wichtige Aufgabe im Rahmen unserer Organisation um sicherzustellen, dass alle Unternehmensbereiche gemäß den geltenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen agieren. Durch die Implementierung interner Kontrollsysteme und fortlaufender Schulungen für unsere Mitarbeiter stellen wir unser Engagement für die Einhaltung von Compliance-Standards unter Beweis.



KONZERN // Haar, Jugendstilpark Q 5

Im Konzern ist ein einheitliches Organisationshandbuch vorhanden. In 2023 wurde aufgrund Änderungen in der Organisationsstruktur mit einer generellen Überarbeitung des Organisationshandbuchs begonnen mit dem Ziel, dieses gesamtheitlich an die neuen Strukturen und Änderungen, die sich unter anderem durch einen geplanten höheren zukünftigen Digitalisierungsgrad ergeben werden, anzupassen.

#### Sozial

Im Jahr 2011 haben die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und ihre Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH gemeinsam eine gemeinnützige Stiftung ins Leben gerufen. Seit ihrer Gründung wird die Kulturstiftung Oberbayern jährlich sowohl durch finanzielle als auch personelle Zuwendungen von den Gründern unterstützt, um ihre gemeinnützigen Ziele zu erreichen. Diese kontinuierliche Unterstützung unterstreicht das tiefe Engagement der Stifter für die Förderung der gemeinnützigen Arbeit, die die Stiftung leistet.

#### MITARBEITER-STIMME

##### Welche Chancen und Herausforderungen erleben Sie in der generationenübergreifenden Zusammenarbeit?

„ In einem Mehrgenerationen-Team können jüngere Kollegen von den langjährigen Erfahrungen ihrer älteren Kollegen profitieren, während die älteren Generationen mithilfe jüngerer Teammitglieder neue Innovationen/Technologien kennenlernen können. Die Herausforderung darin besteht, sich darauf einzulassen und gegenseitiges Verständnis aufzubringen.“



Stephanie Schiml

Teamleitung Bewirtschaftung  
Oberbayerische Heimstätte

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

#### Mietwohnungsbestand

Die Wohnungsbaubranche in Bayern steht vor großen Herausforderungen. Die hohe Nachfrage aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung trifft auf eine Zurückhaltung der Bauherren, beeinflusst durch hohe Baukosten, steigende Zinsen und einer Zurückhaltung beim Erwerb von Wohnungseigentum. Der Wohnungsmangel betrifft inzwischen auch Klein- und Mittelstädte. Die Anzahl an Neubau- und Modernisierungsprojekten ist aktuell rückläufig. In Verbindung mit den hohen Baukosten stellen die sehr schnell gestiegenen Fremdfinanzierungskosten eine Hürde für die wirtschaftliche Errichtung von Neubauten mit bezahlbaren Mieten dar. Darüber hinaus könnten die strengen Energieeffizienzregeln der EU und der Fachkräftemangel den Wohnungssektor weiter belasten.

Die Konzernunternehmen stellen sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren diesen Herausforderungen und konnten das für 2023 vorgesehene Neubauprogramm mit der Fortführung der Baumaßnahme in Kaufering mit dem Neubau von 34 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen fortführen. In 2023 wurde mit dem Neubau von 21 Wohnungen in Fürstenfeldbruck begonnen. Daneben erfolgte der Baubeginn für das letzte Quartier im Jugendstilpark in Haar mit den Bauarbeiten zu einem gemischt genutzten Gebäudekomplex mit 45 Wohneinheiten, 6 Büroeinheiten sowie 6 Ladeneinheiten. An den Standorten in Pfaffenhofen und Kösching befinden sich derzeit weitere

Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2024 rund 30,8 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2023 10,3 Mio. € realisiert. Das deutlich unter Plan liegende Bauvolumen in 2023 ist ausschließlich auf zeitliche Verschiebungen und nicht auf Stornierung geplanter Baumaßnahmen zurückzuführen. Ein Großteil der Abweichung entfällt dabei auf den späteren Baubeginn des gemischten Objektes im Jugendstilpark. Infolge des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes in 2023 erfolgte der Baubeginn für die in 2023 eingeplanten Objekte bei allen Objekten später als geplant.

Infolge der bereits realisierten und geplanten Baumaßnahmen wird von einem Anstieg der Sollmieten im Konzern in 2024 auf rund 44,2 Mio. € ausgegangen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung in den neuen Bundesländern (DHJ) wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen.

#### Bauträgertätigkeit

Im Zuge der Landesgartenschau erhält **Kirchheim** einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Unsere Gesellschaft wirkt an der Neugestaltung des Gemeindegebiets mit. Geplante Objekte für DEUTSCHES HEIM sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser.

Im Rahmen des Bauträgersgeschäfts errichtet DEUTSCHES HEIM am Hausener Holzweg 8 MFH mit insgesamt 161 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 228 ebenerdigen Stellplätzen. Das Bauquartier **WR 12** wird direkt an der neu angelegten Parkanlage der Landesgartenschau 2024 realisiert und ist DGNB-zertifiziert. Die Fertigstellung des **1. BA** (bestehend aus 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt) ist im Mai 2024 geplant. In der Prognose wurde unterstellt, dass 22 Wohnungen und 31 Stellplätze in 2023/2024 verkauft und im Mai/Juni 2024 an die Käufer übergeben werden. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 14.195 T€.

Der **2. BA** besteht aus 3 MFH (67 Wohneinheiten) und einem Tiefgaragenabschnitt. In die Planungsrechnung sind Vermarktungskosten eingearbeitet, wobei der Verkauf von 27 Wohneinheiten für November/Dezember 2024 prognostiziert wird. Der Baubeginn soll im Dezember erfolgen.

In **WR 1 (2)** wird unser **Ökoquartier** entstehen. Hier sollen 9 Reihenhäuser in rein ökologischer Bauweise unter Verwendung von Naturmaterialien (Außenwände in Holzbauweise) errichtet werden. Außerdem sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 geplant. Die Vermarktung der Reihenhäuser im Ökoquartier soll im Herbst/Winter erfolgen.

Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, Realisierung der geplanten Erlöse aus der Bauträgereigentätigkeit, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets, wird ein originäres positives Konzernergebnis vor Ertragsteuern zwi-

schen 9,7 und 10,2 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ertragsteuern i. H. v. 16,0 bis 16,5 Mio. € wurde mit 18,6 Mio. € vor allem Infolge der unter Plan liegenden Instandhaltungsaufwendungen übertroffen.

Infolge des höheren Ergebnisses liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Berichtsjahres mit 4,2 % (Prognose: 3,3 % bis 3,8 %) ebenso über der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite wie die Eigenkapitalrentabilität mit 8,3 % (Prognose: 7,2 % bis 7,7 %).

Unter Beibehaltung der geplanten Investitionen in den Wohnungsbau sowie der Realisierung geplanter Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen wird in 2024 eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 2,4 % und 2,9 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 4,2 % und 4,7 % prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin mit nicht unerheblichen Unsicherheiten verbunden. Das hohe Kosten- und Zinsniveau sowie die aktuelle Schwäche der deutschen Wirtschaft und deren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss dieser Faktoren auf das Jahresergebnis 2024 sowie die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer möglicher zukünftiger Beeinträchtigung ab. Negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## II. Risikobericht

### 1. Bestandsgefährdende Risiken

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

### 2. Risikomanagementsystem

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

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

Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige

Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Konzern ein Risikogremium, das sich aus den Entscheidungsträgern und den Bereichsleitern des Konzerns zusammensetzt und sich regelmäßig trifft.

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

In 2023 wurde mit der Überarbeitung des Risikofrüherkennungssystems begonnen, um weiterhin zeitnah in einem sich immer schneller wandelnden Umfeld agieren und auf neue Herausforderungen reagieren zu können. Die Überarbeitung wird in 2024 gemeinsam mit der neuen Geschäftsführung fortgesetzt und angepasst werden.

In allen Konzernunternehmen liegt ein einheitliches Organisationshandbuch vor, das aktuell an neue Gegebenheiten angepasst wird.



KONZERN // Besprechung

### 3. Einzelrisiken

#### Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungssituation in Bayern blieb auch im Berichtsjahr angespannt. Einerseits ist der starke Anstieg der Baukosten vorerst gebremst, doch Verharren die Baukosten auf einem sehr hohen Niveau. Entsprechendes gilt auch für die Fremdfinanzierungskosten. Die Zinssätze für Baufinanzierungen haben im November 2023 ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht und sind seither rückläufig, verweilen aber auch auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vorjahren. Die Zurückhaltung der Bauherren hat sich in 2023 verstärkt und viele Projekte wurden verschoben oder sogar storniert. Andererseits zwingen die Auswirkungen der hohen Energiekosten und die demnächst zu erwartende nationale Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie mit strengen Regeln zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Branche, zusätzliche Investitionen zu tätigen. Darüber hinaus macht sich der Fachkräftemangel immer stärker bei der Neubesetzung von Stellen bemerkbar.

Der Konzern sieht sich somit in 2024 weiterhin verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Die aus den Konzernbereichen Hausbewirtschaftung und Verkaufstätigkeit erzielten Gewinne und vor allem Liquiditätsüberschüsse müssen ausreichend sein, um den Bestand an Wohnungen zu erhalten und energetische Sanierungen durchzuführen. Zusätzliche Neubauprojekte zur Schaffung neuen Wohnraums können zukünftig vermehrt nur noch aus den Zuflüssen aus Verkaufsmaßnahmen realisiert werden und hängen somit wesentlich davon ab, wie sich in den kommenden Jahren die Nachfrage nach dem Erwerb von Wohneigentum entwickeln wird. In den vergangenen Jahren wurde ein umfassendes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und eingesetzt, das speziell auf die Anforderungen unseres Unternehmens zugeschnitten ist. Angesichts der Anforderungen an Nachhaltigkeit und der wachsenden Notwendigkeit, in energetische Sanierung zu investieren, wird sich der Fokus unserer zukünftigen Maßnahmen verstärkt auf die Bestandspflege richten. Dies macht eine Zusammenführung und Neuausrichtung des Bauprogramms für Neubauten, Großmodernisierungen, energetische Sanierung als auch des laufenden Instandhaltungsbudgets unumgänglich. Zudem ist für die Umsetzung und Bestandsbetreuung die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen unerlässlich.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Unternehmensbereichsleitung

Auf dem **ostdeutschen Wohnungsmarkt** besteht die Herausforderung, mit den erzielten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung den Wohnungsbestand zu erhalten und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

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

#### Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Daher werden Kosten und Termine laufend überwacht.

Aber trotz gewissenhafter Projektauswahl ist es nicht ausgeschlossen, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als weniger hoch eingeschätzt.

Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

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

Für eine wachsende Bautätigkeit ist neben einer verlässlichen und langfristigen Förderung von Neubaumaßnahmen zwingend auch die Entbürokratisierung der Bauvorschriften erforderlich.

#### Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft musste in 2023 einen realen Umsatzrückgang von rd. 5,3 % verzeichnen und rechnet für 2024 mit einem weiteren Rückgang um 3,0 %. Besonders stark vom Rückgang war der Wohnungsbau mit -10,6 % betroffen. Für 2024 wird sogar ein weiterer Rückgang um -13,0 % prognostiziert<sup>4</sup>.

Ein Abbau der Bauhandwerkerkapazitäten muss aufgrund der negativen Folgen sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch die gesamte Gesellschaft durch entsprechende Unterstützung des Wohnungsneubaus durch die politischen Entscheidungsträger mit einer deutlichen Verbesserung der Rahmenbedingungen verhindert werden. Anderenfalls stünden bei einem Anstieg der Neubauprojekte gegebenenfalls nicht mehr genügend Handwerkerkapazitäten auf dem Markt zur Verfügung, um bezahlbare Mietwohnungen in ausreichender Anzahl errichten zu können.

<sup>4</sup> Pressemitteilung Zentralverband Deutsches Baugewerbe vom 06.12.2023

Material- und Lohnpreissteigerungen spielen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten (Unterbrechung von Lieferketten). Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

#### Branche und Markt

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Das hohe Kostenniveau in 2023 führte in der Branche zu einer Verringerung der Angebotsausweitung infolge von Zeitverzögerungen bei Neubau- und Erweiterungsprojekten und bei anderen Wohnungsbaugesellschaften zum Teil zu Stornierungen von Projekten.

Dem hohen Kostenniveau im Bereich der Bau- und Finanzierungskosten stehen auf der Erlösseite sowohl gesetzliche als auch satzungsgemäße Vorgaben zur Deckelung der Mietererlöse entgegen. Eine weitere Absenkung der Kappungsgrenze bzw. unzureichende Fördermöglichkeiten mindern die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen weiter und hätten negative Auswirkungen auf das Volumen der umsetzbaren Baumaßnahmen.

In 2023 war ein deutlicher Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um rund 25 % zu verzeichnen. Der Ausblick für 2024 geht von einem weiteren Rückgang der Baugenehmigungen aus.

Entsprechend ist die Anzahl der Wohnungsfertigstellung rückläufig und wird für 2023 rund 255.000 Wohneinheiten betragen. Für 2024 und 2025 wird jeweils ein weiteres Absinken der Fertigstellungsanzahl von Wohnungen prognostiziert.

Änderungen in der Bauausführung bzw. Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen können grundsätzlich zu einer Neu Beurteilung 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.

Der starke Anstieg des Verbraucherpreisindex in 2022 und 2023 wird zusätzlich zu einem spürbaren Anstieg der Erbbauzinsbelastung führen. Zum Teil können diese höheren Kostenbestandteile aufgrund der Begrenzung des Mietsteigerungspotenzials bei Bestandsmietern nicht vollständig weitergegeben werden und belasten die Rentabilität des Konzerns.

#### Personal

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

personell verstärkt und weiter in die Unternehmensorganisation integriert, um Prozesse zu beschleunigen. Dennoch konnten in 2023, vor allem im technischen Bereich, nicht alle Stellen zeitnah neu besetzt werden.

#### Compliance und Recht

Der Konzern hat auf Ebene der Konzernunternehmen Maßnahmen ergriffen, um Risiken im Zusammenhang mit internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen zu begrenzen. Dazu gehören IT-Sicherheitsmaßnahmen, Compliance-Regelungen, interne Kontrollsysteme und die Überwachung von vertraglichen Verpflichtungen. Eine D&O-Versicherung wurde abgeschlossen, um Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz abzudecken.

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.

#### Finanzierung und Liquidität

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch. Die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen unterliegt daher einer stetigen Überprüfung, Überwachung und Optimierung.

In Kombination mit dem starken Anstieg der Baukosten hat die beispiellos schnelle Anhebung der Bauzinsen die wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten belastet und führt zwangsweise zu notwendigen höheren Neubaumieten. Aktuell ist von einer geringfügigen Entspannung beim Zinsniveau auszugehen, da die Zinssätze in den ersten Monaten 2024 gegenüber dem Höchststand im November 2023 rückläufig sind. Die weitere Entwicklung ist ungewiss. Aktuell gehen wir für 2024 von einem Zinsniveau zwischen 3,3 und 3,8 % für Baufinanzierungen aus.

Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus bei gleichzeitig weiterhin hohen oder noch weiter steigenden Baukosten oder eine Verschlechterung der Fördermaßnahmen oder eine zu geringe

#### MITARBEITER-STIMME

##### Welche Chancen und Herausforderungen erleben Sie in der generationenübergreifenden Zusammenarbeit?

„Durch die Zusammenarbeit verschiedener Generationen in einem Team werden vielfältige Perspektiven und Ideen eingebracht, die wiederum zu innovativen Lösungen führen. Der generationenübergreifende Austausch fördert sowohl die kollaborative Wissensdynamik wie auch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter\*innen auf unterschiedlichsten Erfahrungsebenen. Die Kombination von Erfahrung und neuen Impulsen aus verschiedenen Altersgruppen schafft eine inspirierende Arbeitsatmosphäre, die die gemeinsame Teamleistung, Zusammenarbeit wie auch Arbeitsperformance stärkt.“



**Andreas Wagner**

Teamleitung Bewirtschaftung  
Oberbayerische Heimstätte

Ausstattung mit Eigenmitteln könnte dazu führen, dass das geplante Bauprogramm überarbeitet und gegebenenfalls nicht wie geplant realisiert werden kann.

Für die energetische Sanierung sowie die Umstellung der bisher mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen im Rahmen des derzeit in Erstellung befindlichen Klimazielpfads sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes im Rahmen von Verdichtungsmaßnahmen muss der Konzern auch im Hinblick auf die herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen darauf achten, dass ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden können.

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

Dem Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen Beleihungsreserven entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist der Konzern derzeit in der Lage,

auf Kapitalbedarf zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven derzeit als gering einzuschätzen.

2023 konnten Eigenmittel wieder mit entsprechenden Erträgen kurz- bis mittelfristig angelegt werden. Im Lauf des Jahres haben sich die Realrenditen der Inflation angeglichen. In 2023 reduzierten die Privatbanken ihren Einlagensicherungsschutz weiter, sodass für Unternehmen nur noch Festgeldanlagen mit einer maximalen Anlagendauer von lediglich noch 12 Monaten abgesichert werden.

#### 4. Zusammenfassung Risikolage

Die Bau- und Fremdfinanzierungskosten haben sich derzeit auf hohem Niveau stabilisiert. Mit einem weiteren starken Anstieg der Kosten in 2024 rechnen wir aktuell nicht. Sollten sich die äußeren Rahmenbedingungen dennoch verschlechtern, können Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen potenziell nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### III. Chancenbericht

#### Nachfrage

Die Nachfrage nach **Mietwohnungen** – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß und steigt weiter an. Infolge des prognostizierten Bevölkerungszuwachses im Großraum München und somit auch im Kerngebiet des Regierungsbezirkes Oberbayern ist auch mittelfristig von einem weiteren Nachfrageüberhang auszugehen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht aktuell von einem Bevölkerungswachstum in Oberbayern bis 2042 um 6,6 % aus.

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

#### Markt und Branche

Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition.

Struktureller Leerstand durch nicht mehr zeitgemäße Ausstattung wird planmäßig durch Abbruch mit Neubau oder Modernisierungsmaßnahmen beseitigt, sodass der maßnahmenbezogene Leerstand sich mittelfristig verringert. Kurzfristig gehen wir aufgrund der rückläufigen Auslastung der Bauindustrie davon aus, bei Ausschreibungen wieder eine größere Anzahl an wirtschaftlich interessanten Angeboten zu erhalten.

Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern, Flüchtlingen sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die Schaffung neuer Baurechte in Haar (Jugendstilpark®), Pfaffenhofen an der Ilm, Kaufering, Fürstenfeldbruck und Kirchheim ermöglicht es den Konzernunternehmen, auch zukünftig in Oberbayern Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbau-rechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand nachhaltig zu vergrößern bzw. Eigentumswohnungen zu errichten. Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben. Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirt-

schaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt. Im Bauträgersegment in Kirchheim WR 1 (2) widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben.

#### **Energetische Sanierung**

Auf Basis der in 2022 erstellten CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde in 2023 für die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE ein Zwischenstand für einen Klimapfad erstellt, um auf dieser Grundlage die Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft bis 2040 in Oberbayern realisieren zu können. Für die Objekte in den neuen Bundesländern erfolgt die Transformation zur Klimaneutralität bis 2045. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat der Konzern viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt unter anderem für energetische Sanierung eingebracht und umgesetzt werden. Die Bestreitung des Klimapfads stellt den Konzern sowohl vor finanzielle als auch vor technische und personelle Herausforderungen. Die hohe Priorisierung der Klimaneutralitätsziele als ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie wird zu Anpassungen im Bauprogramm der Konzernunternehmen führen.

Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelehnte Förderung kann die Wirtschaftlichkeit von Neubau, aber auch Bestandsinvestitionen über das jetzige Maß hinaus ebenso unterstützen wie ein Rückgang der Finanzierungskosten in 2024.

#### **Organisation**

Unter der neuen Geschäftsführung wird in 2024 eine detaillierte Analyse der aktuellen Prozesse in den einzelnen Konzernbereichen erfolgen. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse werden in Verbindung mit der Digitalisierungsstrategie zur Optimierung der Prozessabläufe und der eingesetzten Softwareprodukte verwendet werden. Die Bedeutung der IT wurde hierfür bereits gestärkt und als neuer eigenständiger Unternehmensbereich in die Organisationsstruktur integriert und personell aufgestockt. Im Rahmen des Transformationsprozesses ergeben sich unter Umständen auch Möglichkeiten, neue Geschäftsfelder erschließen zu können.

#### **Finanzierung und Liquidität**

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kommt dem Eigenkapitaleinsatz wieder eine erhöhte Bedeutung zu und ermöglicht so mehr Handlungsspielraum.

#### **Gesamtaussage**

Das Risikomanagement des Konzerns ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand des Konzerns sind nicht bekannt oder erkennbar.

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

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden verschiedene Sicherungssysteme genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch während der Zinsfestschreibung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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

#### **Geschäftsführung**

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

**Jan Termin**  
(Diplom Kaufmann (FH))

Haar, den 13.05.2024



Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft blickt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Hier gilt mein Dank Herrn Zaigler, der das Unternehmen bis zum 31.12.2023 sicher gelenkt und damit eine stabile Basis für die Zukunft geschaffen hat.

Mit diesem gesunden Fundament ist es mir erst möglich, anstehende Veränderungen und Innovationen voranzutreiben und über den wohnungswirtschaftlichen Tellerrand zu blicken: Für unser Unternehmen stehen die digitale Transformation sowie die Umsetzung des Klimapfads zur Erzielung der CO<sub>2</sub>-Neutralität im Vordergrund. Zudem machen wir uns auf den Weg, neue Geschäftsfelder für uns anzudenken. Bei all diesen Überlegungen und Maßnahmen ist die gesamte Organisation gefordert.

Das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das ich bisher kennengelernt habe, stimmt mich durchweg optimistisch, diese anspruchsvollen Ziele mit der erforderlichen Ambition gepaart mit Freude am Tun zu erreichen. Wir profitieren hier von einem Hand in Hand der erfahrenen Generation mit unseren jungen Kolleginnen und Kollegen.

Unsere derzeit laufenden Bauprojekte zeigen, dass wir entgegen dem derzeitigen Trend in der Wohnungsbranche weiterhin unseren Satzungsauftrag umsetzen, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Gerade sind wir dabei, unser letztes Großprojekt im Jugendstilpark in Haar zu realisieren: Ein Objekt mit vielseitiger Nutzung, bei dem Wohnen, Arbeiten und Einkaufen unter einem Dach vereint werden.

Bei unserer Tochtergesellschaft DEUTSCHES HEIM läuft gerade der Verkauf der Immobilien in Kirchheim. Pünktlich zum Beginn der „Bayerischen Landesgartenschau Kirchheim 2024“ wurden die ersten Eigentumswohnungen übergeben und bezogen.

Für das Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung bei all unseren Projekten danke ich den Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat und den Mitarbeitenden recht herzlich.

**Jan Termin**  
Geschäftsführer  
OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

## IMPRESSUM

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

Casinostraße 1 | 85540 Haar  
Telefon: 0 89 / 38 18 05 - 0  
Telefax: 0 89 / 38 18 05 - 1 80  
E-Mail: [info@oh-muenchen.de](mailto:info@oh-muenchen.de)

HRB Amtsgericht München Nr.: 888

Zu unserer Website:



[www.oh-muenchen.de](http://www.oh-muenchen.de)

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

Casinostraße 1 | 85540 Haar  
Telefon: 0 89 / 41 30 96 - 0  
Telefax: 0 89 / 41 30 96 - 2 80  
E-Mail: [info@dh-muenchen.de](mailto:info@dh-muenchen.de)

HRB Amtsgericht München Nr.: 41969

Zu unserer Website:



[www.dh-muenchen.de](http://www.dh-muenchen.de)

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

**Visualisierungen der Architekten:** Zeitler und Blaimberger Architekten, Stadtplaner GbR | Rotbuchenstr. 1 | 81547 München

Aus Gründen besserer Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen m/w/d verzichtet.