

20

24

**GESCHÄFTS-  
BERICHT**

# 2024 GESCHÄFTSBERICHT

Der OH Konzern im Wandel: Digital. Sozial. Menschlich.  
Unser Geschäftsbericht 2024 erzählt von Aufbruch,  
Fortschritt und Verantwortung.

Stand: 27.Mai 2025

# INHALT

## Vorwort

### Konzern Oberbayerische Heimstätte

Wir in Zahlen	6
Digitale Transformation	8
Bauprojekte	10
Gesellschafter und Organe	28
Konzern: Bilanz, G+V	30
Konzern: Lagebericht	34

### Einzelgesellschaften

Steckbrief OH	58
Steckbrief DH	60
Steckbrief BGS	62
Steckbrief KSO	64

## Schlusswort

# VORWORT

2024 war kein leichtes Jahr – weder für die Welt noch für unsere Branche. Krisen, Unsicherheiten, hohe Zinsen und eine Bauwirtschaft im Stillstand – all das hat auch uns als OH-Konzern gefordert. Inmitten dieser schwierigen Rahmenbedingungen übernahm ich Anfang 2024 die Geschäftsführung der Oberbayerischen Heimstätte. Rückblickend kann ich sagen, dass dieser Wechsel nach Haar für mich ein bedeutender Start in das Jahr war.

## Was ich vorgefunden habe?

Ein Team, das nicht auf Probleme schaut, sondern auf Lösungen. Menschen, die nicht zögern, wenn es ernst wird – sondern anpacken. Gemeinsam haben wir Projekte gestemmt, strategisch Kurs gesetzt und gleichzeitig neue Kolleginnen und Kollegen dazugewonnen. Und ja, auch unbequeme, aber notwendige Veränderungen haben wir angestoßen.

Ein zentrales Vorhaben, das wir in den Fokus gerückt haben, ist die **digitale Transformation**. Der Startschuss fiel im Frühjahr – mit dem klaren Ziel: Bis spätestens 2027 soll der OH-Konzern digital so aufgestellt sein, dass Prozesse schlanker, Zusammenarbeit einfacher und unsere Leistungen noch besser werden.

Auch im Kerngeschäft ging's weiter voran. Wir haben **gebaut, gefeiert und bezogen**. Am 30. Oktober feierten wir im Q5 in Haar gemeinsam mit dem Bezirk, der Gemeinde und allen Baubeteiligten das Richtfest. Noch im Dezember begannen die Aushubarbeiten für den zweiten Bauabschnitt von Grüner Wohnen Kirchheim, wo wir zügig mit dem Bau von 67 Eigentumswohnungen voranschreiten. Ende 2024 standen wir außerdem in Kaufering kurz vor der Fertigstellung von 34 geförderten Wohnungen, die im Januar 2025 bereits bezogen wurden. Im Februar folgte der Bezug von 21 weiteren Wohnungen in Fürstenfeldbruck. Zudem haben wir im Januar 2025 in Pfaffenhofen mit dem Neubau von 86 Wohnungen im „Beamtenviertel“ begonnen – verteilt auf sieben Häuser.

Und weitere Projekte stehen schon in den Startlöchern. Geplant sind unter anderem 24 neue Wohnungen in Reichertshofen, die Modernisierung von 54 Wohnungen in Kösching sowie der behutsame Umbau der denkmalgeschützten Apfelwiese 18 im Jugendstilpark in Haar, inklusive Dachgeschossausbau für neuen Wohnraum.

Um für all das gut aufgestellt zu sein, haben wir uns im Spätsommer intensiv mit Microsoft 365 beschäftigt – der nächsten Generation unserer internen Zusammenarbeit. Ergänzt durch gezielte Schulungen in Selbst- und Teammanagement legen wir damit die Grundlage für ein noch effektiveres Miteinander.



Gemeinsam mit einer Kreativagentur haben wir außerdem ein umfassendes **Marketingkonzept** für den OH-Konzern entwickelt. Das Ziel: ein klarer, starker und ganzheitlicher Unternehmensauftritt – nach innen wie nach außen. Freuen Sie sich auf einen **Markenrelaunch**, der unsere Haltung sichtbarer macht und frischen Wind bringt.

## Ich bin überzeugt: Veränderung ist keine Bedrohung – sie ist unsere Chance.

Dafür braucht es Mut, einen klaren Plan – und Menschen, die mitziehen. Genau das habe ich bei OH erlebt. Und dafür möchte ich Danke sagen. An alle, die im letzten Jahr mitgestaltet, mitgetragen und mitgedacht haben: Gesellschafter, Aufsichtsräte, Mitarbeitende. Danke für Ihr Vertrauen, Ihre Energie und Ihren Einsatz. Lassen Sie uns gemeinsam weiterbauen: an Wohnungen, Strukturen und einer Zukunft, die uns alle ein Stück näher zusammenbringt.

Herzlich

Jan Termin Geschäftsführer



Seit fast  
**100 Jahren**

Eigene  
Wohnungen  
**6.650**

Auszubildende  
**5**

Mitarbeiter  
**111**

# DIGITALE TRANSFORMATION

Die digitale Transformation ist für die OH ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunft. Nicht, weil wir dem Trend folgen wollen – sondern weil wir damit unsere Arbeit besser machen können: effizienter, transparenter und mit noch mehr Service für unsere Kundinnen und Kunden.

**Am 14. Mai 2024 fiel der Startschuss für unser großes Projekt „Digitale Transformation“.**

Der erste Meilenstein: Gemeinsam haben wir ein einheitliches Verständnis davon entwickelt, was Digitalisierung für uns bedeutet. Daraus entstand unsere Digitalisierungsvision – eine Art Kompass, der uns hilft, den Weg nicht aus den Augen zu verlieren und auch bei Gegenwind auf Kurs zu bleiben.



## UNSERE DIGITALISIERUNGSVISION

**2024**

**START 14. MAI 2024**

Grundstein für die digitale Transformation wird gelegt

**2027**

**ZIEL**

Implementierung neuer Softwaresysteme



2024 legt die OH den Grundstein für die digitale Transformation. Unser Ziel ist es, durch die Implementierung neuer Softwaresysteme bis 2027 unsere Arbeitsabläufe zu optimieren und unsere Effizienz zu steigern. Dabei navigieren wir digital durch unseren Arbeitsalltag und bauen gemeinsam eine Brücke in eine effizientere und inspirierende Zukunft. Eine spannende gemeinsame Reise erwartet uns.

Im Laufe des Jahres 2024 haben wir intensiv an den Grundlagen gearbeitet. Wir haben einen umfassenden Anforderungskatalog für unsere künftige Systemlandschaft aufgestellt – damit klar ist, was wir brauchen, um unsere tägliche Arbeit wirklich besser und einfacher zu machen. Im letzten Quartal 2024 starteten wir die Ausschreibung für ein neues ERP-System. Unser Ziel dabei: moderne, leistungsfähige Systeme finden, die unsere Prozesse nicht nur abbilden, sondern aktiv unterstützen und verbessern. Anbieter, die unsere Anforderungen am besten erfüllen und deren Lösungen auch wirtschaftlich sinnvoll sind, wurden eingeladen, ihre Produkte persönlich vorzustellen. So stellten wir sicher, dass wir nicht nur die beste Technik bekommen, sondern auch die, die wirklich zu uns passt.

**Bis Ende 2024 haben wir alles vorbereitet**, um im Geschäftsjahr 2025 die Entscheidung für unser neues ERP-System treffen zu können – und damit den nächsten großen Schritt in eine digitale Zukunft zu gehen: effizient, menschlich, gemeinsam.





# KONZERN OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

## Bauprojekte

# WOHNEN ZUM WOHLFÜHLEN IN KIRCHHEIM

Mit Grüner Wohnen Kirchheim entsteht im Herzen des neuen Ortsquartiers Kirchheim-Heimstetten ein Zuhause, das mehr kann:

**Nachhaltig gebaut. Nah am Leben.  
Und offen für alle, die mehr wollen als  
vier Wände.**

Bauherr ist DEUTSCHES HEIM, die Bauträgergesellschaft des OH-Konzerns. Gemeinsam mit der Gemeinde Kirchheim wird hier ein neues Stück Zukunft verwirklicht – mit dem Fokus auf bezahlbares, generationengerechtes und klimaschonendes Wohneigentum.

Insgesamt entstehen im ersten und zweiten Bauabschnitt 111 Eigentumswohnungen – verteilt auf mehrere Häuser mit moderner Architektur, viel Grün und einem klaren Konzept: ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

## Was Grüner Wohnen ausmacht

- Nachhaltig & effizient gebaut:  
KfW-Standard 55, durchdachte Materialien, zeitgemäße Energiekonzepte
- Alltagstauglich geplant:  
clevere Grundrisse, private Außenflächen, barrierearme Zugänge, Aufzüge
- Grün gedacht – im Kleinen wie im Großen:  
begrünte Innenhöfe, Spielflächen, Fahrradabstellräume & Tiefgarage
- Gut angebunden, bestens gelegen:  
S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Erholung in unmittelbarer Nähe

## Für wen ist Grüner Wohnen gedacht?

Für alle, die ein Zuhause suchen, das zu ihrem Leben passt. Ob junger Haushalt, Paar, Alleinstehende oder Familie – Grüner Wohnen Kirchheim bietet Wohnraum, der mitdenkt: bezahlbar, wertstabil und auf lange Sicht sinnvoll.

## Ein Zuhause, das Wurzeln schlägt.

Grüner Wohnen Kirchheim ist ein Projekt, das zeigt, wie modernes Wohneigentum aussehen kann: bodenständig, zukunftsfähig und gut eingebettet in ein lebendiges Umfeld.

Gebaut von Menschen, die verstehen, dass Wohnen mehr ist als Quadratmeter. Und die Verantwortung nicht nur übernehmen, sondern sie auch leben.





## Bauprojekte

# ANKOMMEN AM SULZBOGEN

## Bezug der OH-Neubauten in Fürstenfeldbruck

Am 21. Februar 2025 durchtrennte Bezirkstagspräsident Thomas Schwarzenberger gemeinsam mit OH-Geschäftsführer Jan Termin ein Band zum Zeichen der Fertigstellung der Wohnanlage Am Sulzboogen 20.

Insgesamt umfasst der Neubau 21 neue Wohnungen mit drei Dachterrassen und 22 oberirdischen Stellplätzen, die bereits mit Vorrichtungen für den Anschluss von Wallboxen ausgestattet sind. Das Projekt wurde als geförderter Wohnbau realisiert und basiert auf einem Erbbaurechtsvertrag mit der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, der auf eine Laufzeit von 70 Jahren ausgerichtet ist.

Der Baubeginn fand im Spätsommer 2023 statt und die Fertigstellung erfolgte Ende Januar 2025. Der Bezug der Wohnungen war seit dem 17. Februar 2025 möglich. Das Gebäude zeichnet sich durch seine effiziente Energieversorgung aus, wobei Wärme und Wasser durch einen Mix aus Fernwärme und Solarthermie bereitgestellt werden. Der Generalunternehmer für dieses Projekt war die Firma FS Fuchs Systembau.

„Wir sind stolz darauf, heute die Bezugsfertigkeit unserer Wohnanlage zu begehen und freuen uns, unsere Mieterinnen und Mieter in diesen neuen Räumlichkeiten willkommen zu heißen“, sagt Jan Termin, Geschäftsführer der Oberbayerischen Heimstätte. „Dieser Neubau ist ein wichtiger Schritt in unserer Bestandsentwicklung am Standort Fürstenfeldbruck. Zudem unterstreicht er unser Engagement für Innovation und Qualität. Außerdem haben wir großen Wert auf eine energieeffiziente Bauweise gelegt, die den zukünftigen Anforderungen an nachhaltiges Wohnen gerecht wird. Wir sind überzeugt, dass diese Wohnungen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Beitrag zur Lebensqualität in Fürstenfeldbruck sind.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende der Oberbayerische Heimstätte, Bezirkstagspräsident Thomas Schwarzenberger, ergänzt: „Ich freue mich besonders über dieses gelungene Projekt, das bezahlbaren Wohnraum in der Region schafft und gleichzeitig hohe ökologische Standards erfüllt. Außerdem“, so Schwarzenberger weiter, „steht dieses Gebäude einerseits als Symbol für kontinuierliches Wachstum und andererseits für die Verantwortung, die die Oberbayerische Heimstätte gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern in Fürstenfeldbruck, ihren Mieterinnen und Mietern, übernimmt.“

# RAUM FÜR VIELFALT IN KAUFERING

## Bezug der OH-Neubauten in der Schlesierstraße

Seit September 2022 entstanden hier 34 geförderte Wohnungen, die modernen Wohnraum bieten. Der Neubau umfasst fünf Häuser und eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern eine bequeme Parkmöglichkeit bietet. Am 24. Januar 2025 durchtrennte Bezirksratspräsident Thomas Schwarzenberger gemeinsam mit OH-Geschäftsführer Jan Termin ein Band zum Zeichen der Fertigstellung der Wohnanlage.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen variieren in der Größe von rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> und bieten Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Von gemütlichen 1-Zimmer-Apartments bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen ist für jeden Bedarf etwas dabei. Besonders hervorzuheben sind die 3-Zimmer-Wohnungen, die den Großteil des Angebots ausmachen und ideal für junge Familien oder Lebensgemeinschaften sind. Die durchdachte Planung und der Fokus auf eine hohe Wohnqualität stehen im Einklang mit dem Ziel, ein lebenswertes Umfeld zu schaffen, in dem sich alle wohlfühlen können.

„Wir freuen uns, mit diesem Projekt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem geförderten Wohnraum in Kaufering zu leisten“, sagt Jan Termin, Geschäftsführer der Oberbayerischen Heimstätte. „Unser Ziel ist es, ein Zuhause zu schaffen, das den Bedürfnissen der Menschen gerecht wird und gleichzeitig ein harmonisches Miteinander fördert. Unser Neubau ist nicht nur ein Wohnprojekt, sondern ein Ort, an dem Gemeinschaft und Nachbarschaft gelebt werden können. Wir haben großen Wert auf eine langlebige Bauweise gelegt, die sowohl ökologischen als auch sozialen Aspekten Rechnung trägt.“

Der Bezirksratspräsident des Bezirks Oberbayern und Aufsichtsratsvorsitzender der Oberbayerischen Heimstätte, Herr Thomas Schwarzenberger, ergänzt: „Dieses Projekt ist ein bedeutender Schritt in Richtung einer nachhaltigen und sozialen Wohnraumentwicklung in unserer Region Oberbayern. Wir setzen uns mit jeder neu errichteten Wohnanlage dafür ein, Bürgerinnen und Bürgern Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen: Der bezugsfertige Neubau ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie wir dieses Ziel ein weiteres Mal gemeinsam erreicht haben.“



# NEUES LEBEN IN HAAR



## Wohnen, Arbeiten und Einkaufen vereint im Q5

Richtfest bei den OH-Neubauten im Q5, Jugendstilpark – die Mischimmobilie aus 45 Wohnungen, drei Etagen mit Büroeinheiten, einem Discounter und fünf Einzelhandelsflächen nimmt Form an.

Hier entsteht ein lebendiges Zentrum, das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen miteinander verbindet. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Haar, dem Bezirk Oberbayern und Aldi Süd wird an der Vockestraße/Ecke Leibstraße ein Ort geschaffen, der den Haarer Bürgerinnen und Bürgern neue Möglichkeiten bietet. Die Fertigstellung des Projekts ist für Ende 2025 geplant und verspricht, das Leben in Haar zu bereichern.

Auf einer großzügigen Fläche von 8.915 m<sup>2</sup> entstehen 45 moderne Wohnungen, die gemäß dem städtebaulichen Vertrag speziell für die Bürgerinnen und Bürger von Haar vorgesehen sind. Damit wird sichergestellt, dass der neue Wohnraum vor allem der lokalen Gemeinschaft zur Verfügung steht. Der Bezirk Oberbayern wird als erster Mieter in die Büroflächen einziehen, während Aldi Süd nicht nur als Partner mit einem Discounter auftritt, sondern auch die bedarfsorientierte Vermietung der Einzelhandelsflächen übernimmt.

Ein besonderes Highlight des neuen Quartiers wird eine einladende Gastronomiefläche mit Außenterrasse sein, die den perfekten Treffpunkt für unsere Mieter, Nachbarn und Freunde bietet. Hier wird ein Ort der Begegnung geschaffen, der das soziale Miteinander fördert und das Leben im Q5 noch lebenswerter macht.

Am 30. Oktober 2024 feierten Bezirksratspräsident Thomas Schwarzenberger, OH-Geschäftsführer Jan Termin und Bürgermeister Dr. Andreas Bukowski einen wichtigen Meilenstein in der gemeinsamen Quartiersentwicklung. Ein Richtfest wurde gemeinsam mit der eigenen Belegschaft von OH und den Bauarbeitern des Generalunternehmers der Firma Guggenberger abgehalten. Gäste waren unter anderem die Architekten von bzb, die Geschäftsleitung des Generalunternehmers sowie Ingenieure und Fachplaner.

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-Eglfing 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.

Jan Termin, Geschäftsführer von Oberbayerische Heimstätte, verließ seiner Freude darüber Ausdruck, dass mit dem heutigen Tag der Abschluss des Rohbaus sowie die Errichtung des Dachstuhls und damit ein wichtiger Meilenstein erreicht sei. Beides sei ein Anlass, das Richtfest zu feiern. „Zudem ist der bisherige Bau erfolgreich und unfallfrei verlaufen“, so Termin weiter. „Ich wünsche uns allen, dass es ebenso weitergeht.“ Auf die Fertigstellung des gesamten Bauwerks können sich alle Beteiligten und insbesondere die Haarer Bürgerinnen und Bürger schon heute freuen.

Bezirksratspräsident Schwarzenberger hob die Bedeutung des Bauprojekts für den Bezirk Oberbayern hervor: „Wir können es kaum erwarten, in die Räume der Büroetage einzuziehen, die wir anmieten. Die Oberbayerische Heimstätte lässt hier für unsere Mitarbeitenden moderne und zeitgemäße Arbeitsplätze in einem angenehmen Umfeld, das Wohnen, Arbeiten, Leben und Einkaufen unter einem Dach vereint, entstehen.“ Als Aufsichtsratsvorsitzender unterstützte er die OH gerne bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger Haars. „Faire Mietpreise und eine zeitgemäße Wohnqualität haben auch in diesem Quartier höchste Priorität.“

Bürgermeister Dr. Andreas Bukowski äußerte sich positiv zum Baufortschritt: „Mit dem Richtfest im Q5 des Jugendstilparks schreitet der Bau von zahlreichen der 45 Wohnungen im Rahmen des Haarer Modells voran. Ich spreche sicherlich im Namen der künftigen Mieterinnen und Mieter, wenn ich sage, dass der entstehende Wohnraum sehnlichst erwartet wird. Dieser, über den städtebaulichen Vertrag vergleichsweise günstige Wohnraum, ergänzt den Haarer Wohnungsmarkt für uns als Gemeinde auf sehr erfreuliche Weise.“

# WOHNEN, WO ZUKUNFT BEGINNT

## Campus Gabersee

Mit dem Campus Gabersee entsteht auf dem Gelände des kbo-Inn-Salzach-Klinikums moderner Wohnraum für die, die unsere Gesellschaft mitgestalten: junge Auszubildende und Fachkräfte. In direkter Nähe zum Arbeitsumfeld – nachhaltig gebaut und auf die realen Bedürfnisse der künftigen Mieterinnen und Mieter zugeschnitten.

Geplant sind drei Wohngebäude in ökologischer Holzständerbauweise. Gemeinsam mit der Firma Baufritz als Generalunternehmer baut die OH hier ein zukunftsfähiges Wohnkonzept, das bewusst auf natürliche Materialien, Energieeffizienz und kurze Wege setzt.

Entstehen werden:

- 54 kompakte Wohneinheiten für Auszubildende – jeweils mit eigenem Bad und Küchenzeile
- 3 großzügige Wohnungen für weiteres Personal
- Pkw- und Fahrradstellplätze, die das Projekt funktional abrunden

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.475 m<sup>2</sup> nutzt der Campus den vorhandenen Raum effizient – ohne ihn zu überladen. Das Ergebnis: ein Ort, der Rückzug und Gemeinschaft zugleich ist, gebaut für junge Menschen, die hier nicht nur arbeiten, sondern auch leben wollen.

Der Campus Gabersee steht für einen neuen Standard im Personalwohnen: durchdacht, nachhaltig und menschenfreundlich.





## Bauprojekte

# NEUER RAUM, ALTES FUNDAMENT

## Die Apfelwiese im Jugendstilpark Haar

Wo früher gepflegt und geheilt wurde, entsteht bald ein Ort zum Wohnen und Ankommen: Mit dem Bauvorhaben an der Apfelwiese im denkmalgeschützten Ensemble des Jugendstilparks Haar schafft die OH neuen Wohnraum an einem besonderen Ort.

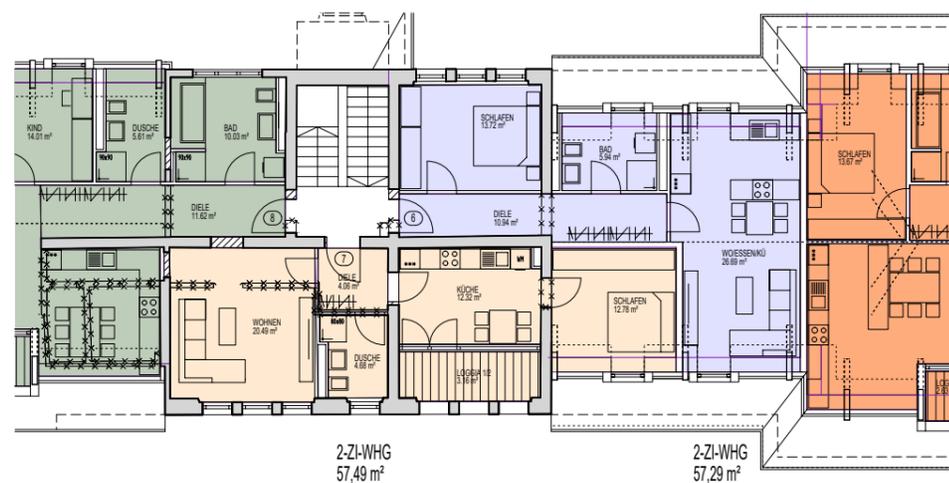
Das Gebäude an der ehemaligen Casinostraße 71 wurde um 1910 errichtet – als Teil der damaligen Heil- und Pflegeanstalt Haar. Über 100 Jahre später bekommt es eine neue Aufgabe: Erstmals in seiner Geschichte wird hier gewohnt.

Im Rahmen des Projekts entstehen acht neue Wohnungen – durch behutsamen Umbau und Dachgeschossausbau in Neubauqualität, eingebettet in ein architektonisch und historisch einzigartiges Umfeld. Dabei wird mit größter Sorgfalt darauf geachtet, dass Substanz und Charakter des Gebäudes erhalten bleiben – und gleichzeitig moderner, bezahlbarer Wohnraum für neue Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen wird.

Was das Projekt besonders macht:

Es ist kein klassischer Umbau, keine Modernisierung im herkömmlichen Sinn. Vielmehr handelt es sich um einen Neubau im denkmalgeschützten Rahmen – mit all der Verantwortung, die ein solches Projekt mit sich bringt.

Mit der Apfelwiese entsteht ein Stück gelebte Zukunft auf historischem Boden. Ein Projekt, das zeigt: man kann Geschichte bewahren – und gleichzeitig neuen Lebensraum schaffen.



# FRISCH GEDACHT, KLUG GEMACHT

## Frischer Glanz für die Schubert-Siedlung in Kösching: 54 Wohnungen werden rundum modernisiert!

In der Schubertstraße in Kösching macht die OH Platz für Zukunft: 54 Wohneinheiten in den Häusern Nr. 1-5 und 6-10 werden umfassend modernisiert – energieeffizient, nachhaltig und mit spürbarem Komfortgewinn für unsere Mieterinnen und Mieter.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen eines seriellen Modernisierungskonzepts und bringt die Gebäude auf den Effizienzhausstandard 55. Dabei wird nicht nur technisch aufgerüstet, sondern auch optisch und wohnlich deutlich aufgewertet.

### Das passiert konkret:

- Neue Dächer und Fenster für bessere Dämmung, weniger Energieverbrauch und mehr Wohnkomfort
- Dämmung der Kellerdecken als zusätzlicher Schritt zur Energieeffizienz
- Vorgestellte Balkone und Holzfassade verleihen den Gebäuden ein neues, freundliches Gesicht und schaffen mehr Lebensqualität
- Komplett erneuerte Bäder mit Abluftanlagen sorgen für moderne Standards in allen Wohnungen
- Neue Wohnungseingangstüren mit Gegensprechanlage erhöhen Sicherheit und Komfort im Alltag
- Erneuerung der Elektrounterverteilung für mehr Sicherheit und Zukunftstauglichkeit



## Wärme für alle – klimaschonend umgesetzt

Ein besonderer Fokus liegt auf der Wärmeversorgung: In der Schubertstraße 1-5 ersetzt eine moderne Zentralheizung (Contracting-Modell) die bisherigen Öl-Öfen. Wärme wird künftig über Heizkörper übertragen – effizient, sicher und zuverlässig.

## Zukunft braucht Bestand – mit Qualität, die bleibt

Mit der Modernisierung der Schubert-Siedlung zeigt die OH, dass Bestand und Fortschritt kein Widerspruch sind. Hier wird nicht nur aufgewertet, was da ist – sondern weitergedacht. Was bleiben soll: bezahlbarer Wohnraum mit gutem Gefühl. Für heute und für die kommenden Jahrzehnte.

# RAUM FÜR NACHBARSCHAFT IN PFAFFENHOFEN

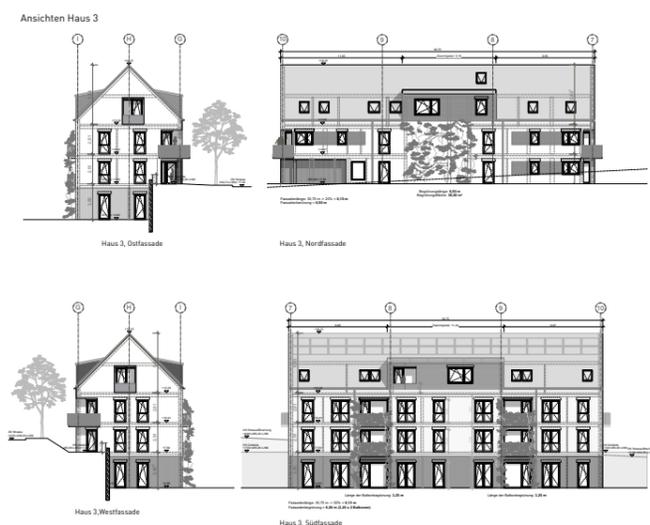
## Neues Wohnen im Beamtenviertel – Raum für heute und morgen

Mit dem Neubauprojekt im sogenannten Beamtenviertel in Pfaffenhofen schafft die OH ein modernes, lebenswertes Quartier in bester Lage – mit 86 zeitgemäßen Wohnungen, die mehr bieten als nur Wohnfläche: nämlich Lebensqualität, Begegnung und ein gutes Miteinander.

Aufgeteilt auf sieben Wohngebäude entstehen an der Kohnle-, Lettner-, Hörl- und Murhammerstraße Wohnungen, die in ihrer Architektur, Lage und Ausstattung zeigen, wie modernes Wohnen heute funktionieren kann – nachhaltig, barrierearm und gemeinschaftlich.

## Durchdacht bis ins Detail:

- 86 Wohneinheiten, verteilt auf sieben Gebäude
- 65 Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zu den Häusern
- 19 oberirdische Stellplätze für zusätzlichen Bedarf
- Fahrradabstellplätze an allen Hauszugängen
- Fassadenbegrünung an Eingangs- und teilweise Seitenflächen – für ein angenehmes Mikroklima und ein freundliches Erscheinungsbild



## Mehr als wohnen – ein Quartier zum Leben

Ein echtes Plus entsteht im Außenraum: Mit zwei Spielplätzen, zahlreichen Sitzgelegenheiten und einem Gemeinschaftstreff an der Ecke Hörl-/Lettnerstraße schafft das Projekt Orte der Begegnung, die den Charakter des Quartiers prägen. Hier sollen nicht nur Gebäude entstehen – sondern ein Zuhause mit Nachbarschaftsgefühl.

## Ein Projekt, das Haltung zeigt

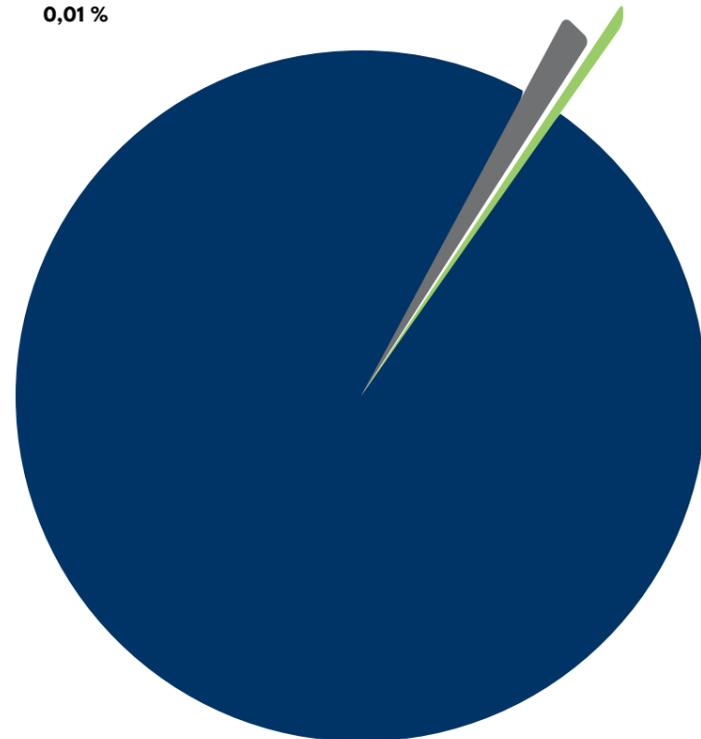
Das Bauvorhaben in Pfaffenhofen steht exemplarisch für die Haltung der OH: gut durchdachter, sozial verantwortlicher Wohnraum, der dauerhaft bezahlbar bleibt und sich gleichzeitig architektonisch wie funktional in das bestehende Umfeld einfügt.

Wohnen im Beamtenviertel heißt: einziehen, ankommen und wohlfühlen. In einem Quartier, das mit der Zeit geht – und trotzdem weiß, wo es herkommt.

# GESELLSCHAFTER UND ORGANE

## Anteil am Stammkapital

Bezirk Oberbayern	98,60 %
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm	1,39 %
Stadt Freising	0,01 %



## Gründung der Gesellschaft

27. November 1935

## Geschäftsführung

Jan Termin

## Sitz der Gesellschaft

Haar

## Handelsregister

B 888 Amtsgericht München

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat blickt auf ein Jahr intensiver Begleitung und konstruktiven Austauschs zurück. In vertrauensvoller Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung wurden wichtige Weichen für die Zukunft gestellt – mit klarem Blick auf Stabilität, Transparenz und Weiterentwicklung.



**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, G+V

2024 2023

## A. ANLAGEVERMÖGEN

	2024	2023
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	32.097,60 €	64.325,67 €
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	432.802.377,40 €	446.166.025,85 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.204.920,29 €	10.621.021,24 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.155.577,13 €	2.010.633,64 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	404.587,33 €	286.828,60 €
5. Anlagen im Bau	39.925.928,93 €	16.976.143,07 €
6. Bauvorbereitungskosten	5.039.395,40 €	2.880.346,60 €
7. Geleistete Anzahlungen	117.318,41 €	24.966,20 €
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Sonstige Ausleihungen	66.842,62 €	80.511,33 €
2. Andere Finanzanlagen	1.580,99 €	1.575,84 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>491.750.626,10 €</b>	<b>479.112.378,04 €</b>

## B. UMLAUFVERMÖGEN

	2024	2023
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	17.785.904,28 €	19.938.215,36 €
2. Bauvorbereitungskosten	6.751.922,61 €	8.534.353,39 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	11.728.750,29 €	17.000.702,28 €
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.762.708,82 €	1.457.559,69 €
5. Unfertige Leistungen	16.540.827,79 €	15.647.620,52 €
6. Andere Vorräte	147.993,89 €	143.122,10 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	441.969,42 €	457.914,11 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	179.071,50 €	140.557,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.000,00 €	18.450,84 €
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.688,04 €	37.614,56 €
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.792.047,33 €	2.845.022,13 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.611.957,80 €	29.003.206,83 €
Bausparguthaben	85.550,24 €	0,00 €

2024 2023

## C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Geldbeschaffungskosten	371.849,05 €	212.047,75 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	237.192,78 €	185.932,95 €
<b>BILANZSUMME</b>	<b>582.301.059,94 €</b>	<b>574.734.697,55 €</b>

## A. EIGENKAPITAL

<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>	90.195.405,80 €	76.629.188,29 €
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<b>235.988.796,02 €</b>	<b>222.422.578,51 €</b>

## B. RÜCKSTELLUNGEN

<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.213.116,00 €	2.249.907,00 €
2. Steuerrückstellungen	3.721.924,00 €	2.072.274,00 €
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.570.040,93 €	5.613.377,79 €
4. Sonstige Rückstellungen	9.196.101,39 €	6.272.109,40 €

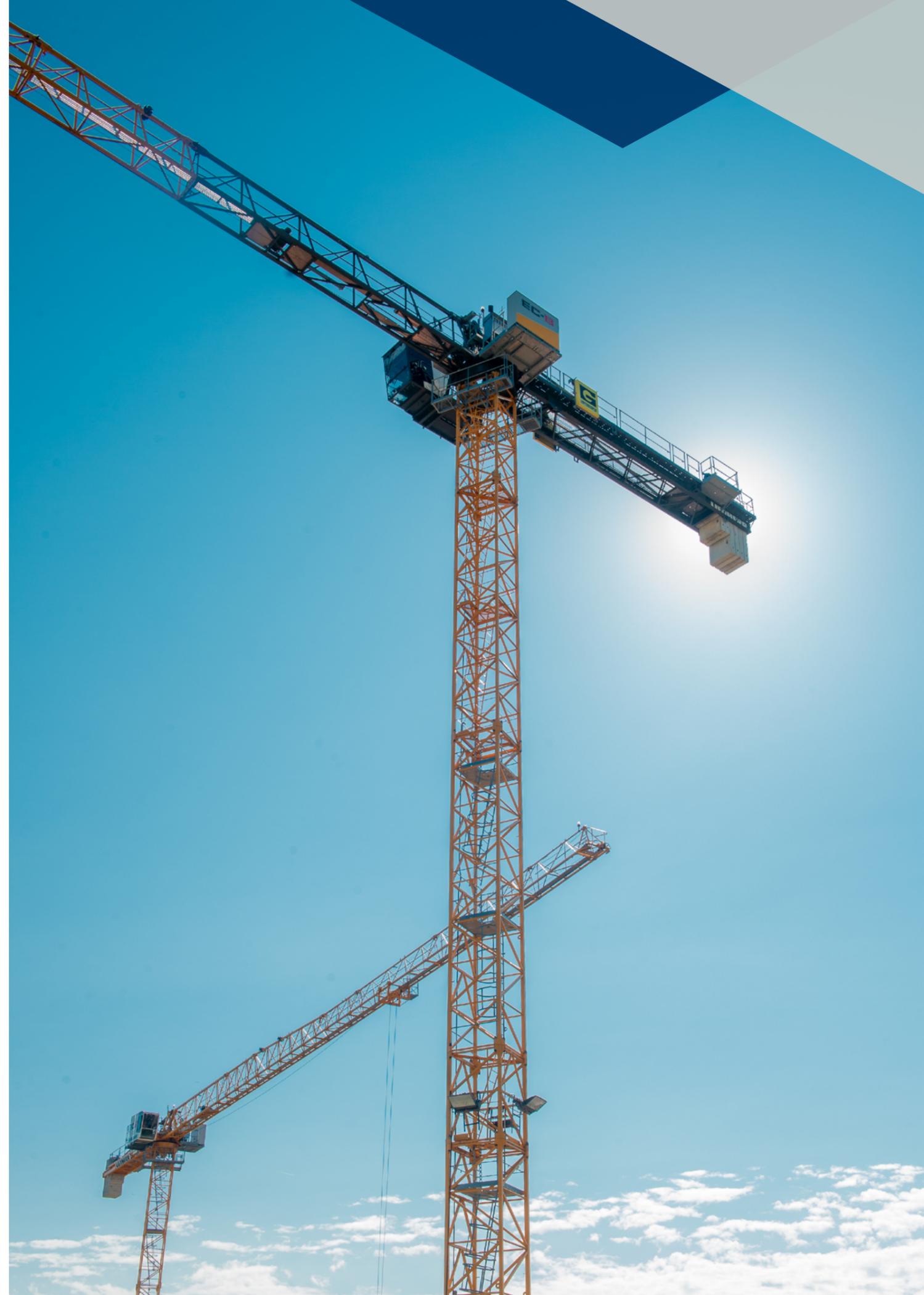
## C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	273.642.050,51 €	279.976.395,66 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.138.463,59 €	23.043.961,74 €
3. Erhaltene Anzahlungen	17.470.545,17 €	22.622.232,06 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	307.392,28 €	286.994,09 €
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	597.223,16 €	0,00 €
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.670.040,53 €	2.364.111,28 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 30.311,20 €, Vj: 3.094,76 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 554,17 €, Vj: 498,68 €)	96.842,82 €	8.251,51 €

<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>7.688.523,54 €</b>	<b>7.802.504,51 €</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>582.301.059,94 €</b>	<b>574.734.697,55 €</b>

# BILANZ, G+V

	2024	2023
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	59.584.627,37 €	58.303.861,94 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	23.975.449,00 €	27.005.760,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	553.282,60 €	532.818,96 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.505,05 €	84.126.864,02 €
<b>2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen</b>	-2.856.026,37 €	1.507.306,12 €
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	406.549,10 €	439.925,89 €
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	2.217.761,20 €	2.048.712,83 €
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	25.634.644,39 €	24.064.436,87 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.387.939,26 €	18.893.559,24 €
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3.763,79 €	0,00 €
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.303,19 €	37.033.650,63 €
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	6.495.445,67 €	6.077.019,27 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 517.901,18 €, Vj: 471.202,02 €)	1.910.591,43 €	8.406.037,10 €
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	12.303.184,85 €	12.558.268,80 €
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	3.850.855,85 €	2.583.156,40 €
<b>9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	177,64 €	219,71 €
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	659.354,66 €	325.617,69 €
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	5.603.463,87 €	5.581.058,00 €
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	3.317.261,46 €	3.107.098,66 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	14.040.226,49 €	15.559.548,10 €
<b>13. Sonstige Steuern</b>	74.008,98 €	68.996,84 €
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	13.966.217,51 €	15.490.551,26 €
14. Konzerngewinnvortrag	76.229.188,29 €	61.138.637,03 €
<b>KONZERNBILANZGEWINN</b>	90.195.405,80 €	76.629.188,29 €



# LAGEBERICHT 2024

## 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.

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, Krailing, Laufen, Moosburg, München, Olching, Penzberg, Pfaffenhofen an der Ilm, Poing, Reichertshofen, Rohrbach, Schongau, Schrobenhausen, Stephanskirchen, Taufkirchen an der Vils, Vohburg, Wasserburg, Weilheim und Wolfratshausen. Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und somit verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Kerngeschäftsfelder sind die Errichtung und Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 07.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Das Tochterunternehmen **DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH** ist eine Kapitalgesellschaft, an der die Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH mehrheitlich beteiligt ist. Die Gesellschaft wurde am 06.05.1935 gegründet und am 02.02.1970 unter der HRB Nummer 41969 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar. Organe von DEUTSCHES HEIM sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Mehrheitsgesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Die Gesellschaft ist als Bauträger im Großraum München tätig und besitzt neben den rund 650 Mietwohnungen einen Grundstückerwerb 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-Neuscherzke, 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. Die Gesellschaft war im Berichtsjahr nicht aktiv.

### 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 lag ein Schwerpunkt auf der Finalisierung einer langfristigen Klimastrategie zunächst für das Mutterunternehmen. Das Portfoliomanagement strebt an, bis zur 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.

Im Jahr 2024 wurde intensiv an der Digitalisierungsstrategie für alle Konzernunternehmen gearbeitet, welche bis 2027 im Konzern umgesetzt wird. In diesem Zusammenhang wird die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse bis 2026 vorgenommen.

## B) Wirtschaftsbericht

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

Die **deutsche Wirtschaft** ist im zweiten Jahr in Folge gesunken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 %. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

Die **konjunkturelle Entwicklung** in verschiedenen Wirtschaftsbereichen Deutschlands im Jahr 2024 verlief sehr unterschiedlich. Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter.

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**, die 2024 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte die Wirtschaftsleistung in 2024 wie im Vorjahr um 1 % steigern. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Branche für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Der **Arbeitsmarkt** wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Im Jahr 2024 erreichte die Zahl der Beschäftigten in Deutschland erneut einen Rekordwert seit der Wiedervereinigung mit 46,1 Millionen Menschen in Beschäftigung. Dies entspricht einem Anstieg von 0,2 % gegenüber dem Vorjahr oder 72.000 Beschäftigten mehr. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7,0 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

Der demografische Wandel hin zu einer alternden Bevölkerung führt zu einem Rückgang des Erwerbspersonenpotentials. Für 2024 und 2025 zusammen wird isoliert auf den Alterungseffekt mit einem Rückgang von jeweils rund 420.000 Arbeitskräften gerechnet. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung, so das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg.

Dennoch bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Die Situation hat sich im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der schwachen Konjunktur etwas entspannt. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Bauinvestitionen sanken auch in 2024 preisbereinigt um 3,5 %. Hohe Baupreise bremsten die Baukonjunktur. Der Wohnungsbausektor verzeichnete hierbei einen Rückgang von 5,0 %. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang im Wohnungsbau um 1,1 bis 1,4 % prognostiziert. Erst im folgenden Jahr 2026 zeichnet sich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen ab. Im unterjährigen Verlauf im Jahr 2024 stabilisierte sich die Lage. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind leicht gesunken. Für 2025 ist von einer weiterhin schwachen wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen.

Die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** in Deutschland sind im letzten Quartal 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal an und legen damit weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Die herausfordernden wirtschaftlichen Umstände sind auch im Bereich der **Modernisierung** des Bestandes spürbar. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und zunächst einmal nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die **Baugenehmigungen** für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. In 2024 wurden nur noch rund 68.000 Mietwohnungen (Vorjahr 79.000) im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Den rückläufigen Baugenehmigungen folgend wurden in 2024 mit rund 245.000 Wohneinheiten rund 17 % weniger **Neubauwohnungen fertiggestellt** als im Vorjahr. Projekte aus dem

<sup>1</sup>GdW Informationen 172 Gesamtwirtschaftliche Lage 2024-2025

Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

### **Regionale Rahmenbedingungen im Regierungsbezirk Oberbayern<sup>2</sup>**

Im Regierungsbezirk Oberbayern waren die regionalen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau im Jahr 2024 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 2022 auf 2023 stieg die Bevölkerungszahl im Regierungsbezirk auf 4,82 Mio. Einwohner an. Gemäß Vorschaurechnung rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik bis 2042 mit einem weiteren Anstieg von 0,3 Mio. auf dann 5,12 Mio. Einwohnern. Untern anderem wird für die Landkreise Erding und Pfaffenhofen a. d. Ilm ein hoher Anstieg der Bevölkerungszahl prognostiziert.

Der stetige Anstieg der Anzahl an Baugenehmigungen erreichte in 2017 mit 32.930 Wohnungen seinen Höchststand. In 2023 wurden nur noch Baugenehmigungen für 24.449 Wohnungen genehmigt. Dies sind 2.841 Wohnungen bzw. 10,41 % weniger als in 2022. Für 2024 und 2025 ist von einem weiteren Rückgang auszugehen. Bei den fertiggestellten Wohnungen wurde der Höchststand mit 26.321 Wohnungen in 2023 erreicht. In 2022 wurden noch 23.871 Wohnungen bzw. 3,0 % weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt, wie das Bayerische Landesamt für Statistik berichtete.

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 2024. 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. In Folge der steigenden Zuwanderungszahlen gehen wir kurz- bis mittelfristig von einem Anstieg der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus.

<sup>2</sup> Alle Daten zum Regierungsbezirk Oberbayern kommen vom Bayerischen Landesamt für Statistik; z.B.: [Bautätigkeit und Wohnungsbestand](#)

## **II) Geschäftsverlauf**

Das Jahr 2024 war geprägt durch eine Normalisierung der Energiekosten auf hohem Niveau. Das Investitionsvolumen bei Bau von Wohnimmobilien ist weiterhin rückläufig und ist nicht ausreichend den Bedarf zu decken. Die Kaufzurückhaltung von Investoren hat im Jahr 2024 nachgelassen, liegt aber weiterhin deutlich unter dem Interesse vor Beginn des Ukrainekrieges im Jahr 2022.

Wesentliche Einschränkungen des Geschäftsverlaufs im Jahr 2024 haben sich nicht ergeben. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang einen späteren Baubeginn beziehungsweise Verzögerungen bei Neubaumaßnahmen. Die für 2024 geplanten Baumaßnahmen im Mietwohnungsbau wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 fertiggestellt.

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 in Folge des Basiseffektes entsprechend weiterhin nachteilig auf Investitionen aus. Im Jahr 2023 wurde im Rahmen des Projektes „Klimapfad“ ein Zwischenstand zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2040 ermittelt, auf dessen Basis eine entsprechende Strategie zur Umsetzung verfolgt 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 der Konzern im Berichtsjahr in den Bereichen Grundstücksentwicklung, Neubau (Miet- und Verkaufsbauten), Instandhaltung seines Gebäudebestandes sowie der Verwaltungsbetreuung tätig.

### **Bestandsverwaltung/Anlagevermögen**

Zum 31.12.2024 befinden sich 6.558 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 427.017 m<sup>2</sup> sowie 3.877 Garagen im Bestand der Konzerngesellschaften. Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch den Abbruch von 55 Wohnungen im Berichtsjahr verringert.

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen abgeschlossen. Die Fertigstellung der Wohnanlagen in Fürstenfeldbruck und Kaufering erfolgte im ersten Quartal 2025.

In **Fürstenfeldbruck** wurde im Berichtsjahr die 2023 begonnenen Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 21 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rund. 6,1 Mio. € weitergeführt. Die Fertigstellung erfolgte Anfang 2025.

Des Weiteren wurden auch in **Haar** die Bauarbeiten am letzten Quartier des Jugendstilparks weiter vorangetrieben. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Objekt mit Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss sowie darüber liegenden 6 Büroeinheiten 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, so dass die anteiligen darauf entfallenden Baukosten dem Umlaufvermögen zugewiesen sind. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

Das im Jahr 2022 begonnene Neubauprojekt in **Kaufering** mit 34 Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund 11,5 Mio. € wurde im Jahr 2024 planmäßig fortgeführt. Die Fertigstellung erfolgte Anfang 2025.

Insgesamt wurden in 2024 vor allem für Neubauprojekte und geringfügig für Modernisierung und Erweiterung rund 24,8 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 7,9 Mio. € aufgewendet.

#### **Bauträgetätigkeit/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 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürgern und Bürgerinnen 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 2024 wurden 23 Wohneinheiten und 21 Stellplätze verbrieft sowie 36 Wohneinheiten und 43 Stellplätze übergeben. Weiterhin wurde im Dezember 2024 mit der Umsetzung des **2. BA** begonnen. Dieser umfasst 3 MFH mit 67 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt mit 110 Stellplätzen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 3 Wohneinheiten und 18 Stellplätze verbrieft. Zudem wurden im Berichtsjahr 3 Stellplätze in **Garching** sowie 1 Stellplatz in **Haar-Eglfing** (Restanten) übergeben.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2024 auf 23.975,4 T€ (Vorjahr: 27.005,8 T €).

#### **Grundstücksentwicklung Umlaufvermögen**

Bestand zum 01.01.2024	223.917 m <sup>2</sup>
Umbuchung wegen Baubeginn	-5.607 m <sup>2</sup>
Bestand zum 31.12.2024	218.310 m <sup>2</sup>

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

Westdeutschland:	174.474 m <sup>2</sup>	(München-Solln, München-Allach, Kirchheim)
Ostdeutschland:	43.836 m <sup>2</sup>	(Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)
	218.310 m <sup>2</sup>	

#### **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 – Neuschmerzke**

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

##### **Sassnitz – Hafestraße**

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara Hafestraße“ wurde als Satzung im Dezember 2014 beschlossen. Am 14.03.2017 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen DEUTSCHES HEIM und der Stadt Sassnitz geschlossen; somit ist der bisher aufschiebend bedingte Bebauungsplan 28 „Villa Clara“ rechtskräftig. 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 31.12.2024 wurden 3.888 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.670 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 509,0 T€ auf 553,3 T€.

#### **Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf**

Die Konzernführung ist mit dem Geschäftsverlauf im abgelaufenen Berichtsjahr zufrieden.

### III) Lage

#### 1) Ertragslage

Betriebsergebnis:	17.944,1 T€	(Vj. 18.347,3 T€)
Finanzergebnis:	577,8 T€	(Vj. 218,1 T€)
Sonstiges Ergebnis:	-1.238,4 T€	(Vj. 32,2 T€)

Der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 14,0 Mio. € wird im Berichtsjahr maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Bauträgertätigkeit geprägt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (59,6 Mio. €) haben sich, wie im Vorjahr (58,3 Mio. €), wieder positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Bestandsmieten. Die Instandhaltungskosten sind mit 7,5 Mio. € höher als der Vorjahreswert (6,6 Mio. €).

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken konnten im Berichtsjahr in Höhe von 24,0 Mio. € (Vj. 27,0 Mio. €) realisiert werden.

In dem sonstigen Ergebnis sind im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen im Wesentlichen durch Abbruchkosten in Höhe von 0,5 Mio. € enthalten. Zudem sind nicht wiederkehrende Projektsonderkosten im Rahmen der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie i. H. v. rd. 0,5 Mio. € dem neutralen Bereich zugeordnet worden. Wie im Vorjahr sind Aufwendungen für Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude und sonstige nicht objektbezogene Zinsaufwendungen enthalten, sodass sich im Berichtsjahr ein neutrales Ergebnis von rund -1,2 Mio. € ergibt. Die Ertragslage des Konzerns ist geordnet.

#### 2) Finanzlage

##### (a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,5 % (Vj. 38,7 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 7,3 % (Vj. 8,3 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) ist rückläufig und beträgt 146,7 % (Vj. 156,2 %). 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 Bestand (vgl. B.II). Bereits begonnene Neubauvorhaben wurden planmäßig fortgeführt. 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 30,5 Mio. € (Vj. 48,1 Mio. €).

#### (c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 36,2 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -24,1 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -12,6 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 0,4 Mio. €. Der zum 31.12.2024 verbleibende Finanzmittelbestand von 28,6 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 geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Beleihungsreserven und Betriebsmittelkredite zur Verfügung. 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 574,7 Mio. € auf 582,3 Mio. € erhöht. Der Konzern hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 491,7 Mio. € (Vj. 479,1 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 84,4 % (Vj. 83,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf im Berichtsjahr erfolgte Zugänge 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 236,0 Mio. € (Vj. 222,4 Mio. €) des Konzerns beträgt 40,5 % (Vj. 38,7 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 41,5 % (Vj. 39,5 %).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 286,1 Mio. € (Vj. 284,5 Mio. €), Finanzierung von Kosten der Baureifmachung im Umlaufvermögen i. H. v. 9,0 Mio. € (Vj. 17,6 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 0,7 € (Vj. 0,8 Mio. €) zugerechnet.

Langfristige Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 38,9 Mio. €, welche im Wesentlichen durch Grundstückerlöse/Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

Die Vermögenslage des Konzerns ist geordnet. Die Geschäftsführung von Oberbayerische Heimstätte beurteilt die wirtschaftliche Lage des Konzerns zufriedenstellend.

## IV) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität 3,9 % (Vj. 4,2 %)

Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen - Veränderung der RfB

Bilanzsumme

Eigenkapitalrentabilität 7,3 % (Vj. 8,3 %)

Jahresergebnis vor Ertragsteuern

Bilanzsumme

EBIT 22,0 Mio. € (Vj. 23,9 Mio. €)

Jahresergebnis +/- außergewöhnliche Aufwendungen/Erträge + Ertragsteuern + Finanzergebnis

Der **Leerstand** betrug zum Bilanzstichtag 252 (3,8 %) Wohneinheiten (Vj. 273; 4,1 %). Darin sind 182 (Vj. 206) Wohneinheiten mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die **Fluktuationsrate** betrug 8,1 % (Vj. 6,7 %).

### Personal

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 61,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 20,8 in Teilzeit und 5 Auszubildende beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2024 im Quartalsdurchschnitt 17,6 Hausmeister und Regiemitarbeiter in Vollzeit und 7,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

Inmitten des zunehmenden Fachkräftemangels hat der Konzern 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 ausgeschriebenen Positionen mit erhöhtem zeitlichem und finanziellem Aufwand sowie längeren Bearbeitungszeiten mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Zum Teil werden 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.

### 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 Konzern ist ein einheitliches Organisationshandbuch vorhanden, welches bis 2027 überarbeitet und aktualisiert werden wird.

### 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, welche die Stiftung leistet.

## C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I) Prognosebericht

#### Mietwohnungsbestand

Die Wohnungsbaubranche in Bayern steht vor großen Herausforderungen. Die hohe Nachfrage aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung trifft weiterhin auf eine Zurückhaltung der Bauherren, beeinflusst durch hohe Baukosten, einem höheren Zinsniveau und einer Zurückhaltung beim Erwerb von Wohnungseigentum. Der Wohnungsmangel betrifft inzwischen auch Klein- und Mittelstädte. Die Anzahl an Neubau- und Modernisierungsprojekten ist weiterhin rückläufig. In Verbindung mit den hohen Baukosten stellen die höheren 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 2024 vorgesehene Neubauprogramm mit den Baumaßnahmen in Kaufering (Neubau von 34 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen), dem Neubau von 21 Wohnungen in Fürstenfeldbruck und dem Bau des letzten Quartiers im Jugendstilpark in Haar (gemischt genutzter Gebäudekomplex mit 45 Wohneinheiten, 6 Büroeinheiten sowie 6 Ladeneinheiten) fortführen. An den Standorten in Pfaffenhofen, Wasserburg, Reichertshofen, Kösching und Haar befinden sich derzeit weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2025 rund 51,0 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2024 24,8 Mio. € realisiert. Das unter Plan liegende Bauvolumen im Jahr 2024 ist auf zeitliche Verschiebungen und nicht auf Stornierung geplanter Baumaßnahmen zurückzuführen.

Für die Hausbewirtschaftung in den neuen Bundesländern wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen. Infolge der bereits realisierten und geplanten Baumaßnahmen wird ein Anstieg der Sollmieten im Konzern in 2025 auf rund 45,5 Mio. € prognostiziert.

### **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 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 realisiert und ist DGNB zertifiziert. Die Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten.

Der **1. BA** (bestehend aus 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt) wurde im Mai 2024 fertiggestellt. Zum Bilanzstichtag sind noch 8 Eigentumswohnungen und 29 Stellplätze im Bestand. In der Prognose wurde unterstellt, dass 2025 weitere 5 Wohneinheiten veräußert werden. 2025 können dann 7 Wohneinheiten zzgl. Stellplätzen übergeben werden. Daraus werden Umsatzerlöse in Höhe von 3.700,0 T€ generiert. Die Musterwohnung soll bis zum Abverkauf des Bauquartiers **WR 12** im Bestand bleiben.

Der **2. BA** besteht aus 3 MFH (67 Wohneinheiten) und einem Tiefgaragenabschnitt. Der Baubeginn erfolgte bereits im Dezember 2024. Für 2025 wird der Verkauf von 26 Wohnungen prognostiziert. Die Übergaben erfolgen voraussichtlich mit Fertigstellung 2026.

Der **3. BA** besteht aus 1 MFH (50 Wohneinheiten) und einem Tiefgaragenabschnitt. Der Baubeginn ist für Mitte 2025 geplant. Hier rechnen wir mit der Veräußerung von 8 Wohneinheiten.

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 mit 22 Wohneinheiten und oberirdischen Stellplätzen geplant. Der für Mitte 2025 geplante Baubeginn ist aktuell vorerst zurückgestellt.

Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, Realisierung der geplanten Erlöse aus der Bauträgertätigkeit, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets, wird ein originäres positives Konzernergebnis vor Ertragsteuern zwischen 8,6 und 9,1 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ertragsteuern i. H. v. 9,7 bis 10,2 Mio. € wurde mit 17,2 Mio. € vor allem in Folge einer deutlich über Plan liegenden Anzahl von Übergaben aus dem 1. Bauabschnitt in Kirchheim sowie unter Plan liegenden Instandhaltungsaufwendungen übertroffen.

In Folge des höheren Ergebnisses liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Berichtsjahres mit 3,9 % (Prognose 2,4 bis 2,9 %) ebenso über der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite wie die Eigenkapitalrentabilität mit 7,3 % (Prognose: 4,2 % bis 4,7 %).

Unter Beibehaltung der geplanten Investitionen in den Wohnungsbau sowie der Realisierung geplanter Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen wird im Jahr 2025 eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 2,1 % und 2,6 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 3,4 % und 3,8 % prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 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, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Das Risikomanagementsystem des Konzerns besteht aus den Risikomanagementsystemen der Einzelgesellschaften Oberbayerische Heimstätte und Deutsches Heim. Diese setzen sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

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

Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Konzern ein Risikogremium, das sich aus den Entscheidungsträgern und den Bereichsleitern der Einzelunternehmen zusammensetzt und in regelmäßigen Zeitabständen zusammenkommt.

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

setzten ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert. Für 2025 ist die Einrichtung einer Stabstelle für Controlling und einer Revisionsstelle geplant und vorgesehen.

Im Konzern liegt ein einheitliches Organisationshandbuch vor, welches bis 2027 überarbeitet und aktualisiert werden wird.

### 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 hohen Niveau. Entsprechendes gilt auch für die Fremdfinanzierungskosten. Die Auswirkungen der hohen Energiekosten und die zu erwartende nationale Umsetzung strengerer EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie zwingen 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 2025 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. Für 2025 ist für das Portfoliomanagement die Einrichtung einer eigenen Stabstelle vorgesehen. 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 Sanierungen als auch des laufenden Instandhaltungsbudgets unumgänglich. Zudem ist für die Umsetzung und Bestandsbetreuung die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen unerlässlich.

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 von Arbeitslosigkeit Transfereinkommen beziehen, und die Abwanderung der Bevölkerung aus den strukturschwachen Regionen können sich durch die wirtschaftliche Schwäche 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. Eine gewissenhafte Projektauswahl schließt das Risiko nicht aus, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als gering 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. 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 2024 einen realen Umsatzrückgang von rd. 4,0 % (Vorjahr: 5,3 %) verzeichnen und rechnet für 2025 mit einem weiteren Rückgang um 2,5 %. Besonders stark vom Rückgang war der Wohnungsbau mit 14,0 % (Vorjahr: 10,6 %) betroffen. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang um 7,0 % prognostiziert. Die Rahmenbedingungen – stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten – bleiben ungünstig. Die Nachfrage nach Baugenehmigungen stagniert auf niedrigem Niveau: Die Reichweite der Auftragsbestände hat sich stabilisiert und liegt im September 2024 bei gut fünf Monaten. Dies deutet darauf hin, dass die Talsohle der Nachfrage im Wohnungsbau erreicht ist.<sup>3</sup> Material- und Lohnpreissteigerungen spielen in der Bauwirtschaft eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und fehlenden Handwerkerkapazitäten 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 unter anderem aus Energiepreissteigerungen und Verschärfung von Umweltauflagen ergeben können. Insoweit ist im Bauträgergeschäft eine belastbare Preiskalkulation aktuell nur schwer möglich. Die zukünftige Preisgestaltung für neue Projekte kann nur schwer abgeschätzt werden. Überdurchschnittlich stark steigende Baupreise und verschlechternde Finanzierungsbedingungen sowie nachlassendes Kaufinteresse auf der Nachfrageseite können dazu führen, dass Investitionen hinterfragt, beziehungsweise zurückgestellt und unter Umständen bei neuen Projekten geringere Renditen erzielt werden können.

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.

<sup>3</sup>Pressemittelung Zentralverband Deutsches Baugewerbe vom 06.12.2024

## **Branche und Markt**

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Das hohe Kostenniveau in 2024 führte in der Branche zu einer Verringerung der Angebotsausweitung in Folge von Zeitverzögerungen bei Neubau- und Erweiterungsprojekten. In 2024 war ein deutlicher Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Der Ausblick für 2025 geht von einem weiteren Rückgang der Baugenehmigungen aus.

Für 2025 und 2026 wird jeweils ein weiteres Absinken der Fertigstellungsanzahl von Wohnungen prognostiziert. Eine weitere wirtschaftliche Abkühlung kann zu einer geringeren Nachfrage nach Eigentumswohnungen führen. Die für 2025 geplanten Übergaben im Bauträgerbereich sind bis zur Aufstellung des Lageberichts bereits zu 75 % mit Kundenaufträgen hinterlegt.

Die aktuellen äußeren Rahmenbedingungen machen aus wirtschaftlichen Gründen bei aktuellen Neubaumaßnahmen entsprechend höhere Wohnungsmieten und Kaufpreise 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 externen 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 künftig 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 bzw. 2045 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 senken. 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 so weit wie möglich bereits vor Vertragsabschluss minimiert.

Bislang führten die höheren 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. Zum Teil können diese höheren Kostenbestandteile aufgrund der Begrenzung des Mietsteigerungspotentials bei Bestandsmietern nicht weitergegeben werden und belasten die Rentabilität der Wohnungsunternehmen. Es ist davon auszugehen, dass die Kommunen zukünftig unter anderem auch in Folge 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.

## **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. Im Jahr 2024 konnten mit erhöhtem zeitlichem und finanziellem Aufwand nahezu alle Stellen 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 Finanzierungskonditionen 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 gehen wir für 2025 von einem Zinsniveau zwischen 3,0 und 3,5 % für Baufinanzierungen aus.

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

Für die energetische Sanierung sowie der Umstellung die bisher mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen im Rahmen des 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.

## **4) Zusammenfassung Risikolage**

Die Bau- und Fremdfinanzierungskosten haben sich derzeit auf hohem Niveau stabilisiert. Sollten sich die äußeren Rahmenbedingungen 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 potentiell nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## **III) Chancenbericht**

### **Nachfrage**

Die Nachfrage nach **Mietwohnungen** – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen ist auf dem für den Konzern 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 0,3 Mio. Einwohner aus.

Die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** ist auf dem für den Konzern 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 Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause lösen einen 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, so dass 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.

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 Bauträgersegment in Kirchheim WR 1 (2) plant der Konzern derzeit mit innovativen, zukunftsorientierten Baustoffen.

### **Energetische Sanierung**

Auf Basis der im Jahr 2022 erstellten CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde im Jahr 2023 ein Klimapfad für die Bestandsseinheiten in Oberbayern erstellt, um auf dieser Grundlage die Transformation zu einem klimaneutralen Konzern in Bayern bis 2040 realisieren zu können. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat die Oberbayerische Heimstätte zuvor 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 Umsetzung der im Klimapfad geplanten Projekte zur Dekarbonisierung stellt den Konzern sowohl vor finanzielle als auch vor technische und personelle Herausforderungen. Der Konzern wird das Ziel der Klimaneutralität bis

2040 in Bayern und 2045 in den neuen Bundesländern verfolgen. Hierzu dient auch die ab 2025 neu geplante Stabstelle im Portfoliomanagement.

#### **Organisation**

Unter der neuen Geschäftsführung ist im Jahr 2024 eine detaillierte Analyse der aktuellen Prozesse in den einzelnen Unternehmensbereichen begonnen worden. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse werden in Verbindung mit der Digitalisierungsstrategie zur Optimierung der Prozessabläufe und der eingesetzten Softwareprodukte verwendet. Die Bedeutung der IT wurde hierfür bereits gestärkt und als neuer eigenständiger Unternehmensbereich in die Organisationsstruktur integriert. Im Jahr 2024 lag ein Schwerpunkt in der Vorbereitung zur Umsetzung der Digitalisierungsziele bis 2027 in Form von Auswahlverfahren für unter anderem ein neues ERP- als auch DMS-System. Zudem erfolgte im Jahr 2024 die Umstellung auf MS-Teams als interne digitale Kommunikationsplattform im Konzern.

In den Jahren 2025 bis 2026 wird im Bezug auf neue digitale Möglichkeiten die internen Prozesse überarbeitet und angepasst. 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) Risikobericht**

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 "Klumpen Risikos" 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 11.04.2025



# EINZEL- GESELLSCHAFTEN

# STECKBRIEF OH



Unternehmensname  
Oberbayerische Heimstätte

Gemeinnützige  
Siedlungsgesellschaft mbH  
Casinostr. 1  
85540 Haar

Anzahl Mitarbeiter  
111

Gründungsjahr  
1935

Geschäftsbeschreibung  
Wohnungsunternehmen

## Zuhause beginnt hier.

Seit fast 100 Jahren steht die OH für eines: Wohnraum, der bleibt. Unsere Aufgabe: bezahlbaren Wohnraum schaffen, erhalten und weiterentwickeln.

Unser Anspruch: nicht nur verwalten, sondern gestalten.

Mit dem Bezirk Oberbayern als mehrheitlichem Gesellschafter tragen wir Verantwortung – für Menschen, Kommunen und ganze Quartiere. Mit aktuell rund 6.000 Mietwohnungen im Bestand sind wir in zahlreichen Regionen Oberbayerns vertreten.

Unser Ziel ist klar: Jeder Mensch soll Zugang zu gutem Wohnraum haben – unabhängig von Herkunft, Einkommen oder Lebenssituation.

## Unser Kerngeschäft

- der Neubau von Mietwohnungen
- die umfassende Instandhaltung und Modernisierung des Bestands
- die Bewirtschaftung und Verwaltung unserer Objekte
- die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte für die Zukunft

Unser Kerngeschäft umfasst die Errichtung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohnungen. Mit rund 6.000 Einheiten im Bestand sind wir in ganz Oberbayern aktiv – als verlässlicher Partner für Städte, Gemeinden und Menschen, die auf der Suche nach einem Zuhause sind.

## Was uns ausmacht

Wir denken Wohnen ganzheitlich. Von der ersten Idee über die Bauausführung bis hin zum Service im Alltag – bei uns kommt alles aus einer Hand. Dabei steht nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund, sondern der gesellschaftliche Auftrag. Unsere Arbeit ist geprägt von Verlässlichkeit, Respekt und Pragmatismus. Wir hören zu, nehmen Menschen ernst und finden Lösungen, die wirken – langfristig und stabil.

## Unsere Haltung

Wir sind der Partner, auf den man sich verlassen kann. Ein Unternehmen mit Tradition und Zukunft. Mit einem klaren Fokus auf Sicherheit, Gemeinschaft und nachhaltiges Wachstum. Für heute – und für die kommenden Generationen.

# STECKBRIEF DH



Unternehmensname  
Deutsches Heim

Wohnungsbaugesellschaft  
mbH  
Casinostr. 1  
85540 Haar

Gründungsjahr  
1935

Geschäftsbeschreibung  
Wohnungsbaugesellschaft

Mit fast 100 Jahren Erfahrung im Wohnungsbau steht die Deutsche Heim Wohnbaugesellschaft mbH (DH) für zuverlässige, zukunftsorientierte Lösungen rund um Eigentumswohnungen und Eigenheime im Großraum München. Als Teil der OH-Unternehmensgruppe verbinden wir Tradition mit Innovationsgeist – und behalten dabei stets im Blick, was wirklich zählt: nachhaltiger Wohnraum, wirtschaftlich tragfähig geplant, technisch kompetent verwaltet und mit dem Anspruch, Lebensqualität zu schaffen.

Dieser Steckbrief gibt Ihnen einen kompakten Überblick über unsere Geschichte, unser Selbstverständnis und unsere Haltung – damit Sie wissen, mit wem Sie es zu tun haben.

## Unser Kerngeschäft

Wir konzentrieren uns – neben der Bewirtschaftung unseres Eigenbestands von rund 650 Mietwohnungen in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern – auf den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Großraum München. Aber bei der Übergabe der Schlüssel hört unsere Arbeit nicht auf: Auch die umfassende Verwaltung von Eigentum auf Basis des Wohnungseigentumsgesetzes gehört für uns selbstverständlich dazu – angefangen bei der Wirtschaftsplanung über die Belegprüfung und Abrechnung bis hin zur Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen. Und wenn's um die Umsetzung von Beschlüssen geht, sind wir ebenfalls zur Stelle – sowohl bei laufenden Instandsetzungen als auch bei größeren Sanierungsprojekten. Technische Betreuung? Übernehmen wir auch.

## Was uns ausmacht

Als Teil der OH-Unternehmensgruppe – mit der Oberbayerischen Heimstätte als unserer Muttergesellschaft – teilen wir die gleiche Grundhaltung: Fachwissen allein reicht nicht. Es braucht den festen Willen, Werte zu schaffen – für Immobilienbesitzende, für Kommunen und für unsere gesamte Region. Von der ersten Projektentwicklung bis zur täglichen Verwaltung bekommen unsere Kunden bei uns alles aus einer Hand. Und das immer auf dem Niveau, das sie verdienen: höchste Qualität – ob beim Bau oder in der Betreuung.

## Unsere Haltung

Wir sind der Bauträger und WEG-Verwalter, auf den man sich verlassen kann. Mit fast 100 Jahren Erfahrung vereinen wir Tradition und Zukunftsdenken: Wir schaffen heute Eigentum mit einem klaren Blick auf die Welt von morgen – wirtschaftlich tragfähig, nachhaltig geplant und immer im Sinne der Menschen, für die wir arbeiten.

# STECKBRIEF BGS



Unternehmensname  
BGS

Baugesellschaft Service GmbH  
Casinostr. 1  
85540 Haar

Gründungsjahr  
1996

Geschäftsbeschreibung  
Projektgesellschaft

Die Baugesellschaft Service GmbH (BGS) ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Oberbayerischen Heimstätte. Seit ihrer Gründung im Jahr 1996 hat sie sich als verlässliche Partnerin innerhalb des Unternehmensverbunds etabliert. Mit Sitz in Haar, geführt unter HRB 116668 beim Amtsgericht München, bildet sie gemeinsam mit der Muttergesellschaft eine rechtlich und wirtschaftlich eng verzahnte Einheit – geregelt durch einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie einen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Angesichts neuer strategischer Ausrichtungen und wachsender Anforderungen übernimmt die BGS künftig eine deutlich zentralere Rolle im Verbund. Die geplante Umfirmierung markiert diesen Neuanfang – mit einem klaren Fokus auf Professionalisierung, Effizienz und Ausbau der operativen Verantwortung.

## Unser Kerngeschäft

Als Tochterunternehmen übernimmt die BGS künftig operative Verantwortung. Dabei verstehen wir uns als zentrale Schnittstelle zwischen strategischer Planung und praktischer Umsetzung im Sinne der Oberbayerischen Heimstätte.

## Was uns ausmacht

Die BGS verbindet technische Kompetenz mit operativer Effizienz – und das in enger Abstimmung mit der Oberbayerischen Heimstätte. Unsere besondere Stärke liegt in der Umsetzungsnähe: Wir sind da, wo Arbeit konkret wird – bei der Realisierung, Koordination und Steuerung von Projekten. Sie BGS agiert pragmatisch, lösungsorientiert und immer mit dem Ziel, den bestmöglichen Beitrag für die Gesamtstrategie der Gruppe zu leisten.

## Unsere Haltung

Wir verstehen uns als Dienstleister mit Haltung: verantwortungsbewusst, lösungsorientiert und bodenständig. Als Teil eines gemeinwohlorientierten Verbunds handeln wir nicht nur wirtschaftlich, sondern auch mit Blick auf die Menschen und Kommunen, für die wir tätig sind. Partnerschaft, Verlässlichkeit und Qualität werden unser Selbstverständnis prägen – im täglichen Tun und in der langfristigen Zusammenarbeit.

# STECKBRIEF KSO



Unternehmensname  
KSO

Kulturstiftung Oberbayern  
Casinostr. 1  
85540 Haar

Gründungsjahr  
2011

Geschäftsbeschreibung  
Stiftung

Die Kulturstiftung Oberbayern (KSO) engagiert sich seit 2011 für das, was unsere Region lebenswert macht: Bildung, Kunst und Kultur, Heimatpflege sowie Natur- und Denkmalschutz. Sie ist Ausdruck unserer tiefen Verbundenheit mit den Menschen in Oberbayern und unseres Anspruchs, gesellschaftliche Verantwortung aktiv zu übernehmen.

Dieser Steckbrief bietet einen kompakten Überblick über die KSO – ihre Mission, Werte und Haltung – und zeigt, warum kulturelles Engagement ein unverzichtbarer Teil einer lebendigen Region ist.

## Unser Bestreben ist

Die Kulturstiftung Oberbayern (KSO) wurde 2011 von der Oberbayerischen Heimstätte und Deutsches Heim gegründet. Unsere Mission ist klar: Wir wollen in Oberbayern das fördern, was unsere Region besonders macht – Bildung, Kunst und Kultur, Heimat- und Landschaftspflege sowie Denkmal- und Naturschutz.

## Was uns ausmacht

Unsere Stiftung arbeitet ausschließlich gemeinnützig und selbstlos. Hinter der KSO stehen die Gründer, die uns sowohl finanziell als auch persönlich unterstützen, damit wir unsere Ziele erreichen können. Gleichzeitig sind wir für jede Spende von Unternehmen offen, die unsere Idee mittragen und gemeinsam mit uns Oberbayern ein Stück lebenswerter machen wollen.

## Unsere Haltung

Mit der Kulturstiftung Oberbayern möchten wir unsere Verbundenheit mit den Menschen ausdrücken, die hier zuhause sind. Durch die Projekte, die wir unterstützen, setzen wir uns für Identität und kulturelles Selbstverständnis der oberbayerischen Lebensart ein. Denn wir glauben: Heimat ist mehr als ein Ort – sie ist das, was uns verbindet.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

**In insgesamt fünf Sitzungen** hatten wir die Gelegenheit, uns ausführlich über die geschäftliche Entwicklung, die Herausforderungen und Erfolge sowie alle wesentlichen Ereignisse zu informieren. Der Aufsichtsrat hat sich zudem zu einer Klausurtagung getroffen, um strategische Entwicklungen und angedachte Transformationen für die Zukunft zu diskutieren. Dieser offene Austausch hat eine solide Grundlage für eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit geschaffen.

Auch die Sitzung unseres Prüfungsausschusses verlief ohne Beanstandungen. Dies ist ein klares Zeichen für die sorgfältige und gewissenhafte Arbeitsweise innerhalb der Gesellschaft – ein Aspekt, auf den wir mit Stolz blicken.

Auch die Buchführung, der Jahresabschluss mit Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden einer intensiven Prüfung durch die VdW Bayern Treuhand unterzogen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zeigt, dass die Arbeit innerhalb der Gesellschaft nicht nur zuverlässig, sondern auch nach hohen Standards erfolgt.

Nach unserer sorgfältigen Prüfung haben wir den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt und der von der Geschäftsführung der OH im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zugestimmt. Folglich wird der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung am 22. Juli 2025 empfehlen, dem Vortrag des Bilanzgewinns auf neue Rechnung in Höhe von 89.755.179,81 € vorzunehmen.

**Unser aufrichtiger Dank** gilt dem Geschäftsführer Herrn Termin und dem ganzen Team, das mit seinem Engagement und seiner Leidenschaft maßgeblich zu den Erfolgen des vergangenen Jahres beigetragen hat. Gemeinsam haben wir eine hervorragende Basis für die positive Weiterentwicklung der Gesellschaft geschaffen, auf die wir voller Zuversicht blicken.

**Thomas Schwarzenberger**

Aufsichtsratsvorsitzender, Bezirkstagspräsident von Oberbayern



Das vergangene Jahr war geprägt von einem vertrauensvollen und konstruktiven Miteinander zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung. Gemeinsam haben wir kontinuierlich die Geschäfte der Gesellschaft transparent begleitet und zukunftsorientierte Entscheidungen getroffen.



## Impressum

### **OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE**

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

Casinostraße 1 in 85540 Haar

Telefon: 089 / 38 18 05-0

E-Mail: [info@oh-muenchen.de](mailto:info@oh-muenchen.de)

HRB Amtsgericht München Nr.: 888

**Konzeption und Gestaltung:** Hertz6 GmbH

**Visualisierungen der Architekten:** bzb zeitler und blaimberger architekten, stadtplaner GbR und Bau-Fritz GmbH

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