



2022 GESCHÄFTS BERICHT



INHALT

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	5
OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE	
Unternehmensdaten	13
Bilanz 2022	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Lagebericht	18
DEUTSCHES HEIM	
Unternehmensdaten	49
Bilanz 2022	50
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Lagebericht	54
KONZERN	
Bilanz 2022	78
Gewinn- und Verlustrechnung	80
Lagebericht	81
Schlusswort des Geschäftsführers	105



Fair, modern und nachhaltig

Seit 1935 haben sich OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Beide Unternehmen engagieren sich dafür, ihren Mieterinnen und Mietern in Oberbayern und den neuen Bundesländern ein gutes Zuhause anzubieten – mit Erfolg. Dies gelingt ihnen, indem sie fair, modern und nachhaltig bauen und entsprechende Wohnkonzepte umsetzen. Durch ihr gemeinwohlorientiertes Engagement haben sich beide Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft seit Jahrzehnten einen festen Platz erarbeitet. OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE ist ein klassisches Wohnungsunternehmen. Ihr Kerngeschäft ist neben der Vermietung und Betreuung des eigenen Mietwohnungsbestandes die Instandhaltung und nachhaltige Modernisierung sowie der Neubau von Wohnanlagen. Aktuell vermietet und betreut das Unternehmen rund 6.000 eigene Wohnungen in Oberbayern. Die durchschnittliche Monatsmiete von nur 7,88 Euro pro Quadratmeter zeigt das hohe soziale Engagement zum Wohle der Mieterinnen und Mieter.

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

Beide Gesellschaften handeln hochkompetent in sozialer Verantwortung. Dies zeigt auch ihr Einsatz gegen die anhaltende Wohnungsnot. Beispielhaft dafür steht das Großprojekt Jugendstilpark Haar im Landkreis München. Hier sind rund 400 neue Wohnungen für 1.000 Menschen geplant. An der dortigen Apfelwiese wurden 2022 bereits 167 neu gebaute Wohnungen übergeben.

Als Bezirk Oberbayern haben wir uns einen Teil dieser Wohnungen für unsere Mitarbeitenden sowie für Beschäftigte der Kliniken des Bezirks Oberbayern (kbo) langfristig zu günstigen Konditionen gesichert. Für diese großartige Möglichkeit, soziale Verantwortung zu übernehmen, bedanke ich mich bei den engagierten Mitarbeitenden des Konzerns. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zum erfolgreichen Wirken des Unternehmens.

Als Aufsichtsratsvorsitzender begleite ich OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM bereits seit Oktober 2008. Ich bin stolz darauf, dass wir uns gemeinsam unseren anspruchsvollen Aufgaben stellen. Gerade in herausfordernden Zeiten werden wir durch entschlossenes und gleichzeitig nachhaltiges Handeln unserer sozialen Verantwortung gerecht.

In diesem Sinne wünsche ich beiden Gesellschaften und ihren Mitarbeitenden weiterhin viel Erfolg. Als Aufsichtsratsvorsitzender können OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM auch in diesem Jahr auf meine Unterstützung zählen.

Josef Mederer

Josef Mederer

Aufsichtsratsvorsitzender

Bezirkstagspräsident von Oberbayern

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2022



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

IHR PARTNER FÜR LEBENSÄÄUME

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



Bauen und Wohnen

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



Fair, modern und nachhaltig

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

Auf Augenhöhe und im Miteinander

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



Wir in Zahlen

seit mehr als

87

Jahren in Oberbayern

rund

6.000

eigene Wohnungen

rund **100**

Mitarbeitende

5

Auszubildende



UNTERNEHMENS DATEN // OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE 2022

GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

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

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

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

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

Michael Asam
Bürgermeister a.D.

Ulrike Goldstein
Rechtsanwältin

Rainer Gross
Rechtsanwalt

Jan Halbauer
Politikwissenschaftler

Karin Hobmeier
Politologin

Franz Hofstetter
Bürgermeister a.D.

Josef Loy
Bürgermeister a.D.

BILANZ ZUM 31.12.2022 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		92.997,86	83.843,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	439.685.142,20		391.966.632,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.103.219,22		10.475.965,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.713.929,00		5.713.929,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.072,92		422.368,05
5. Anlagen im Bau	1.612.865,79		40.517.422,67
6. Bauvorbereitungskosten	6.910.057,58	464.404.286,71	4.427.496,81
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.985.739,63		8.016.341,27
2. Sonstige Ausleihungen	88.935,21		61.438,00
3. Andere Finanzanlagen	1.400,00	8.076.074,84	11.625,84
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		472.573.359,41	461.697.063,17
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.302.207,83		2.301.148,96
2. Bauvorbereitungskosten	948.435,27		196.297,33
3. Unfertige Leistungen	13.942.781,49		11.590.149,01
4. Andere Vorräte	113.262,24	17.306.686,83	153.446,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	272.061,84		276.596,29
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.151,84		23.942,41
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.405.581,08		4.091.410,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	971.011,97	4.686.806,73	775.813,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.657.756,58	19.178.245,64
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	116.975,00		147.461,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	162.385,29	279.360,29	164.140,49
Bilanzsumme		506.503.969,84	500.595.714,50

BILANZ ZUM 31.12.2022 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		10.000.000,00	10.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.000.000,00		5.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	108.008.998,28	113.008.998,28	108.008.998,28
III. Bilanzgewinn		61.500.130,58	53.589.526,24
EIGENKAPITAL INSGESAMT		184.509.128,86	176.598.524,52
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.374.082,48		2.344.114,41
2. Steuerrückstellungen	259.137,00		121.650,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.646.912,95		5.686.963,98
4. Sonstige Rückstellungen	5.533.133,95	12.813.266,38	4.332.855,92
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.027.157,01		260.459.929,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.922.842,45		25.272.455,64
3. Erhaltene Anzahlungen	12.876.837,00		12.279.742,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	269.320,82		270.374,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.811.537,94		5.229.392,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.855,37		3.616,76
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 42.384,85 € Vorjahr: 5.866,98 €)	380.005,50	301.294.556,09	26.134,63
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.887.018,51	7.969.960,17
Bilanzsumme		506.503.969,84	500.595.714,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.272.313,01		46.643.749,66
b) aus Betreuungstätigkeit	1.290.690,36		1.377.477,53
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.556,09	50.576.559,46	12.030,75
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		2.352.632,48	954.969,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		539.583,85	720.817,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.486.547,59	1.227.309,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.717.951,06		20.109.452,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.915,12	22.737.866,18	16.809,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.413.965,94		5.735.475,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 412.216,28 €, Vj.: 477.934,14 €)	1.712.306,22	8.126.272,16	1.764.976,07
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.105.321,05	10.750.949,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.528.632,79	2.413.450,22
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.166,81	276,44
10. Erträge aus Gewinnabführung		2.810.896,12	3.658.127,81
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen: 20.000,00 €, Vj.: 0,00 €)		41.900,74	2.868,95
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		37.553,76	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.590.914,17	4.678.678,67
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		7.231,59	3.827,36
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.318.637,93	1.272.043,83
16. ERGEBNIS NACH STEUERN		8.359.857,42	7.851.963,71
17. Sonstige Steuern		49.253,08	51.920,15
18. JAHRESÜBERSCHUSS		8.310.604,34	7.800.043,56
19. Gewinnvortrag		53.189.526,24	45.789.482,68
20. Bilanzgewinn		61.500.130,58	53.589.526,24



A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

II. Ziele und Strategien

Hauptziel der Gesellschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen ihrer Portfoliostrategie wirtschaftlich und nachhaltig zu modernisieren. Als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir uns der Verantwortung für Mensch und Natur bewusst. Vor diesem Hintergrund strebt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, liegt in 2023 ein Schwerpunkt auf der Entwicklung einer langfristigen Klimastrategie. Die aus diesem Klimazielpfad resultierenden Maßnahmen und Prämissen sollen zukünftig mit objektkonkreten Planungsansätzen spezifiziert werden. Hierbei werden noch detaillierte Bestandsanalysen durchgeführt und genauere Kostenansätze erarbeitet. Im Rahmen des Klimazielpfades wird das Portfoliomanagement zudem darauf ausgerichtet, bis 2030 bzw. 2033 Objekte in den Energieeffizienzklassen

G-H bzw. F durch geeignete energetische Maßnahmen in bessere Energieeffizienzklassen anzuheben. Zudem befassen wir uns intensiv mit dem Thema, wie die zukunftssichere Versorgung mit erneuerbaren Energien wirtschaftlich sichergestellt werden kann. Die energetische Sanierung des Bestandes im Rahmen des Klimazielpfades binden zukünftig Eigenmittel im Bestand, welche somit nicht für Neubauprojekte zur Verfügung stehen. Der Schwerpunkt im Neubaubereich wird zukünftig auf Nachverdichtungen und Erweiterungen im eigenen Bestand liegen, um weiterhin im Rahmen des gesellschaftsvertraglichen Auftrages dauerhaft unter Einhaltung der Klimaschutzvorgaben bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten zu können.

Daneben arbeitet das Unternehmen permanent an der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung. Die externe Begleitung des Projektes „OH 2023“ wurde in 2022 abgeschlossen. Die sich daraus ergebenden Veränderungen wurden zu einem Großteil bis Ende 2022 planmäßig realisiert. Die weitere Umsetzung erfolgt innerhalb der Organisation durch entsprechende interne Projektgruppen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen¹

Die **deutsche Wirtschaft** war in 2022 mit den Folgen des Kriegs in der Ukraine, extremer Energiepreiserhöhungen, Material- und Lieferengpässen, steigenden Preisen für Güter wie Nahrungsmittel und Baustoffe sowie dem Fachkräftemangel und der anhaltenden Coronapandemie belastet. In diesem herausfordernden Umfeld konnte sich die deutsche Wirtschaft insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 1,9% höher als im Vorjahr², im vierten Quartal jedoch stagnierte die wirtschaftliche Entwicklung. Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet, wie z.B. dem Krieg in der Ukraine, steigenden Fremdfinanzierungskosten und der Inflation. Das verfügbare Realeinkommen sinkt und die Konsumkonjunktur kühlt sich derzeit deutlich ab. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8% bis 0,3%, und nahezu alle Institute erwarten im laufenden Jahr eine leichte Rezession.

¹ GdW Informationen 167 Gesamtwirtschaftliche Lage 2002-2023

² www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 13.01.2023



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Januschkowetz, Bewirtschaftung



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Haar, Apfelwiese

Die **konjunkturelle Entwicklung** in verschiedenen Wirtschaftsbereichen Deutschlands im Jahr 2022 verlief sehr unterschiedlich. Dienstleistungssektoren wie die Kreativ- und Unterhaltungsbranche sowie der Verkehr und das Gastgewerbe profitierten von Nachholeffekten, während die Bruttowertschöpfung im Handel zurückging. Die Bauwirtschaft litt unter Investitionszurückhaltung aufgrund von Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten und schlechteren Finanzierungsbedingungen. Das Produzierende Gewerbe konnte aufgrund gestörter internationaler Lieferketten und des Anstiegs der Energiepreise nicht zulegen. Die Wirtschaftsleistung Ende 2022 lag in einigen Wirtschaftsbereichen noch unter dem Vorkrisenniveau von 2019.

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**, die 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte die Wirtschaftsleistung in 2022, wie im Vorjahr, um 1% steigern. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Bruckmühl, Heufeld

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als stabilisierender Sektor zeigt sich daran, dass die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Gegensatz zu vielen anderen Wirtschaftssektoren ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorpandemiejahr 2019 um 0,6 % steigern konnte.

Der deutsche **Arbeitsmarkt** blieb trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen, die durch die Energiekrise und hohe Inflation entstanden sind, stark. Im Jahr 2022 erreichte die Zahl der Beschäftigten in Deutschland einen Rekordwert seit der Wiedervereinigung mit 45,6 Millionen Menschen in Beschäftigung. Dies entspricht einem Anstieg von 1,3% gegenüber dem Vorjahr oder 589.000 mehr Beschäftigten. Der Anstieg der Beschäftigung war hauptsächlich auf die Einwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine steigende Beteiligung älterer und weiblicher Arbeitnehmer am Arbeitsmarkt zurückzuführen. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 195.000 oder 7% auf 2,4 Millionen, mit einer Arbeitslosenquote von 5,3%.

Der demografische Trend einer alternierenden Bevölkerung führt zu einem Rückgang der Arbeitskräfte, aber die Einwanderung gleicht diesen Trend aus. Um die Arbeitskräfte aufrechtzuerhalten, müsste die Nettomigration nach Deutschland zwischen 346.000 und 533.000 Menschen pro Jahr betragen, so das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg. Im Jahr 2022 betrug die Nettozuwanderung aufgrund des Zustroms von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine und anderen Regionen 1,42 bis 1,45 Millionen Menschen.

Die privaten Konsumausgaben waren im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze für die deutsche Wirtschaft, da sie preisbereinigt um 4,6% im Vergleich zum Vorjahr stiegen. Der Staatskonsum erhöhte sich um moderate 1,1%. Die Bauinvestitionen brachen hingegen spürbar ein, sowohl im Wohnungsbau als auch im Gewerbehochbau. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen in 2022 erstmals seit sechs Jahren hauptsächlich aufgrund von Preissteigerungen vor allem bei Baumaterialien, steigenden Zinsen und verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie einem anhaltenden Fachkräftemangel um 1,6% zurück. Insbesondere im Wohnungsbau hat die Bundesregierung die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert, was zu einem Vertrauensverlust und hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau geführt hat. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 sogar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Obwohl der Bedarf an Wohnraum aufgrund der Zuwanderung und damit wachsenden Bevölkerung hoch bleibt, dürften die Investitionen in Wohnungsbau aufgrund der niedrigen Fördermittel, steigenden Kreditvergabestandards und steigenden Baufinanzierungskosten sowie hohen Baupreisen weiter zurückgehen. Die Prognosen der Institute deuten darauf hin, dass die Investitionen in den Wohnungsbau im Jahr 2023 um weitere 3,5 % bis 3,9 % einbrechen werden, bevor allmählich eine Trendwende eintritt.

Die **Preise für den Neubau von Wohngebäuden** in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg seit Beginn der Zeitreihe 1950. Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den Krieg in

der Ukraine und steigende Energiepreise verstärkt wurden, haben zu einem erheblichen Preisdruck geführt. Insbesondere im Wohnungsbau hat die Bundesregierung in 2022 die Fördermöglichkeiten verschlechtert, was zu einem Vertrauensverlust und hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau geführt hat.

Die **Fremdfinanzierungskosten** sind im Jahr 2022 aufgrund der gestiegenen Zinsen infolge des Inflationsdrucks und der schlechteren Finanzierungsbedingungen ebenfalls gestiegen. Die verschärften Kreditvergabestandards der Banken führen zu höheren Zinsaufschlägen im Baugewerbe. Diese Entwicklungen haben die Investitionsbereitschaft weiter gebremst. Gemäß einer pauschalierten Musterberechnung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) führen die steigenden Baukosten in Verbindung mit den steigenden Finanzierungskosten dazu, dass bei Neubauten nach GEG in 2022 und einem Fremdfinanzierungszinssatz von 3,0% durchschnittliche Mieten von über 16,80 € pro m² für eine wirtschaftliche Umsetzung notwendig geworden sind.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Epperson, Herr Lanzinger und Herr Becker, Projektteam

In Deutschland lässt sich für 2022 ein signifikanter Rückgang der **Baugenehmigungen** für neue Wohnungen verzeichnen. Der Rückgang betrifft vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil bei Geschosswohnungsbau konnte in 2022 mit +0,8% noch leicht zulegen, wobei der Anteil der Mietwohnung nur um 0,3% wachsen konnte. In 2022 wurden noch rund 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Darüber hinaus sank auch die Anzahl der **fertiggestellten Neubauwohnungen** im Jahr 2022 um 4,6% im Vergleich zum Vorjahr. Eine Umfrage unter Wohnungsunternehmen ergab, dass viele der für 2023 und 2024 geplanten Neubaumaßnahmen aufgrund unzureichender staatlicher Förderung, höherer Materialkosten und gestiegener Finanzierungszinsen möglicherweise nicht gebaut werden können.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird erwartet, dass die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen in den kommenden Jahren weiter sinken wird. Für das Jahr 2023 sind lediglich 242.000 neue Wohnungen und für 2024 nur 214.000 prognostiziert.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Heikelä, Projektleiter

Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14% und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

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

Regionale Rahmenbedingungen im Regierungsbezirk Oberbayern

Im Regierungsbezirk Oberbayern waren die regionalen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau im Jahr 2022 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 2011 bis 2021 stieg die Bevölkerungszahl im Regierungsbezirk um rund 401.000 Personen bzw. 9,3% an. Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse stieg von 2018 um rund 75.000 Stellen auf 2.220.000 Stellen bzw. um 3,5% an.

Der stetige Anstieg der Anzahl an Baugenehmigungen erreichte in 2017 mit 32.930 Wohnungen seinen Höchststand. In 2021 wurden nur noch Baugenehmigungen für 28.923 Wohnungen genehmigt. Dies ist gegenüber dem Höchststand ein Rückgang um 12,2%. Für 2022 ist von einem weiteren Rückgang auszugehen. Bei den fertiggestellten Wohnungen wurde der Höchststand mit 26.178 Wohnungen in 2018 erreicht. In 2021 wurden lediglich noch 24.618 Wohnungen bzw. 6,0% weniger Wohnungen fertiggestellt, wie das Bayerische Landesamt für Statistik berichtete. Für 2022 und 2023 ist ein weiterer Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zu erwarten.

Die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung und die knappe Verfügbarkeit von geeignetem Bauland sowie die steigenden Baupreise belasteten den Wohnungsbau im Regierungsbezirk Oberbayern im Jahr 2022. 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 konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig neu errichteten und modernisierten Wohnungen. Infolge der steigenden Zuwanderungszahlen gehen wir kurz- bis mittelfristig von einem Anstieg

der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Der starke Anstieg der Baupreise sowie der Kapazitätsmängel im Baugewerbe machen sich auch regional deutlich bemerkbar.

Geschäftsverlauf

Das Jahr 2022 war vor allem geprägt durch den starken Preisanstieg infolge des Ukraine-Kriegs und der abflauenden Corona-Pandemie. Vor allem die hohen Energie- und Baukostenpreise führten teilweise zu negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf. Wesentliche Einschränkungen des Geschäftsverlaufs in 2022 haben sich aber nicht ergeben. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die beobachteten Leistungsindikatoren wurden in 2022 von den Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs nur sehr geringfügig negativ beeinflusst.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Erding, Südlicher Thermengarten

Im Berichtsjahr standen unter anderem auch die extrem stark ansteigenden Kosten für die Wärmeversorgung der Mieterschaft sowie den daraus resultierenden Informationspflichten entsprechend zu den potenziellen Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung im Folgejahr im Fokus. Die Gesellschaft bot allen Mieterinnen und Mietern durch individuelle Vorauszahlungsanpassungen die Möglichkeit an, im Hinblick auf eine mögliche finanzielle Überforderung durch die Abrechnungsergebnisse im Folgejahr vorzusorgen.

In 2022 wurde die externe Begleitung des Projektes „OH 2023“ mit dem Ziel, im Rahmen der Vorbereitung der Übergabe der Geschäftsführung zum Ende 2023 eine effizienzsteigernde Neuausrichtung einzelner Unternehmensbereiche sowie der Führungsstrukturen umzusetzen, um auch zukünftig fair, modern und nachhaltig gemäß dem Satzungsauftrag eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherstellen zu können planmäßig abgeschlossen. Die weitere Umsetzung erfolgt intern durch entsprechende Projektgruppen. In 2022 wurde zusammen mit der VdW Bayern Treuhand die Erstellung eines Klimapfads zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bis 2040 gestartet.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Klein, Projektentwicklung

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

Bestandsbewirtschaftung:

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch den Bezug von 184 Wohnungen in Haar, Erding und Bruckmühl infolge der Fertigstellung von Neubauten im Berichtsjahr erhöht.

In Haar und Erding wurden zudem 266 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt.

Zum 31.12.2022 befinden sich 5.926 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten sowie 3.848 Garagen im Bestand der Gesellschaft.

Die Wohnfläche hat sich in 2022 von 367.792 m² auf 379.532 m² erhöht.

Bautätigkeit:

Im Berichtsjahr wurden planmäßig drei Neubaumaßnahmen abgeschlossen.

In **Haar** wurde die Neubaumaßnahme an der Apfelwiese 1, 3 und 7-17 ungerade mit 115 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 7.500 m² fertiggestellt. Die Tiefgarage umfasst 182 Stellplätze.

In **Erding** Thermengarten wurde auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Neubau von 86 Wohneinheiten mit rund 5.500 m² Wohnfläche sowie 85 Tiefgaragenstellplätzen abgenommen. Bei 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 2.700 m² erfolgte der Erstbezug zum 01.02.2023.

Der Neubau in **Bruckmühl** auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit 27 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 1.400 m² wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und bezogen.

In **Kauferring** wurde im Berichtsjahr mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 34 Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund 11,5 Mio. € begonnen.

Insgesamt wurden in 2022 für Neubau, Modernisierung und Erweiterung rund 31,8 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 7,0 Mio. € aufgewendet.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

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

II. Lage

1. Ertragslage

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

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

	2022 Mio. €	2021 Mio. €
Betriebsergebnis	6,3	5,9
Finanzergebnis	2,8	3,7
Neutrales Ergebnis	0,5	-0,5
Gesamt	9,6	9,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (49,3 Mio. €) haben sich gegenüber dem Vorjahr (46,6 Mio. €) positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauten/Erweiterungen und Modernisierungen von Wohngebäuden im Vorjahr und Berichtsjahr. Die Erlöse aus Umlagen erhöhten sich um 0,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 7,79 € (Stand 31.12.2021) auf 7,88 € (Stand 31.12.2022) an. Die Erhöhung



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Kauferring, Schlesierstraße

des Betriebsergebnisses ist zudem auf konstante Instandhaltungskosten zurückzuführen. Der Zunahme der Sollmieten stehen im Berichtsjahr vor allem steigende Abschreibungen für Abnutzung bei Wohnbauten (+0,4 Mio. €), höhere Personalkosten (+0,6 Mio. €) sowie geringere aktivierte Eigenleistungen entgegen. Die Personalkosten sind dabei durch Einmal-effekte belastet.

Das Finanzergebnis wurde vor allem durch die zum Vorjahr rückläufige Ergebnisabführung durch DEUTSCHES HEIM mit 2,8 Mio. € (Vj. 3,7 Mio. €) geprägt.

Im neutralen Ergebnis sind im Berichtsjahr und im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen enthalten. Das positive Ergebnis ist vor allem auf Erträge aus der Auflösung der Pensionsrückstellung i.H.v. 0,9 Mio. € zurückzuführen, denen Aufwendungen für Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude, sonstige nicht objektbezogene Zinsaufwendungen sowie Abbruchkosten entgegenstehen, sodass sich im Berichtsjahr ein positives neutrales Ergebnis von rund 0,5 Mio. € ergibt.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der erzielten Ergebnisse positiv.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote steigt beständig an und beträgt 36,4% (Vj. 35,3%). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,2% weiterhin deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 174,4% (Vj. 183,5%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern betreffen größtenteils langfristige Objektfinanzierungen. Die Gesellschaft weist branchenüblich einen hohen Fremdkapitalanteil aus. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre bzw. bis zur Endfälligkeit – gesichert. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen im Bereich Neubau, Modernisierung und Erweiterung wurde durch die planmäßige Tilgung in Verbindung mit Tilgungszuschüssen überkompensiert, sodass sich die ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. € verringert haben.

b) Investitionen

Investitionen wurden im Berichtsjahr gemäß den unter Punkt II beschriebenen Baumaßnahmen im Bereich Neubau, Modernisierung und Erweiterung getätigt. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Investitionen vor allem im Bereich Neubau. Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, um eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen. Derzeit wird in Zusammenarbeit mit externen Beratern ein Klimapfad für den Bestand erstellt, um die Klimaschutzvorgaben bis 2040 planmäßig umsetzen zu können.

Durch das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von rund 2,6 Mio. € (Vj. 12,3 Mio. €)

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 17,0 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -20,3 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -4,2 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 7,5 Mio. €.

Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand von 11,7 Mio. € wird in nachfolgenden Geschäftsjahren im Wesentlichen zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms inklusive Investitionen in den Klimaschutz benötigt werden.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 500,6 Mio. € auf 506,5 Mio. € erhöht. Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau- und Modernisierungsprogramm.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 472,6 Mio. € (Vj. 461,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,3% (Vorjahr 92,3%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf Zugänge durch Neubau- und Modernisierungskosten zurückzuführen, denen planmäßige Abschreibungen entgegenstehen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Unfertigen Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Flüssigen Mitteln zusammen. Die Abnahme des Umlaufvermögens entfällt größtenteils auf die Reduzierung der Flüssigen Mittel und geringeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen infolge der Ergebnisabführung.

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft i.H.v. 184,5 Mio. € (Vorjahr 176,3 Mio. €) beträgt 36,4% (Vorjahr 35,3 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 37,5% (Vorjahr 36,4%).

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 283,0 Mio. €

(Vorjahr 284,7 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 0,9 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €) zugeordnet. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 10,8 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 10,0 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen i.H.v. 0,1 Mio. € sowie Tilgungszuschüsse von 2,5 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen in Höhe von 475,9 Mio. € werden durch Eigenmittel (190,2 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (292,6 Mio. €) vollständig gedeckt. Insgesamt ergibt sich eine Kapitalreserve von 6,9 Mio. €.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der stetig wachsenden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauprogramms und des sich daraus ergebenden Ergebnisses positiv. Die großen Herausforderungen der nahen Zukunft müssen unter dem Aspekt der zu einem Großteil von externen vorgegeben Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft bewahrt wird.

III. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Berichtsjahr	Vorjahr	Prognose 2023 ⁵	Prognose 2022 ⁶
Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung	6,8 Mio. €	5,4 Mio. €	7,2 – 7,7 Mio. €	2,8 – 3,2 Mio. €
Sollmieten	38,3 Mio. €	36,7 Mio. €	40,7 – 41,2 Mio. €	37,7 – 38,2 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität ¹	5,2%	5,1%	7,6 – 8,1%	3,4 – 3,9%
Gesamtkapitalrentabilität ²	2,8%	2,7%	3,5 – 4,0%	1,9 – 2,4%
EBIT ³	14,2 Mio. €	14,9 Mio. €	20,0 – 25,5 Mio. €	11,2 – 11,7 Mio. €
Zinsdeckungsgrad ⁴	11,7%	12,4%	11,0 – 11,5%	11,9 – 12,4%
Instandhaltungskosten	6,9 Mio. €	6,9 Mio. €	6,9 – 7,4 Mio. €	9,2 – 9,7 Mio. €

¹ Jahresergebnis vor Ertragsteuern
Eigenkapital am 31.12.

² Jahresergebnis vor Ertragsteuern
+ Fremdkapitalzinsen
+ Veränderung RfB
Bilanzsumme am 31.12.

³ Jahresergebnis vor Ertragsteuern
und Finanzergebnis

⁴ Fremdkapitalzinsen der
Hausbewirtschaftung
Jahressollmieten abzgl.
Erlösschmälerung

⁵ Die Prognosen basieren im
Wesentlichen auf dem im
Oktober/November 2022
erstellten Wirtschaftsplan
sowie der Ergebnisprognose
2023 auf Basis 31.03.2023.

⁶ Die Prognose basiert im
Wesentlichen auf dem im
Oktober/November 2021
erstellten Wirtschaftsplan
sowie der Ergebnisprognose
2022 auf Basis 31.03.2021.

Jahresergebnis

Gegenüber der Prognose konnten höhere Sollmieten nach Erlösschmälerungen aufgrund ausbleibender Verschiebungen bei geplanten Bezügen im Rahmen der Corona-Pandemie in 2022 (+0,3 Mio. €) sowie höhere Erlöse aus Umlagen (+0,4 Mio. €) vereinnahmt werden. Das für 2022 geplante überdurchschnittliche Instandhaltungsbudget wurde deutlich unterschritten und erhöht damit das Ergebnis gegenüber der Prognose somit um +2,6 Mio. €. Die Instandhaltungskosten bewegten sich in 2022 auf dem Vorjahresniveau von 7,0 Mio. €. Aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen ergibt sich ein außerordentlicher periodenfremder Ertrag von 0,9 Mio. €. Somit übersteigt das Ergebnis vor Ertragsteuern und Ergebnisabführung in 2022 die Prognosebandbreite des Vorjahres deutlich um +2,2 Mio. €. Das Ergebnis aus der Ergebnisabführung hat sich gegenüber der Prognose um 0,9 Mio. € verringert. Aufgrund des deutlich höheren originären Ergebnisses ergibt sich ein über der Prognose liegendes EBIT sowie eine über den oberen Bandbreiten der prognostizierten Werte liegenden Eigenkapitalrentabilität (5,2%, Prognose 3,4 – 3,9%) sowie eine am oberen Prognoserand liegende Gesamtkapitalrentabilität (2,8%, Prognose 1,9 – 2,7%).

Zinsdeckung

Die Zinsdeckung liegt mit 11,7% unter der Prognosebandbreite aus dem Vorjahr (11,9% – 12,4%) und hat sich infolge der höheren Sollmieten und geringerer Zinsaufwendungen weiter reduziert.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten liegen auf Vorjahresniveau. Das für 2022 deutlich höhere Budget wurde nicht realisiert, da größere Maßnahmen nochmals zurückgestellt bzw. überarbeitet werden.

Leerstandsquote

Der Leerstand betrug zum Bilanzstichtag 161 Wohneinheiten (Vorjahr 178). Darin sind 126 (Vj. 120) Wohneinheiten mit geplanten Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die Leerstandsquote verringerte sich von 3,1% im Vorjahr auf 2,7% im Berichtsjahr. Nach Bereinigung um die im Rahmen von Bauprojekten leerstehenden Wohneinheiten betrug die Leerstandsquote 0,6% (Vj. 1,0%). Die Fluktuationsrate verringerte sich von 8,3% im Vorjahr auf 7,3% im Berichtsjahr. Die Mietausfallquote stieg bedingt durch höhere Forderungsabschreibungen und Erhöhung der Wertberichtigungen geringfügig von 2,3% im Vorjahr auf 2,4% an.

Personal

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 63,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 19,2 in Teilzeit und 5 Auszubildende in der Verwaltung und technischen Abteilung beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2022 im Quartalsdurchschnitt 16,7 Hausmeister in Vollzeit und 7,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt. Inmitten des zunehmenden Fachkräftemangels hat unser Unternehmen einen proaktiven Ansatz gewählt, indem wir seit Jahrzehnten Ausbildungsplätze anbieten. Diese langjährige Investition in die Ausbildung hat sich als sehr wertvoll erwiesen, da ein nicht unbedeutender Anteil unserer kaufmännischen Mitarbeiter direkt aus unseren Auszubildenden hervorgegangen ist. Dies hat nicht nur dazu beigetragen, unsere Belegschaft mit qualifizierten Fachkräften zu stärken, sondern auch die Kontinuität und das Wachstum unseres Unternehmens in einer Zeit des Fachkräftemangels zu gewährleisten. Mit dieser Strategie haben wir eine solide Basis geschaffen, um auch in Zeiten des Fachkräftemangels über ausreichend qualifiziertes Personal zu verfügen. Dennoch macht sich der Fachkräftemangel, vor allem in technischen Berufen, verstärkt bei der Neubesetzung von Stellen bemerkbar. Freiwerdende Stellen prüfen wir auf die Notwendigkeit ihrer Wiederbesetzung. Bei der Neubesetzung von Positionen ist es unsere grundlegende Strategie, zunächst interne Kandidaten in Betracht zu ziehen. Trotz der Herausforderungen des Fachkräftemangels konnten wir in fast allen Fällen die vakanten Positionen erfolgreich mit qualifizierten Mitarbeitern besetzen. 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. Seit 2022 ist im Unternehmen

die Position des Prokuristen bzw. der Prokuristin unbesetzt. Im Berichtsjahr gab es sowohl in der Geschäftsführung als auch im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen.

Compliance

Die Einhaltung von Compliance-Richtlinien ist eine wichtige Aufgabe im Rahmen unserer Organisation um sicherzustellen, dass alle Unternehmensbereiche gemäß den geltenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen agieren. Durch die Implementierung interner Kontrollsysteme und fortlaufender Schulungen für unsere Mitarbeiter stellen wir unser Engagement für die Einhaltung von Compliance-Standards unter Beweis. Im Unternehmen ist ein konzernweit gültiges Organisationshandbuch vorhanden. Im Rahmen des Projekts „OH 2023“ wird das Organisationshandbuch aktuell an die sich aus dem Projekt ergebenden Änderungen angepasst und unter Leitung der Geschäftsführung komplett überarbeitet.

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 durch finanzielle 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

Die Wohnungsbaubranche in Bayern steht vor großen Herausforderungen. Die hohe Nachfrage aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung trifft auf eine Zurückhaltung der Bauherren, beeinflusst durch hohe Baukosten, steigende Zinsen und Auswirkungen der Energiekrise. Der Wohnungsmangel betrifft inzwischen auch Klein- und Mittelstädte. Die Anzahl an Neubau- und Modernisierungsprojekten ist aktuell rückläufig und die hohen Fremdfinanzierungskosten in Verbindung mit gestiegenen Baukosten stellen die größte Hürde für die Errichtung von Neubauten mit bezahlbaren Mieten dar. Darüber hinaus könnten die strengen Energieeffizienzregeln der EU und der Material- und Fachkräftemangel den Wohnungssektor weiter belasten. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren diesen Herausforderungen und konnte das für 2022 vorgesehene Neubauprogramm mit der planmäßigen Fertigstellung von 228 Wohnungen an den Standorten in Haar, Erding und Bruckmühl erfolgreich abschließen.

In Kaufering wurde in 2022 mit dem Neubau von 34 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen planmäßig begonnen. An den Standorten in Fürstenfeldbruck, Haar und Pfaffenhofen befinden sich weitere Neubau- und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2023 rund 31,0 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2022 31,8 Mio. € realisiert. Die Ende 2021

geplanten Ausgaben für neue Baumaßnahmen in 2022 wurden zum Teil aufgrund von Verzögerungen in der Planungsphase aufgrund komplexer Abstimmungen mit zukünftigen Miteigentümern bzw. Grundstückseigentümern und infolge der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschoben. Zudem verzögerte die in 2022 noch sehr hohe Auslastung im Baugewerbe Projekte, sodass dies ebenfalls zu einem späteren Baubeginn führte und Kosten im Falle der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen somit erst in Folgejahren anfallen.

Infolge der bereits realisierten und geplanten Baumaßnahmen wird von einem Anstieg der Sollmieten in 2023 auf rund 41,0 Mio. € ausgegangen.

Der Bebauungsplan für das in 2010 zusammen mit dem Tochterunternehmen DEUTSCHES HEIM erworbene Areal in Haar (Jugendstilpark) wurde am 28.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Arbeiten zur öffentlichen Erschließung des Areals wurden in 2017 begonnen. Mit den ersten Baumaßnahmen wurde in 2019 begonnen. Die Bebauung des Areals wird in 2022 fortgesetzt werden. Für Erschließungskosten und Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag sind für 2023 noch Zahlungen von rund 1,3 Mio. € kalkuliert. Wir gehen von einem finanziellen Abschluss der öffentlichen Erschließungsmaßnahme in 2023 aus.

Angesichts der aktuellen wirtschaftlich herausfordernden Rahmenbedingungen, des extrem schnellen Anstiegs des Zinsniveaus im Jahr 2022 sowie der hohen Ausgaben zur Umsetzung der Energiewende und schnellen Abkehr von fossilen Energieträgern wird eine Anpassung unseres Bauprogramms erforderlich sein. Obwohl aufgrund der aktuell positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl von einer aktuell steigenden Nachfrage

nach bezahlbarem Wohnraum auszugehen ist, wird das in den vergangenen Jahren verstärkt umgesetzte Neubauprogramm gegenüber dem Modernisierungsprogramm rückläufig sein müssen. Die Vorgaben bezüglich der Energieeffizienz der Gebäude und der CO₂-Neutralität bis 2040 in Bayern verlagern den Fokus auf die energetische Sanierung des Bestandes. Bedingt dadurch werden verstärkt Eigenmittel in Sanierungsprogrammen gebunden und stehen somit nicht für Neubauprogramme zur Verfügung und bedingen somit eine Reduzierung des Neubausvolumens. Dementsprechend ist zukünftig auch von einem geringeren Wachstum der Sollmieten auszugehen. In 2023 hingegen ist infolge der Fertigstellungen von Neubauten in 2022 nochmals von einem starken Anstieg der Sollmieten auszugehen. Durch den aktuellen Auftragsrückgang stehen kurzfristig in 2023 gegebenenfalls wieder ausreichend Handwerkerkapazitäten zur Realisierung von Bauprojekten zur Verfügung. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der zugrunde gelegten Prämissen unserer Unternehmensplanung geht die Unternehmensführung für das kommende Geschäftsjahr trotz dieser Herausforderungen von einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung aus. Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets wird für 2023 ein originäres positives Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragsteuern zwischen 7,2 und 7,7 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ergebnisübernahme und Ertragsteuern wurde mit 6,8 Mio. € deutlich übertroffen.

Aufgrund der weiteren Ausdehnung der Bilanzsumme infolge der hohen Investitionen in den Wohnungsbau in 2023 sowie der Realisierung einer Ergebnisabführung in Höhe von rund 9,1 Mio. € wird eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 3,5% und 4,0% erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 7,6% und 8,1% prognostiziert. Die Werte für 2022 haben die prognostizierte Bandbreite deutlich übertroffen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zum Jahresergebnis.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit hohen Unsicherheiten verbunden. Der starke Preisanstieg in Verbindung mit den aktuell im Vergleich zu den Vorjahren sehr hohem Zinsniveau infolge der hohen Inflationsraten und der Unsicherheit in Bezug auf die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs für die Energieversorgung im kommenden Winter machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss dieser Faktoren auf das Jahresergebnis 2023 sowie die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer möglicher Beeinträchtigung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei den einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

II. Risikobericht

1. Bestandsgefährdende Risiken

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

2. Risikomanagementsystem

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

enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert. In allen Konzernunternehmen ist ein einheitliches Organisationshandbuch integriert, welches laufend an neue Gegebenheiten angepasst wird. In 2023 ist beabsichtigt, das Risikofrüherkennungssystem zu überarbeiten, um weiterhin zeitnah in einem sich immer schneller wandelnden Umfeld agieren und auf neue Herausforderungen reagieren zu können.

3. Einzelrisiken

Die Wohnungssituation in Bayern wird durch mehrere Faktoren verschärft. Einerseits führen hohe Baukosten und gestiegene Zinsen zu einer Zurückhaltung bei den Bauherren. Andererseits zwingen die Auswirkungen der Energiekrise und die von der EU vorgeschlagenen strengen Regeln zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Branche, zusätzliche Investitionen zu tätigen. Darüber hinaus könnte der aktuelle Fachkräftemangel die Fähigkeit der Branche einschränken, den steigenden Wohnungsbedarf zu decken.

Die Gesellschaft sieht sich somit in 2023 besonders verstärkt Herausforderungen gegenüber.

Die aus dem Unternehmensbereich Hausbewirtschaftung erzielten Gewinne und vor allem Liquiditätsüberschüsse müssen ausreichend sein, um den Bestand an Wohnungen zu erhalten, energetische Sanierungen durchzuführen und zukünftige Neubauten zu ermöglichen. In den vergangenen Jahren haben wir ein umfassendes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und eingesetzt, das speziell auf die Anforderungen unseres Unternehmens zugeschnitten ist. Angesichts der Anforderungen an Nachhaltigkeit und der wachsenden Notwendigkeit, in energetische Sanierung zu investieren, wird sich der Fokus unserer zukünftigen Maßnahmen verstärkt auf die Bestandspflege richten. Dies macht eine Zusammenführung und Neu-

ausrichtung des Bauprogramms für Neubauten, Großmodernisierungen, energetische Sanierung als auch des laufenden Instandhaltungsbudgets unumgänglich. Zudem ist für die Umsetzung und Bestandsbetreuung die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen unerlässlich.

Personal

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

Branche und Markt

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

Der enorm starke Anstieg der Energiepreise in 2022 führt derzeit zu einem hohen Kostenniveau und hat einen starken Anstieg der Inflationsraten ausgelöst. Auch wenn zuletzt die Preise für Energie und Lebensmittel auf zwar hohem Niveau, aber zumindest in der Tendenz rückläufig waren, steigt die Kerninflation weiter an. Es ist somit aktuell davon auszugehen, dass das Zinsniveau durch die Zinsschritte der Europäischen Zentralbank zwar nicht mehr so schnell, aber dennoch stetig ansteigen oder zumindest auf dem aktuellen Niveau kurz- bis mittelfristig

verharren wird. In Kombination mit dem Anstieg der Baukosten in 2022 ist von einem starken Rückgang sowohl der Baugenehmigungen als auch der Fertigstellungen von Wohneinheiten in 2023 und den Folgejahren auszugehen, da zu den aktuellen Bedingungen eine wirtschaftliche Umsetzung von Baumaßnahmen entsprechend höhere Wohnungsmieten erforderlich macht. Die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum ist unter den aktuellen Marktbedingungen kaum wirtschaftlich darstellbar 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.

Seit 2023 belasten zudem die nur noch gestaffelt nach Energieeffizienz umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO₂-Abgabe sowie der Notwendigkeit, bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen die finanziellen Spielräume der Bestandhalter. Die zukünftig verstärkt am Klimapfad ausgerichtete Portfoliostrategie führt dazu, dass die Gesellschaft den Fokus des Bauprogramms zukünftig verstärkt auf den Bestand und hier vor allem unter Einsatz von Förderprogrammen auf energetische



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Frau Thanner, Leitung Personal und Herr Irl, Auszubildender

sowie CO₂-reduzierende Maßnahmen legen muss. Mittel- bis langfristig ist es somit unsere Strategie, durch konstante Verringerung des CO₂-Ausstoßes sowohl die langfristigen Klimaschutzziele bis 2040 zu erfüllen als auch den drastischen Anstieg der Gesamtbelastung der Mieter vor allem durch stetig steigende Energiekosten im Rahmen des finanziell und technisch Möglichen zu dämpfen. Die dafür notwendigen Eigenmittel stehen somit zukünftig nicht mehr für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung. Neubauten werden zukünftig im Wesentlichen durch Nachverdichtungen bei Modernisierungen von Beständen erfolgen. Die Gesamtbelastung für Mieter wird dennoch vor allem kurzfristig voraussichtlich weiter anwachsen. Das Risiko von Mietausfällen wird durch ein entsprechendes Auswahlverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und des satzungsgemäßen Auftrages soweit als möglich bereits vor Vertragsabschluss minimiert.

Die Folgen des starken Anstiegs der Energiekosten und der damit verbundenen zu erwartenden hohen Forderungen aus Betriebskostennachzahlungen in 2023 kann derzeit nicht quantifiziert werden, stellt aber für 2023 ein erhöhtes Ausfallrisiko oder das Risiko verspäteter Zahlungseingänge infolge von Ratenzahlungen dar. Um das Risiko zu minimieren, wurden die Miethaushalte über Energiesparmaßnahmen informiert und gebeten, ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen freiwillig zu erhöhen.

Bauwirtschaft

Waren die Bauhandwerkerkapazitäten in Oberbayern in den letzten Jahren stark ausgelastet, zeichnete sich im Lauf des Jahres 2022 eine Trendwende ab, welche sich zu Beginn 2023 noch verstärkt hat. Die Bauwirtschaft warnt inzwischen sogar vor einer dramatischen Situation auf dem Wohnungsmarkt. Neubauaktivitäten nehmen ab und Bauunternehmen befürchten Arbeitsplatzverluste und Kurzarbeit. Die rasant gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und höheren Baukosten

machen viele Wohnungsbauprojekte unrentabel, was zu Verschiebungen oder zur Streichung von Projekten führt. Trotz der Regierungsziele von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden 2022 nur rund 280.000 Wohnungen fertiggestellt, und es wird erwartet, dass diese Zahl bis 2024 auf 200.000 sinken könnte. Ein Abbau der Bauhandwerkerkapazitäten muss aufgrund der negativen Folgen für die Wohnungswirtschaft als auch die gesamte Gesellschaft durch entsprechende Unterstützung des Wohnungsneubaus durch die politischen Entscheidungsträger mit einer deutlichen Verbesserung der Rahmenbedingungen verhindert werden. Andernfalls stünden bei einem Anstieg der Neubauprojekte gegebenenfalls nicht mehr genügend Handwerkerkapazitäten auf dem Markt zur Verfügung, um bezahlbare Mietwohnungen in ausreichender Anzahl errichten zu können. Hierzu ist neben einer verlässlichen und langfristigen Förderung von Neubaumaßnahmen zwingend auch die Entbürokratisierung der Bauvorschriften zwingend erforderlich.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen breit aufgestellten Generalunternehmen und Rahmenvertragspartnern minimiert die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE dieses Risikofeld, doch können sich auch diese Bauunternehmen nicht von dem negativen wirtschaftlichen Umfeld abkoppeln.

Ebenso können Änderungen in der Bauausführung bzw. Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu einer Neubeurteilung bezüglich des Vorliegens einer wesentlichen Verbesserung des ganzen Gebäudes und somit der bilanziellen und ergebnismäßigen Auswirkung von Modernisierungsmaßnahmen mit nicht unerheblichen Einfluss auf das Jahresergebnis führen.

Den in 2022 extrem stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten stehen auf der Erlösseite sowohl gesetzliche als auch satzungsgemäße Regelungen

zur Deckelung der Mietererlöse entgegen. Eine weitere Absenkung der Kappungsgrenze mindert die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen weiter und hätte negative Auswirkungen auf das Volumen der umsetzbaren Baumaßnahmen. Eine belastbare Preiskalkulation ist aktuell immer noch nur eingeschränkt möglich. Die zukünftige Preisgestaltung für neue Projekte ist mit höherer Unsicherheit belastet als dies in der Vergangenheit der Fall war, was durch einen höheren Risikozuschlag im Rahmen der Kostenkalkulation berücksichtigt werden muss. 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 gleichzeitiger weiterer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen können dazu führen, dass Investitionen neu bewertet und gegebenenfalls aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt werden könnten, wenn die erforderlichen höheren Mieten am Markt nicht erzielt werden können und die Objekte keine ausreichend hohen Renditen zur Abdeckung des Investitionsrisikos ausweisen. Für die Realisierung von Bauprojekten stehen durch den Erwerb des Jugendstilpark und der Verabschiedung des Bebauungsplans in 2017 derzeit noch Grundstücksflächen zur Verfügung. Zudem wurden in den letzten beiden Jahren zwei neue Erbbaurechtsverträge zur Realisierung von Neubauprojekten abgeschlossen.

Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen aus, sodass sich auch hier der Kostendruck stetig erhöht. Der starke Anstieg des Verbraucherpreisindex wird zudem zu einem spürbaren Anstieg der Erbbauzinsbelastung führen. Dies führt aufgrund der Begrenzung des Mietsteigerungspotenzials bei Bestandsmietern zu einer zusätzlichen Belastung der Rentabilität. Es ist davon auszugehen,

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

Compliance und Recht

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

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

Steigenden Kosten stehen vor allem in und um Ballungsgebiete immer strengere Restriktionen und gesetzliche Reglementierungen bei Neubauten und Sanierung sowie immer kostenintensivere Auflagen (z.B. Trinkwasserverordnung, Kanaldichtigkeitsprüfung, Verschärfung der EnEV) sowie Belastungen durch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegenüber. Die vorgesehene kurzfristige Umstellung der

Wärme- und Warmwassererzeugung auf erneuerbare Energien bei aktuell sehr hohen Strompreisen und fehlenden Handwerkerkapazitäten zur Umsetzung der Energiewende sowie die Unsicherheit bezüglich der technisch sinnvollen Alternativen vor allem für ältere Bestandsgebäude erschwert kurzfristige Maßnahmen zur Verminderung der Abhängigkeit von Öl und Gas als Energieträger. Fernwärme steht infolge der dezentralen Standortstruktur nicht an allen Standorten als Alternative zur Verfügung.

Das Stufenmodell zur Entlastung der Mieter von der CO₂-Abgabe ab 2023 erhöht den Anreiz zur energetischen Sanierung, führt aber auch zu einer sowohl monetären als auch veraltungstechnischen höheren Belastung der Wohnungsunternehmen.

Die Einführung der Mindestbesteuerung führt auch bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bei steigenden Erträgen dazu, dass die für Investitionszwecke zur Verfügung stehenden Eigenmittel verstärkt durch Ertragssteuerzahlungen belastet und verringert werden.

Durch die Ausweitung des Angebotes durch entsprechende Anreizsysteme und einer verlässlichen Förderung bei gleichzeitig vereinfachten Bauvorschriften kann der Abwärtstrend bei den Neubauzahlen gestoppt und ausreichend preisgünstige Wohnungen geschaffen werden. Es ist aktuell aber davon auszugehen, dass Bestandshalter zukünftig gezwungen sind, Eigenmittel und Produktionskapazitäten infolge der politischen Rahmenbedingungen verstärkt in die energetische Bestandssanierung umzuleiten und somit für zusätzliche Neubauprojekte ohne Bestandsersatz nur mehr geringere Ressourcen zur Verfügung stehen könnten und somit die Zahl der Neubauten auf geringerem Niveau als in den Vorjahren verharren wird. Die kurzfristige Abschaffung von Fördermaßnahmen in 2022 hat zu einem Vertrauensverlust in die Verlässlichkeit von Förderzusagen geführt und die Kalkulierbarkeit bei der Umsetzung langfristiger Bauprojekte erschwert.

Bei weiterer Verschärfung gesetzlicher Rahmenbedingungen und zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage ist es unter Umständen erforderlich, den Investitionsplan anzupassen.

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 nahezu Vervierfachung der Bauzinsen innerhalb nur eines Jahres die wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten erheblich belastet und führt zwangsweise zu notwendigen höheren Neubaumieten. Aktuell ist bestenfalls von einem konstanten Zinsniveau zwischen 3,5 und 4,0 % für Baufinanzierung auszugehen. Infolge der weiterhin steigenden Kerninflationsrate ist ein weiterer Anstieg der Fremdfinanzierungskosten in 2023 nicht auszuschließen.

Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus bei gleichzeitig weiterhin hohen oder noch weiter steigenden Baukosten 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 der bisher mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen im Rahmen des derzeit in Erstellung befindlichen Klimazielpfads sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes im Rahmen von Verdichtungsmaßnahmen muss die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE auch im Hinblick auf die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen darauf achten, dass ausreichend Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingesetzt werden können. Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel gegebenenfalls nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen Beleihungsreserven entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft derzeit in der Lage, auf Kapitalbedarf zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven derzeit als gering einzuschätzen. Seit 2022 können die notwendigen Eigenmittel wieder mit entsprechenden Erträgen kurz- bis mittelfristig angelegt werden, auch wenn die Realrendite weiterhin infolge der hohen Inflationsrate deutlich negativ ist. In 2023 reduzierten die Privatbanken ihren Einlagensicherungsschutz weiter, sodass für Unternehmen nur noch Festgeldanlagen mit einer maximalen Anlagendauer von lediglich noch 12 Monaten abgesichert werden.³

4. Zusammenfassung Risikolage

Aufgrund der Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Für 2023 ist eine Rezession in Deutschland nicht unwahrscheinlich. Bei einer weiteren Verschlechterung der Lage sind mögliche Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen potenziell möglich. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle sowie mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

III. Chancenbericht

Nachfrage

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Infolge des Bevölkerungszuwachses ist kurz- bis mittelfristig von einem weiteren Nachfrageüberhang auszugehen, bevor langfristig die demografischen Faktoren zu einem Rückgang der Nachfrage führen können.

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Großraum München und somit auch im Kerngebiet des Regierungsbezirks Oberbayern wird laut aktuellen Studien auch in den nächsten Jahren anhalten, sodass mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden kann. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht aktuell von einem Bevölkerungswachstum in Bayern bis 2041 um 5,4 % aus, wobei im Süden Bayerns ein stärkeres Wachstum prognostiziert wird.

Das Wachstum wird dabei vor allem durch einen positiven Zuwanderungssaldo verursacht. Die Anzahl der Haushalte vergrößert sich dabei auch infolge sich verändernder gesellschaftlicher Strukturen wie z.B. einer Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden, Rentnern, Flüchtlinge sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum in Oberbayern angewiesen.

Markt und Branche

Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition. Die Schaffung neuer Baurechte in Haar (Jugendstilpark), Pfaffenhofen an der Ilm, Kaufering sowie Fürstenfeldbruck ermöglicht es der Gesellschaft aktuell, in Oberbayern Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erb-

³ <https://einlagensicherungsfond.de>

baurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand zu vergrößern, auch wenn der Fokus zukünftig in der energetischen Sanierung des Bestands mit Nutzung vorhandener Nachverdichtungsmöglichkeiten liegen wird.

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

Energetische Sanierung

In 2022 wurde als Ausgangsbasis eine CO₂-Bilanz erstellt. Darauf aufbauend wird in 2023 in Zusammenarbeit mit externen Beratern ein Klimapfad erstellt, um auf dieser Basis die Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft bis 2040 realisieren zu können. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zuvor viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt vor allem zur energetischen Sanierung eingebracht und umgesetzt werden. Die Bestreitung des Klimapfads stelle das Unternehmen sowohl vor finanzielle als auch vor technische und personelle Herausforderungen. Die hohe Priorisierung der Klimaneutralitätsziele als ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeit wird zu Anpassungen im Bauprogramm der Gesellschaft führen und zukünftig entsprechende Kapazitäten binden.

Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelehnte

Förderung kann die Wirtschaftlichkeit von Neubau, aber auch Bestandsinvestitionen über das jetzige Maß hinaus unterstützen.

Falls sich die im Geschäftsjahr 2022 stark angestiegene Inflation schneller als erwartet wieder reduziert, könnten die geplanten Zinsänderungen unterschritten werden und damit die Finanzierungskosten niedriger ausfallen als erwartet.

Organisation

Die wesentlichen Aufgabenstellungen sowie die Unterstützung durch externe Beratern des in 2020 gestarteten Projekts „OH 2023“ zur Neustrukturierung der Arbeitsprozesse sowie zur Vorbereitung eines in den kommenden Jahren anstehenden geregelten Generationenwechsels in der Geschäftsführung wurden in 2022 planmäßig abgeschlossen. Die weiteren Umsetzungsprozesse erfolgen unternehmensintern in entsprechenden Projektgruppen.

Gesamtaussage

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

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht bekannt oder erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

Geschäftsführung

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH



Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt)

Haar, den 31.03.2023

Wohnen und Leben an der Apfelwiese in Haar, Jugendstilpark

- **Schlüsselübergabe an erste Mieterin der OH-Neubauten im Jugendstilpark**
- **Belegungsrechte gesichert für Mitarbeitende von Bezirk und kbo-Kliniken**

Wohnen in zentraler Lage, aber zu erschwinglichem Preis: Diesen Wunsch können Mitarbeitende des Bezirks Oberbayern und der kbo-Kliniken derzeit an der Apfelwiese im Jugendstilpark in Haar verwirklichen. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (OH) hat dort 115 Wohnungen errichtet, die bevorzugt Mitarbeitenden des Bezirks und der kbo-Kliniken angeboten werden. Am 2. Juni übergab Bezirkstagspräsident Josef Mederer, der auch OH-Aufsichtsratsvorsitzender ist, gemeinsam mit OH-Geschäftsführer Michael Zaigler einer Mitarbeitenden des Bezirks den Schlüssel für ihr neues Zuhause – eine familiengerechte Vier-Zimmer-Wohnung.

Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE ist ein gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen im Besitz des Bezirks Oberbayern. An der Apfelwiese im Jugendstilpark hat die OH jetzt sieben Gebäude mit 115 Neubauwohnungen errichtet. Am 1. Juli sind die ersten 55 Wohnungen bezugsfertig gewesen, weitere 60 im August.



Der Bezirk Oberbayern hatte sich dafür bei der OH die Belegungsrechte für seine Mitarbeitenden sowie für Beschäftigte der kbo-Kliniken gesichert. „Wenn wir unsere anspruchsvollen Aufgaben im Bezirk und den kbo-Kliniken auch in Zukunft erfüllen wollen, brauchen wir weiterhin engagierte Mitarbeitende“, sagte der Bezirkstagspräsident bei der Schlüsselübergabe. Im Ballungsraum München gebe es leider kaum noch erschwingliche Wohnungsangebote. Doch der Bezirk habe einen „Joker in der Hand“, so Mederer weiter. „Eine Aufgabe bei uns zu übernehmen, ist hochattraktiv, denn wir können auch attraktiven Wohnraum anbieten.“ Vor allem Pflegekräfte und Sachbearbeitende, die keinen Spitzenverdienst haben, „werden von dem Angebot enorm profitieren“.

Die Belegungsrechte hat sich der Bezirk für die Dauer von 25 Jahren gesichert. Er lässt sich das bis zu maximal sieben Millionen Euro kosten. Die Summe ist variabel und abhängig davon, ob die Wohnungen wirklich dauerhaft an Beschäftigte der beiden Arbeitgeber vermietet werden. „Wir investieren hier gewaltig“, betonte Mederer. „Ich bin überzeugt: Jeder Cent ist bestens angelegt. Denn

unsere Mitarbeitenden sind sehr wertvoll für uns.“ Im Paket sind Wohnungen für Personen mit geringerem Verdienst mit einer Förderung von 25 Prozent der Mietkosten und solche, deren Miete der Bezirk nur mit fünf Prozent bezuschusst. Dadurch entstehen attraktive Quadratmeterpreise, die deutlich unter dem Münchner und Haarer Mietspiegel liegen. Insgesamt geht es um 115 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 7.520 Quadratmetern – vom Ein-Zimmer-Appartement bis zur Vier-Zimmer-Familien-Wohnung.

die OH auch diesmal ihren Gesellschafter dabei, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen – für Mitarbeitende des Bezirks, seiner Einrichtungen sowie der kbo-Kliniken.

„Gerade im Ballungsraum München brauchen wir eine gute und zuverlässige Versorgung der Menschen“, so Zaigler weiter. Dafür seien gerade Pflegekräfte immens wichtig. Und besonders diese werden mit den Wohnungen unterstützt ebenso wie Sachbearbeitende des Bezirks. Zaigler betonte,



Auch für den Geschäftsführer der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, Michael Zaigler, hat das Bauprojekt an der Apfelwiese große Bedeutung: „Mit den Belegungsrechten für die Wohnungen an der Apfelwiese setzen wir eine lange und schöne Tradition zwischen dem Bezirk und unserem Haus fort“, berichtete Zaigler während der symbolischen Schlüsselübergabe. Gerne unterstütze

dass dies ganz im Sinne des Leitbilds der OH sei: „Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE steht schließlich für faires, modernes und nachhaltiges Wohnen und Bauen. Es ist uns wichtig, stets im Miteinander zu handeln. Daher leisten wir gerne unseren gesellschaftlichen Beitrag in Oberbayern.“



Große Freude über das neue Zuhause: Bezirkstagspräsident Josef Mederer (links) bei der Schlüsselübergabe an die erste Mieterin der Neubauten an der Apfelwiese. Die Sachbearbeiterin beim Bezirk, Marja Santana Glanz, bezieht im Jugendstilpark mit ihren drei Kindern eine Vier-Zimmer-Familienwohnung. Ganz rechts: OH-Geschäftsführer Michael Zaigler.

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Mitarbeiter-Stimme

„Das vielfältige Aufgabenspektrum und die zahlreichen Schnittstellen im Unternehmen gefallen mir an meiner Arbeit als Projektentwicklerin besonders gut. Durch die strukturelle Anpassung der Prozesse innerhalb des Unternehmens hat sich die Zusammenarbeit nochmal deutlich verbessert. Die Möglichkeit des mobilen Arbeitens, auch innerhalb des Gebäudes, erleichtert den Arbeitsalltag zusätzlich. Unseren Leitsatz ‚Wir sind fair, modern und nachhaltig und agieren auf Augenhöhe und im Miteinander.‘ kann ich auch persönlich leben. Er bedeutet für mich, dass man respektvoll miteinander umgeht.“



Elke Wagner

Architektin und Immobilienfachwirtin im Team Projektentwicklung

Neuer Lebensraum in Erding im Südlichen Thermengarten

- **Symbolische Schlüsselübergabe an eine Mieterfamilie der OH-Neubauten in Erding**
- **Unbefristetes Belegungsrecht für Stadt-Mieterinnen und Mieter**

Wohnen im Herzen Oberbayerns, unmittelbar vor den Toren der Landeshauptstadt München, aber zu bezahlbaren Mietpreisen: Diesen Wunsch kann die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (OH) in Zusammenarbeit mit der Großen Kreisstadt Erding erfüllen. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE hat dort als Bauherrin die ersten 24 Wohnungen im Südlichen Thermengarten fertiggestellt. Bis Anfang 2023 sind es insgesamt 86 Wohnungen in sechs Häusern geworden. Die Große Kreisstadt Erding hat der OH das Erbbaurecht für 99 Jahre eingeräumt und sich im Gegenzug ein unbefristetes Belegungsrecht für 20 % der Wohnungen gesichert. Am 17. November übergab Bezirksstagspräsident Josef Mederer,

Insgesamt hat die OH im Südlichen Thermengarten in Erding zwischen der Max-Mannheimer- und der Theresia-Gerhardinger-Straße sechs Häuser mit einer Gesamtwohnfläche von 5.469 m² errichtet. Seit 15. November sind die ersten 24 Wohnungen bezugsfertig gewesen. Mit weiteren 62 Wohnungen ist die gesamte Wohnanlage Ende Februar fertiggestellt gewesen.

Für Bezirksstagspräsident Mederer hat das Bauprojekt im Südlichen Thermengarten große Bedeu-



tung: „Bereits vor dem großen Neubauprojekt am Südlichen Thermengarten gehörte die Große Kreisstadt Erding mit 933 Wohnungen zu den größten Standorten der OH“, sagte Mederer anlässlich der Schlüsselübergabe. Gerne unterstütze er als Aufsichtsratsvorsitzender die OH dabei, Lebensräume für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und ihre Verantwortung in Bezug auf Menschlichkeit und Nachhaltigkeit weiterzudenken. „Die nachhaltige Unternehmensphilosophie der OH zeigt sich in deren Haltung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern. Deshalb haben faire Mietpreise und eine zeitgemäße Wohnqualität bei der OH oberste Priorität.“



Schlüsselübergabe im Thermengarten (von links): Bezirksstagspräsident Josef Mederer, Oberbürgermeister Max Gotz, Mieterin Isabelle Kaiser und OH-Geschäftsführer, Michael Zaigler

der auch OH-Aufsichtsratsvorsitzender ist, gemeinsam mit Oberbürgermeister Max Gotz sowie OH-Geschäftsführer Michael Zaigler den Schlüssel für das neue Zuhause an eine erste Mieterfamilie. Gäste waren unter anderem die Architekten von bzb und die Geschäftsleitung des Totalunternehmers Guggenberger.

Oberbürgermeister Gotz betonte, die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und die Stadt Erding hätten im Südlichen Thermengarten bewiesen, wie sich unter günstigen Bedingungen und zügiger Bauleitplanung Wohnraum zu sozialen Konditionen entwickeln ließe. „Gerade auf kommunaler Ebene lassen sich solche Maßnahmen oft schneller realisieren als vor einer aufwendigen Förderkulisse“, so Gotz weiter. Die OBERBAYERISCHE

Die Gebäude im Südlichen Thermengarten bieten mit ihren modernen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen einen breit gefächerten Wohnungsmix. Gemäß Art. 48 Barrierefreies Bauen (BayBO) sind 27 der 86 Wohnungen barrierefrei ausgeführt worden. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE ist mit diesem Bauprojekt erneut ihrem gesellschaftlichen Auftrag als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen gerecht geworden.



Auch in puncto Nachhaltigkeit und E-Mobilität ist diese Wohnanlage vorbildlich und für die OH wegbereitend: Jeder Tiefgaragenstellplatz wird verkabelt, sodass Autobesitzer bequem ihre Wall Box anschließen können, deren Stromverbrauch über den Wohnungszähler abgerechnet wird.

Michael Zaigler, Geschäftsführer von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, erklärte, dass dies auch ganz im Sinne des Leitbilds der OH sei: „Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE steht für faires, modernes und

HEIMSTÄTTE bleibe ohne Zweifel ein wichtiger Mitspieler auf dem Erdinger Wohnungsmarkt, sagte Gotz während der Schlüsselübergabe. „Über die Jahre konnten wir gemeinsam viele zukunftsfähige Wohnprojekte verwirklichen und erhalten. Das älteste noch bewirtschaftete Gebäude, das mittlerweile mehrfach modernisiert wurde, stammt immerhin aus dem Jahre 1952.“

nachhaltiges Wohnen und Bauen. Daher räumen wir unseren Mieterinnen und Mietern auch die Möglichkeit ein, nachhaltig zu handeln und über die Wall Box umweltbewusst Energie zu tanken“, sagte Zaigler weiter. „Damit leisten wir aus Überzeugung unseren gesellschaftlichen Beitrag in Oberbayern.“

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

Mitarbeiter-Stimme

„Seit meiner Ausbildung bin ich bei OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE tätig und immer noch sehr glücklich, dabei zu sein. Im Team Betriebskostenmanagement, dessen Leitung ich 2021 übernommen habe, arbeite ich bereits über 20 Jahre. Der Unternehmensbereich umfasst ein qualifiziertes Betriebskostenmanagement, das in enger Zusammenarbeit mit allen Bereichen des Unternehmens steht. Hierbei zeigt sich, dass Kooperation und Kommunikation auf Augenhöhe erfolgreiche Lösungen generieren, die auch in Zukunft ein nachhaltiges Wirtschaften ermöglichen.“



Corina Koppold

Immobilienfachwirtin und Teamleiterin im Betriebskostenmanagement

Neuer Lebensraum in Bruckmühl, Heufeld

Richard Richter, 1. Bürgermeister, bei der Begehung der OH-Neubauten in Bruckmühl

Wohnen in bester Lage am Alpenrand, aber zu bezahlbaren Mietpreisen: Diesen Wunsch kann die Marktgemeinde Bruckmühl in Zusammenarbeit mit OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE (OH) erfüllen. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE hat dort als Bauherr 27 Wohnungen errichtet, die vor allem für Senioren, Menschen mit Behinderung oder für einkommensschwächere Haushalte vorgesehen sind. Die Marktgemeinde Bruckmühl hat der OH das Erbbaurecht für 75 Jahre eingeräumt und sich das Belegungsrecht für die Wohnungen auf die Dauer von 25 Jahren gesichert. Am 28. Juli 2022 fand nun eine Begehung der Wohnanlage statt, zu der der 1. Bürgermeister Richard Richter eingeladen hat: Gäste waren unter anderem Bezirksstagspräsident Josef Mederer, OH-Geschäftsführer Michael Zaigler und Vertreter der Marktgemeinde.



In der Justus-von-Liebig-Straße in der Marktgemeinde Bruckmühl (Landkreis Rosenheim) hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Anfang August 2022 wurde die Wohnanlage bezugsfertig. Insgesamt sind 27 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 1.437 Quadratmetern entstanden. Die bedarfsorientierte Wohnungsaufteilung erstreckt sich vom Ein-Zimmer-Appartement bis zur Drei-Zimmer-Wohnung. Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE wird mit diesem Bauprojekt erneut ihrem gesellschaftlichen Auftrag als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen gerecht.



Hauptgesellschafter der OH ist der Bezirk Oberbayern mit Bezirksstagspräsident Mederer als Vorsitzendem des Aufsichtsrates.

Für den Bezirksstagspräsidenten hat das Bauprojekt in Heufeld große Bedeutung: „Im Einzugsgebiet von München gibt es leider kaum noch erschwingliche Wohnungsangebote“, sagte Mederer bei der Besichtigung der Neubauten. Daher sei diese einkommensorientierte Förderung (EOF) „besonders

wichtig für den sozialen Ausgleich“, so Mederer weiter. „In Bruckmühl schaffen wir jetzt gemeinsam Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren sowie Haushalte, die am überbelegten Wohnungsmarkt nicht mehr mithalten können. Mit der OH unterstützen wir hier gerne.“



Begehung in Heufeld: Bezirksstagspräsident Josef Mederer (rechts) mit dem 1. Bürgermeister der Marktgemeinde Bruckmühl, Richard Richter (mittig) und dem OH-Geschäftsführer, Michael Zaigler (links)

Herr Michael Zaigler, Geschäftsführer von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE fügte hinzu, dass dies auch ganz im Sinne des Leitbilds der OH sei: „Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE steht schließlich für faires, modernes und nachhaltiges Wohnen und Bauen. Es ist uns wichtig, stets im Miteinander zu handeln. Daher leisten wir aus Überzeugung unseren gesellschaftlichen Beitrag in Oberbayern.“ Der Bau zweier „KfW-Effizienzhäuser 55“ verdeutliche zudem, dass „bezahlbarer Wohnraum auch nachhaltig sein kann“.

Bürgermeister Richard Richter ist froh, dass die Marktgemeinde im Rahmen ihrer Wohnungsoffensive, in der auf Gemeindegrund seit 2014 ca. 80 geförderte Wohnungen entstanden seien, auch in Heufeld mit dem Projekt Justus-von-Liebig-Straße einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten könne. „Mit der OH und dem Bezirk haben wir verlässliche Partner gefunden, die eine gelungene Wohnanlage realisiert haben“, so Richter. Darüber hinaus bedankte Richter sich „bei allen an der Realisierung dieser Wohnanlage Beteiligten für ihren Einsatz in dieser wichtigen sozialen Angelegenheit und bei den Nachbarn für ihre Geduld während der Bauphase“. Richter wünschte „allen, die hier ein Heim finden, eine gute Zeit!“

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

Mitarbeiter-Stimme

„Noch während des Studiums zum energieeffizienten und nachhaltigen Bauen bin ich über ein Verkaufsposter von DEUTSCHES HEIM auf die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE aufmerksam geworden. Heute bin ich froh, ein Teil des Unternehmens zu sein und schätze die Zusammenarbeit im Projektteam sowie die Koordination der externen Firmen. Derzeit betreue ich den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser, verfolge als Projektleiter aber auch gern den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien: Von der Grundstückssicherung und Konzeption über die Planung und Realisierung bis zu deren Nutzung und Bewirtschaftung.“



Julius Becker

Architekt und Projektleiter im Team Planung & Realisierung

DEUTSCHES HEIM 2022



DEUTSCHES HEIM // von rechts nach links: Herr Bezirkstagspräsident Josef Mederer und Herr Michael Zaigler, Geschäftsführer

Unternehmensdaten //

DEUTSCHES HEIM 2022

GESELLSCHAFTER / STAMMKAPITAL

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

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

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

BILANZ ZUM 31.12.2022 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.021,65	18.318,35
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.469.709,54		21.255.251,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	803.707,81		832.144,04
3. Grundstücke ohne Bauten	399.469,53		399.469,53
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41,00		175,00
5. Bauvorbereitungskosten	205.105,11		199.929,78
		21.878.032,99	22.686.969,45
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,51
2. Andere Finanzanlagen	172,67		169,59
		172,67	170,10
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		21.883.227,31	22.705.457,90
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	16.994.413,29		14.733.338,59
2. Bauvorbereitungskosten	7.919.593,25		6.425.928,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.246.888,00		6.457.458,29
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.997.767,76		365.897,75
5. Unfertige Leistungen	1.213.920,85		1.159.393,45
		43.372.583,15	29.142.016,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.588,04		14.981,01
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	196.452,00		35.263,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		20,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	135.739,89		42.340,55
		346.779,93	92.604,56
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.290.546,15	4.232.718,06
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	46.059,94		77.633,66
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.826,21		1.281,75
		50.886,15	78.915,41
Bilanzsumme		71.944.022,69	56.251.712,69

BILANZ ZUM 31.12.2022 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital	5.113.000,00		5.113.000,00
./i. Nennbetrag eigener Anteile	-338.790,00		-338.790,00
= Ausgegebenes Kapital		4.774.210,00	4.774.210,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.556.500,00		2.556.500,00
2. Andere Gewinnrücklagen	22.841.254,99		22.841.254,99
		25.397.754,99	25.397.754,99
EIGENKAPITAL INSGESAMT		30.171.964,99	30.171.964,99
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		441.782,46	462.330,48
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.097.365,00		1.032.379,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.189.674,87		2.064.393,03
		3.287.039,87	3.096.772,03
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.566.207,58		16.394.363,73
2. Erhaltene Anzahlungen	13.065.721,99		1.232.368,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.594,24		17.011,38
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	495,04		85,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.963.312,60		766.338,79
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.399.581,08		4.082.783,74
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 480,56 EUR (Vj.: 503,20 EUR)	480,56		2.044,20
		38.016.393,09	22.494.996,06
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		26.842,28	25.649,13
Bilanzsumme		71.944.022,69	56.251.712,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.613.112,63		3.523.105,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.965.160,00		14.520.395,00
c) aus Betreuungstätigkeit	464.306,39		439.811,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		4.201,68
		14.042.579,02	18.487.513,65
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		12.442.566,75	6.069.596,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.255,00	1.368,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		157.096,81	419.247,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.847.857,76		1.758.441,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.000.681,32		16.706.245,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.225,53		2.053,43
		20.850.764,61	18.466.740,06
6. Personalaufwand Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 136.082,59 EUR (Vj.: 2.705,78 EUR)		137.839,67	4.304,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen abzügl. Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	830.192,25 -20.548,02	809.644,23	823.661,30 803.113,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.526.035,98	1.625.803,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4,18	6,59
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.871,55	2.007,01
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,51	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		463.804,47	381.071,22
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		2.857.283,84	3.698.707,19
14. Sonstige Steuern		46.387,72	40.579,38
15. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		2.810.896,12	3.658.127,81
16. JAHRESÜBERSCHUSS		0,00	0,00



A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

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

Geschäftsfelder

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

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

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

Die Gesellschaft ist nicht an weiteren Unternehmen beteiligt.

II. Ziele und Strategien

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



DEUTSCHES HEIM // Frau Schmidt-Rösemann, Verkauf

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen

Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein langes nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den

hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese

Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Jugendstilpark

Regionale Rahmenbedingungen

Seit dem zweiten Quartal 2022 hat die Kombination aus den steil steigenden Finanzierungskosten im Gefolge einer sprunghaft gestiegenen Inflation, den stark zunehmenden Bau- und Energiekosten sowie den entstandenen Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges die dynamische Entwicklung im Kaufsegment stark ausgebremst. Die Trendwende am Immobilienmarkt setzte zunächst in der Landeshauptstadt München ein.

Die Vermarktungsdauer hat sich sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauobjekten erhöht. Einige Bauträger, soweit sie finanziell relativ unabhängig sind, behalten öfter die nicht veräußerten Immobilien im Bestand statt diese mit Preisabschlägen zu verkaufen. Bei der Planung neuer Bauprojekte agieren die Bauträger aktuell sehr vorsichtig; die überzogenen Kaufpreise für Grundstücke werden nicht akzeptiert. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird sehr kritisch betrachtet, da der Spielraum bei der Preisgestaltung aktuell sehr begrenzt ist.

Die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt hat sich in den vergangenen Monaten stärker vom Kaufbereich wegbewegt und sich in Richtung des Mietbereichs orientiert.

Die Vermarktungszeiten werden wieder spürbar länger. Durch das zeitweise verminderte Kaufinteresse und dadurch eine höhere Nachfrage auf dem Mietmarkt ist mit dem Anstieg des Mietpreisniveaus zu rechnen.

Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten sowie eine restriktivere Kreditvergabe der Banken gegenüber Bauträgern wie auch potenziellen Immobilienkäufern belasten die Bauwirtschaft erheblich. Neben einer rückläufigen Zahl an Bauanträgen und schließlich auch Baugenehmigungen ist zu befürchten, dass eine beachtliche Zahl längst genehmigter Bauvorhaben angesichts der geänderten ökonomischen Rahmendaten gestoppt oder zumindest temporär aufgeschoben wird.

Ein massiver, langanhaltender Preisverfall ist jedoch an den Standorten nicht zu erwarten. Die Lage und die Objektqualität haben eine wichtige Bedeutung für die zukünftige Preisentwicklung; so könnten Objekte in schlechteren Lagen bzw. Objekte mit Sanierungsbedarf vor dem Hintergrund der sehr hohen Energiekosten preislich deutlicher nachgeben.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24% zurückgegangen.

Unter den rund 6.240 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 1.190 Neubauobjekte.

Der Geldumsatz im 1.-3. Quartal 2022 bei dem Wohnungs- und Teileigentum ist ebenfalls zurückgegangen und lag 27% unter dem Vorjahresniveau.

Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen im Mittel rund 10.900 €/m² Wohnfläche.

II. Geschäftsverlauf

Mit Einschränkungen aufgrund der Coronaviruspandemie, des Ukraine-Krieges sowie der stark gestiegenen Energiepreise waren in 2022 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Negative Auswirkungen ergaben sich in untergeordnetem Umfang durch Ausfälle bei Mietforderungen und Verzögerungen bei der Entwicklung von Baumaßnahmen. Bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren wurde die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse aber nicht maßgeblich beeinflusst.

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

Bauträgertätigkeit

Im Zuge der Landesgartenschau erhält **Kirchheim** einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Das bislang

landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wird bis 2024 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Unsere Gesellschaft wirkt an der Neugestaltung des 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 eine Tiefgarage mit 72 Stellplätzen. Vermarktungskosten entstanden in der zweiten Jahreshälfte.

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

Das **Bauquartier Q 7.3** umfasst drei Mehrfamilienhäuser (72 ETW) und eine Tiefgarage (102 Stellplätze). Im



DEUTSCHES HEIM // Bebauungsplan Kirchheim

Grundstücksentwicklung

Bestand zum 01.01.2022	200.580 m²
Umbuchung wegen Baubeginn	-3.863 m²
Bestand zum 31.12.2022	196.717 m²
Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:	
Westdeutschland: (München-Solln, Kirchheim, Haar JSP)	152.881 m²
Ostdeutschland: (Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)	43.836 m²
	196.717 m²

Geschäftsjahr 2022 wurden 72 Wohneinheiten und 87 Stellplätze verbrieft. Zum Jahresende konnte ein Mehrfamilienhaus (P11 – 22 ETW) und die Tiefgarage fertiggestellt werden. 21 ETW wurden an die Käufer übergeben.

Aus älteren Bauvorhaben wurde außerdem in **Haar** und in **Garching** jeweils ein TG-Stellplatz (21,0 T€) veräußert.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2022 auf 9.965,2 T€ (Vorjahr: 14.520,4 T€).

Grundstücksentwicklung

Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben wurden in Kirchheim (Bauquartier WR 12) mit Beginn der Erdarbeiten im 1. BA die Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten auf „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ umbucht.



DEUTSCHES HEIM // Rathenow, Dunckerplatz

Baurechtsstand:

München–Solln

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

Kirchheim–Heimstetten, Neue Ortsmitte (Landkreis München)

Am 24. September 2017 führte die Gemeinde Kirchheim ein sogenanntes Ratsbegehren durch, mit dem Ergebnis, dass rd. 70% der Stimmberechtigten für das Projekt „Kirchheim 2030“ gestimmt haben. Am 25.09.2017 fasste der Gemeinderat Kirchheim deshalb den neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“. So konnte am 20.11.2019 der städtebauliche Vertrag unterschrieben werden. Am 27.01.2020 erfolgte durch den Gemeinderat Kirchheim der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, mit einem Umgriff von rund 50 ha. Mit der öffentlichen Erschließung hat die Gemeinde in 2020 begonnen. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München hat mit Beschluss vom 19.07.2021 den Umlageplan für „Kirchheim 2030“ aufgestellt. Dem Plan liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.100 zugrunde.

Brandenburg – Neuschmerzke

Mittel- bis langfristig wird ein Bebauungsplanverfahren für das rd. 20.000 m² große Grundstück „Prötzelweg/Hufenweg“ in Betracht gezogen; maßgeblich ist dies jedoch abhängig von einer erheblichen Verbesserung der Nachfrage und Mietentwicklung in den neuen Bundesländern.

Sassnitz – Hafestraße

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

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 643 Wohnungen mit 38.466 m² Wohnfläche, 2 gewerbliche Einheiten mit 96 m² Fläche, 2 eigengenutzte Büros sowie 29 Tiefgaragenstellplätze.

Modernisierter Altbestand zum 31.12.2022

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

Neubaubestand zum 31.12.2022

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

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2022 fanden keine Bestandsverkäufe statt.

Verwaltungsbetreuung

DEUTSCHES HEIM verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2022 wurden 3.472 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.346). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

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



DEUTSCHES HEIM // Wittenberge, Gehrenweg

III. Lage

1. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt folgendes Bild:

	2022	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	514,5 T€	539,2 T€
Verkaufstätigkeit (inkl. Grundstücksbevorratung)	2.184,2 T€	2.594,1 T€
Verwaltungsbetreuung	8,7 T€	-40,3 T€
Betriebsergebnis	2.707,3 T€	3.093,0 T€
Kapitaldisposition	-59,1 T€	-59,1 T€
Sonstiger Bereich	162,6 T€	624,2 T€
	2.810,9 T€	3.658,1 T€
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	2.810,9 T€	3.658,1 T€
Jahresüberschuss	0,0 T€	0,0 T€

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sanken von 18.487,5 T€ auf 14.042,6 T€.

Die umsatzstärkste Sparte stellt auch 2022 das Bauträgersgeschäft mit 9.965,2 T€ dar. Die Erlöse resultieren aus der Übergabe von 21 Wohnungen sowie 2 TG-Stellplätzen (Vorjahr: 14.473,5 T€ für 30 Wohnungen und 77 Stellplätze sowie Verkauf von Vorratsgrundstücken 46,9 T€). Die Erlöse liegen 1.425,0 T€ unter dem prognostizierten Wert, da der geplante Verkauf eines Vorratsgrundstücks nicht 2022 durchgeführt wurde und eine Wohnungsübergabe im Bauquartier 7.3 Haar (Haus 11) erst im Januar 2023 erfolgte.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen von 3.523,1 T€ auf 3.613,1 T€ an. Damit konnte die Prognose aufgrund von Mietsteigerungen und wegen eines geringeren Leerstandes um 65,7 T€ übertroffen werden. Im Geschäftsbereich der Verwaltungsbetreuung nach Wohnungseigentumsgesetz stiegen die Erlöse von 439,8 T€ auf 464,3 T€ an und deckten sich mit der Prognose.

Die Erhöhung resultiert aus Neuvereinbarungen zur Verwaltervergütung und der Übernahme von zwei Gemeinschaften in die Betreuung durch DEUTSCHES HEIM.

Sonstige betriebliche Erträge

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die sonstigen betrieblichen Erträge mit 157,1 T€ deutlich unter dem Vorjahreswert (Vorjahr 419,2 T€). Sie enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (39,7 T€), da mit einer Inanspruchnahme nicht mehr ernsthaft gerechnet wird. Außerdem beinhalten sie Versicherungserstattungen in Höhe von 85,2 T€.

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

Instandhaltungskostenentwicklung

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 539,4 T€ (Vorjahr: 541,8 T€). Die Prognose belief sich auf 500,0 T€.

Jahresergebnis

Das Betriebsergebnis wird maßgeblich durch einen Überschuss aus der Bau-trägertätigkeit und der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Verkaufsmaßnahme Haar JSP Quartier 7.3 (Haus 11 – Übergabe von 21 ETW) trug mit einem hohen Deckungsbeitrag wesentlich zum Überschuss bei.

Allerdings verschiebt sich die Zuschussauszahlung aus der Bundesförderung für Effiziente Gebäude auf 2023, da die erforderliche Bestätigung nach Durchführung durch den Energieeffizienzexperten noch nicht vorliegt.

Im Prognosebericht für 2022 war der Realisierungsbeginn von „Kirchheim 2030“ eingearbeitet. Die hierfür eingeplanten Vertriebskosten wurden um 718,0 T€ unterschritten, weil zwar der Vorverkauf Mitte November 2022 startete, sich der offizielle Verkaufsstart mit der Schaltung von Inseraten auf Ende Januar 2023 verschob. Aufgrund gestiegener Fremdkapitalzinsen und Zukunftsängsten, ausgelöst durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, läuft der Verkauf derzeit schleppend.

Zuweisungen zu Einzelgewährleistungsrückstellungen (45,0 T€) für ältere Bauvorhaben belasteten das Jahresergebnis.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung führten höhere Umsatzerlöse erstmals seit 2001 zu einem positiven Spartenergebnis.

Das Finanzergebnis ist wegen niedriger Anlagezinsen sowie Effekten aus der Aufzinsung von Rückstellungen weiterhin negativ. Zinsbelastungen aus der Inanspruchnahme von Unternehmensfinanzierungsmitteln (22,6 T€) trugen ebenfalls zum Defizit bei.

Das Neutrale Ergebnis ist durch Verwahr-entgelte für Bankguthaben (10,3 T€), Spenden (50,7 T€), nachträglich angefallenen Kosten zu Baumaßnahmen, die nicht durch Rückstellungen gedeckt sind (48,7 T€) und Wertminderungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Haar (197,7 T€) negativ beeinflusst.

Außerdem führte die Anpassung des Rententrends nach oben zu einer Erhöhten Zuweisung zur Pensionsrückstellung (134,9 T€).

Einen positiven Effekt auf das Neutrale Ergebnis hatte eine Wertzuschreibung auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Sassnitz, Hafestraße (473,1 T€).

Im Vergleich zur Planung für 2022, bei der mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung zwischen 3.100,0 T€ und 3.200,0 T€ gerechnet wurde, beträgt der tatsächliche Jahresüberschuss 2.810,9 T€.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist sehr gut.



DEUTSCHES HEIM // Haar, Apfelwiese

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenmittelquote beträgt 42,6 % (Vorjahr: 54,5 %). Die Eigenmittelrentabilität liegt mit 9,2 % weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenmitteln beträgt 135 % (Verschuldungsgrad).

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

Zur Finanzierung der Kosten aus einem städtebaulichen Vertrag sowie Baureifmachung der Grundstücke (Bauträgermaßnahme) wurde ebenfalls ein Kredit in Anspruch genommen.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2022 im Bauträgergeschäft getätigt.

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

c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.947,1 T€ (Vorjahr: -2.800,2 T€), den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -6,7 T€ (Vorjahr: -34,4 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit von -1.882,6 T€ (Vorjahr Zufluss: 909,9 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2.057,8 T€ (Vorjahr Abfluss: -1.924,7 T€).

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

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

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

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 8.047,6 T€, davon 709,8 T€ gemeinschaftlich mit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln durch Käuferanzahlungen.

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

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

3. Vermögenslage

	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€	Veränderung in %
Vermögensstruktur			
Langfristige Investitionen	21.294,2	22.122,8	-3,7
Grundstücksvorräte/Bauvorleist.	25.549,1	21.819,5	17,1
Verkaufsobjekte	17.244,7	6.823,4	152,7
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	7.856,0	5.486,0	43,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	71.944,0	56.251,7	27,9
Kapitalstruktur			
Eigenmittel	30.613,8	30.634,3	-0,1
Langfristiges Fremdkapital	9.486,8	10.018,1	-5,3
Finanzierungsmittel für VKO	21.871,3	7.359,0	197,2
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	9.972,1	8.240,3	21,0
Gesamtkapital/Bilanzsumme	71.944,0	56.251,7	27,9

Die Bilanzsumme stieg gegenüber dem Vorjahr um 15.692,3 T€ an.

Anlagevermögen

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt am Bilanzstichtag 30,4 % (Vorjahr: 40,4 %). Die Zugänge resultieren aus Investitionen. Aufgrund planmäßiger Abschreibungen hat sich das langfristige Vermögen verringert.

Umlaufvermögen

Der Anteil des Umlaufvermögens an der Bilanzsumme (69,5 %) nahm gegenüber dem Vorjahr um 16.542,6 € (49,4 %) zu.

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

Die Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen haben sich durch den Zugang von Kosten der Baureifmachung sowie Erschließungs- und Planungskosten für Verkaufsmaßnahmen erhöht. Auch bei der Bilanzposition „Unfertige Bauten“ war wegen des Baubeginns in Kirchheim und laufender Baumaßnahmen in Haar ein er-

heblicher Anstieg zu verzeichnen. Die Fertigstellung einer Tiefgarage mit geplanter Übergabe im Geschäftsjahr 2023 führte auch bei den „Fertigen Bauten“ zu einem Anstieg.

Der Anstieg bei den „Flüssigen Mitteln“ ist vor allem auf die Kundenanzahlungen für laufende Baumaßnahmen zurückzuführen.

Eigenmittel

Das Eigenkapital der Gesellschaft einschließlich eines Sonderpostens für Investitionszulagen beträgt 30.613,7 T€ (Vorjahr: 30.634,3 T€) und 42,6 % (Vorjahr: 54,5 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten (18.566,2 T€) und Erhaltene Anzahlungen (13.065,7 T€) ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln des Anlagevermögens sind 8.389,4 T€ (Vorjahr: 8.985,7 T€) zuzurechnen. Der Rückgang resultiert aus planmäßigen Tilgungen (596,3 T€).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Kosten der Baureifmachung durch Kredit finanziert, die Inanspruchnahme beläuft sich zum Jahresende auf 10.100,7 T€.

Langfristige Investitionen in Höhe von 21.294,2 T€ werden durch Eigenmittel (30.613,8 T€) und langfristiges Fremdkapital (9.486,8 T€) finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 18.806,4 T€, welche durch Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Durchschnittliche Wohnungsmiete: Jahressollmiete Wohnungen/12 Wohnfläche per 31.12.	5,45 €/m² (Vorjahr: 5,42 €/m²)
Leerstandsquote: Leerstand von Wohneinheiten per 31.12. Anzahl der Wohneinheiten	3,1 % (Vorjahr: 4,5 %)
Zinsdeckung: Fremdkapitalzinsen der HBW Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen	3,3 % (Vorjahr: 6,4 %)

Durchschnittliche Wohnungsmiete

Die durchschnittliche Wohnungsmiete mit 5,45 € pro m² stieg gegenüber der Prognose mit 5,43 € pro m² geringfügig an.

Leerstandsquote

Zum 31.12.2022 waren 20 (Vorjahr: 29) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Die Leerstandsquote lag mit 3,1 % unter der erwarteten Quote von 5,0 %. Die Mietausfälle belaufen sich auf 2,3 % (Vorjahr: 2,7 %) der Sollmieten und Umlagererträge.

Zinsdeckung

Die Zinsdeckung zeigt auf, wie viel Prozent der Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen für Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel an Kreditgeber zu entrichten sind. Die Zinsdeckung für 2022 betrug 3,3 % (Vorjahr: 6,4 %); prognostiziert waren 3,4 %.

Personal

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand November 2022 mit Anpassungen der Ergebnisprognose auf Basis 31.03.2023) folgende Entwicklung:

Im Rahmen des Bauträgergeschäfts realisiert die Gesellschaft im Jugendstilpark **Haar** das **Bauquartier 7.3** mit 72 Wohneinheiten (3 MFH) und 105 TG-Stellplätzen. Die letzte Wohnung aus Haus 11 wurde im Januar 2023 an den Käufer übergeben. Die Übergabe von Haus 10 (22 Wohnungen), Haus 12 (28 Wohnungen) und 87 Stpl. in der Tiefgarage ist für Mai/Juni geplant. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 26.932,8 T€. Die übrigen 15 Stpl. werden an die Konzernmutter veräußert (519,0 T€).

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. Das erste Projekt (**WR 12**) mit 161 Eigentumswohnungen wird direkt am neuen Ortspark der Landesgartenschau 2024 realisiert und ist DGNB zertifiziert. Im Herbst 2022 wurde im **1. BA** (bestehend aus 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und Tiefgarage) mit der Umsetzung begonnen. In die Planungsrechnung sind die Vermarktungskosten für den **1. BA** sowie den **2. BA** bestehend aus 3 MFH (67 Wohneinheiten) und Tiefgarage eingearbeitet. In **WR 1 (2)** wird unser **Ökoquartier** entstehen, in dem u. a. als Baumaterial Holz und Lehm zum Einsatz kommen. Hier werden 9 Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Der

Baubeginn ist für Herbst 2023 geplant. Die Vermarktung der Reihenhäuser im **Ökoquartier** soll ebenfalls im Herbst anlaufen. Außerdem wird der Verkauf eines Bestandsgrundstücks in Kirchheim angestrebt (885,6 T€). Aus einem älteren Bauvorhaben in **Garching** können zudem 73 T€ für sieben TG-Stellplätze Erlöst werden.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen. Als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) werden 3.847 T€ erwartet. Als durchschnittliche Wohnungsmiete wird in 2023 mit 5,48 € gerechnet. Die Leerstandsquote wird 2023 mit 3,9 % geschätzt. Der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen beträgt im Jahr 2023 rund 750 T€. Für die Zinsdeckung wird in 2023 ein Wert von 2,8 % erwartet. Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung sind die Verwaltervergütungen mit 510 T€ prognostiziert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in einer Bandbreite von 9.100 T€ bis 9.200 T€.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

II. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken

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

Für das Unternehmen waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Beschaffungs-/ Preisänderungsrisiken

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

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

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

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

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

Branche und Markt

Seit 2021 muss eine zusätzliche Abgabe gezahlt werden, die helfen soll, den CO₂-Ausstoß, bedingt durch Heizen mit Öl oder Gas, in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat dann das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes

gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen, führt aber beim Unternehmen zu einer höheren Belastung sowohl monetär, als auch verwaltungstechnisch.

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

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

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

Daher werden Kosten und Termine laufend überwacht.

Aber trotz gewissenhafter Projektauswahl ist es nicht ausgeschlossen, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als weniger hoch eingeschätzt. Durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen, ist zukünftig 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. Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 %

senkt. Unsere aktuellen Bauträgerprojekte an den Standorten Haar und Kirchheim werden als Effizienzhaus 55 realisiert.

Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele Änderungen bei der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt.

Finanzierung und Liquidität

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

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

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

Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Risikobegrenzung

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da im Geschäftszweig Bauträgergeschäft 94,8 % des Planumsatzes bereits mit Kundenaufträgen hinterlegt sind. Sowohl im Bereich des Verkaufsbaus als auch der Hausbewirtschaftung haben Vergangenheitserfahrungen zudem gezeigt, dass eine Basisnachfrage auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist. Im Bereich der Verwaltung nach WEG beschränkt sich das Risiko auf das übliche Maß, da auch hier eine Basisnachfrage vorhanden ist und außerdem 91,7 % des Planumsatzes mit Kundenaufträgen abgesichert sind.



DEUTSCHES HEIM // Frau Schreiber-Blank, Rechnungswesen & Controlling

III. Chancenbericht**Nachfrage**

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt im Großraum München nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt. Verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Singlehaushalten, und die Attraktivität von Großstädten für junge Erwachsene verstärken die

Nachfrage zusätzlich. Auch die pandemiebedingte Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause lösen einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls aus.

Branche und Markt

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

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Großraum München wird laut Prognosen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, sodass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben.

Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirtschaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt. Im Bauträgersegment in Kirchheim WR 1 (2) widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben.

Finanzierung und Liquidität

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

Zusammenfassende Darstellung Chancen- und Risikosituation

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den

Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

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

digung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

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

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

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

Geschäftsführung

DEUTSCHES HEIM
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt)

Haar, den 30.03.2023

Kirchheim - Wohnen am Ortspark



Grüner wohnen vor den Toren der Stadt

Im Spannungsfeld urbaner Lebensqualität kombiniert mit atemberaubender Natur des Alpenvorlands bietet die Gemeinde Kirchheim ein großes Angebot für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Neben den Vorzügen der Landeshauptstadt und den nahen Bergen kann man mit dem Erholungsgebiet „Heimstettener See“, dem Wasserskipark Aschheim, der Kletterhalle Kirchheim und dem Wildpark Poing besonders attraktive Tagesausflüge für aktive Erholung und Entspannung im direkten Umfeld unternehmen. Ein lebendiges Vereinsleben nicht nur für Sportbegeisterte und die kulinarische Vielfalt machen Kirchheim zu einem Standort mit Mehrwert.

Man genießt hier inmitten der Natur urbane Lebensqualität mit allen Vorzügen der nahen Stadt.

Urbane Lebensqualität inmitten der Natur

Unter dem Motto „Kirchheim 2030“ hat die Gemeinde in den letzten Jahren gemeinsam mit DEUTSCHES HEIM, weiteren Baurägern und privaten Eigentümern die Planungen städtebaulicher Konzepte vorangetrieben. Im Mittelpunkt steht die Verbindung und Ausgestaltung der beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten mit dem Ziel, nachhaltigen Wohnraum für alle Generationen zu schaffen (DGNB Zertifikat). DEUTSCHES HEIM wird im Zuge dieser Maßnahmen rund 35 Reihenhäuser und über 300 Eigentums- bzw. Mietwohnungen bauen und so zur Gestaltung der neuen Ortsmitte einen erheblichen Teil beitragen. Das erste Projekt mit 161 Eigentumswohnungen wird jetzt direkt am neuen Ortspark der Landesgartenschau 2024 realisiert.

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

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

Mitarbeiter-Stimmen

„ Immer mehr Unternehmen stehen vor der Herausforderung, Nachwuchs für Führungskräfte aufbauen zu müssen. Langjährige Mitarbeiter auf Führungspositionen hin zu entwickeln, kann hierfür eine Lösung sein. Vor allem bringen diese häufig umfangreiches Fachwissen und Erfahrung mit und genießen Vertrauen innerhalb des Unternehmens“, so Frau Schumacher.

Die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE hat sich für diese Strategie entschieden und konnte Herrn Scherer so als Bereichsleiter für die Projektentwicklung gewinnen. Zuvor verantwortete Herr Scherer den Bereich Baurechtsentwicklung, Baurägermaßnahmen sowie die IT von OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE. Seit August 2022 führen nun Frau Schumacher und Herr Scherer den neuen Unternehmensbereich Projektentwicklung zusammen. Dieser besteht aus Entwicklung des Anlagevermögens inkl. Erbbaurechte, Finanzierungen, Portfoliomanagement sowie Baurechtsentwicklung und Baurägermaßnahmen im Umlaufvermögen.



Marion Schumacher und Florian Scherer

Unternehmensbereiche Projektentwicklung

„ Mit dieser Strategie profitiert die OH von höherer Mitarbeiterbindung und größerer Identifikation mit dem Unternehmen. Gleichzeitig werden Erfahrung und Wissen im Unternehmen gehalten und für künftige Entwicklungen genutzt“, so Herr Scherer.

Die S-Bahnhaltestelle Heimstetten (20 Min. zum Marienplatz) nur wenige Gehminuten entfernt, die Bushaltestelle gleich um die Ecke oder der Autobahnanschluss an die A 99 – Kirchheim-Heimstetten verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen.

Die Dinge für den täglichen Bedarf erledigt man bequem im Räter Einkaufszentrum und jeden Donnerstag kann man auf dem Wochenmarkt hochwertige regionale Produkte erwerben. Schulen, Kindergärten und -horte finden sich rund um die Wohnanlage und auch die Gesundheitsversorgung ist beispielhaft.



Direkt am neu angelegten Ortspark der Landesgartenschau 2024 entstehen in verkehrsberuhigter Lage am Hausener Holzweg insgesamt 161 Eigentumswohnungen. Im ersten Bauabschnitt WR12 errichten wir 44 moderne 1- bis 5-Zimmerwohnungen von ca. 40 m² bis 109 m² Wohnfläche wahlweise mit Privatgärten und Terrassen oder Loggien.

Die Wohnanlage bietet mit ansprechender Architektur, lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafräumen und einer zeitgemäßen Ausstattung stadtnahes Wohnen zum Wohlfühlen mitten im Grünen. Das richtungsweisende Mobilitätskonzept trägt darüber hinaus zu einem echten Mehrwert für dieses nachhaltige und zukunftssichere Wohnquartier am neuen Ortspark bei: Sie finden direkt an der Wohnanlage praktische Stellplätze für Lastenfahräder und Anhänger, moderne e-Bike-Ladestationen und Sharing-Angebote.



Wohnen, wo Qualität zu Hause ist

Bei unseren Bauvorhaben legen wir besonderes Augenmerk auf die Ausstattungsqualität für ein angenehmes Wohnambiente. Massives Vollholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen einschließlich der offenen Küchen sowie Markenfliesen namhafter Hersteller in Bad und Diele gehören bei uns zum Standard. Die zeitgemäße Bad- und Sanitär-ausstattung mit eleganten Armaturen und einem



praktischen Handtuchwärmekörper, die behagliche Fußbodenheizung sowie eine Videogegensprechanlage für Ihre persönliche Sicherheit runden das niveauvolle Ausstattungspaket ab. Ein barrierefreier Zugang in die Wohnung mit einem Personenlift von der Tiefgarage bis in alle Geschosse steht für unbeschwerter Mobilität bis ins hohe Alter. Die Erdgeschosswohnungen mit sonnigen Gartenanteilen bieten Entspannung im Grünen.

Ein Unternehmen mit über 85-jähriger Tradition

Der Kauf einer Immobilie ist für die meisten eine Entscheidung, die nur einmal im Leben getroffen wird. Gerade in Zeiten des ständigen Wandels wird eine solide und wertbeständige Altersversorgung favorisiert. Eine Entscheidung von so großer Trag-

weite erfordert neben einer sorgfältigen Planung vor allem einen kompetenten Partner. Als erfolgreiches Wohnungsbauunternehmen konnte DH Wohnbau seit mehr als 85 Jahren diese Kompetenz bei einer Vielzahl von Immobilienobjekten in ganz Deutschland unter Beweis stellen. Auch heute wird noch in traditioneller Bauweise, jedoch nach den modernsten Baurichtlinien und umweltfreundlichen Energiekonzepten gebaut. Zeitgemäße Architektur, moderne Ausstattung, Maßstäbe setzen und dabei immer bodenständig bleiben – das ist die Philosophie, die DH Wohnbau zu einem der renommierten Bauträger in der Region München gemacht hat. Die vielen zufriedenen Kunden sind Ansporn und Verpflichtung zugleich, auch in Zukunft wertvolles Wohneigentum für Generationen zu schaffen.

KONZERN 2022



BILANZ ZUM 31.12.2022 // AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		98.019,51	102.161,72
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	459.376.533,43		412.422.157,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.906.927,03		11.308.109,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.113.398,53		6.113.398,53
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.113,92		422.543,05
5. Anlagen im Bau	1.612.865,79		40.517.422,67
6. Bauvorbereitungskosten	7.115.162,69	485.504.001,39	4.627.426,59
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	88.935,21		61.438,51
2. Andere Finanzanlagen	1.572,67	90.507,88	11.795,43
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		485.692.528,78	475.586.453,70
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	19.329.410,07		17.067.276,50
2. Bauvorbereitungskosten	7.919.593,25		6.425.928,68
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.260.989,05		6.471.559,34
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.744.080,39		1.360.072,44
5. Unfertige Leistungen	15.156.702,34		12.749.542,46
6. Andere Vorräte	113.262,24	61.524.037,34	153.446,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	286.649,88		291.577,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	196.452,00		35.263,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.151,84		23.962,41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.106.751,86	1.628.005,58	818.952,33
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften		18.076.532,68	23.539.514,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	163.034,94		225.094,66
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	167.211,50	330.246,44	165.422,24
Bilanzsumme		567.251.350,82	544.914.066,29

BILANZ ZUM 31.12.2022 // PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital		10.000.000,00	10.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		5.684.097,52	5.684.097,52
2. Andere Gewinnrücklagen		111.355.138,17	111.355.138,17
III. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung			
		18.754.154,53	18.754.154,53
IV. Konzernbilanzgewinn		61.538.637,03	53.596.571,28
EIGENKAPITAL INSGESAMT		207.332.027,25	199.389.961,50
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.471.447,48		3.376.493,41
2. Steuerrückstellungen	259.137,00		121.650,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.646.912,95		5.686.963,98
4. Sonstige Rückstellungen	7.722.828,82	16.100.326,25	6.393.022,45
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	278.593.364,59		276.854.293,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.922.842,45		25.272.455,64
3. Erhaltene Anzahlungen	25.942.558,99		13.512.110,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.915,06		287.386,22
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	495,04		85,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.774.850,54		5.995.731,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 42.384,85 €, Vj: 5.866,98 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 480,56 €, Vj: 503,20 €	381.109,86	335.905.136,53	28.303,42
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.913.860,79	7.995.609,30
Bilanzsumme		567.251.350,82	544.914.066,29

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

KONZERNLAGEBERICHT // 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.881.405,64		50.162.835,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.965.160,00		13.759.505,00
c) aus Betreuungstätigkeit	496.931,73		475.133,21
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.556,09	63.357.053,46	16.232,43
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		14.795.199,23	7.773.456,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		540.838,85	722.185,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.643.769,63	1.646.592,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.565.808,82		21.867.894,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.000.681,32		16.706.245,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	22.140,65	43.588.630,79	18.863,22
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.413.965,94		5.735.475,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 548.298,87 €, Vj: 480.639,92 €)	1.850.145,89	8.264.111,83	1.769.280,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.914.105,51	11.553.203,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.799.972,05	2.698.584,00
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.170,99	283,03
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.803,77	6.519,69
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		6.952,63	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.034.718,64	5.059.749,89
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.318.637,93	1.272.043,83
ERGEBNIS NACH STEUERN		8.437.706,55	7.881.403,70
14. Sonstige Steuern		95.640,80	92.499,53
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		8.342.065,75	7.788.904,17
15. Konzerngewinnvortrag		53.196.571,28	45.807.667,11
Konzernbilanzgewinn		61.538.637,03	53.596.571,28

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

I. Geschäftsmodell des Konzerns

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

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

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

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

Organe von DEUTSCHES HEIM sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Mehrheitsgesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Die Gesellschaft ist als Bauträger im Großraum München tätig und besitzt neben den rund 650 Mietwohnungen einen Grundstücksvorrat in West- und Ostdeutschland.

Das Kerngeschäft besteht in der Grundstücksbeschaffung und -entwicklung sowie der Bebauung mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen und deren Verkauf. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 03.03.1994 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen an Standorten in Barth, Brandenburg-Neuschmerzke, Eichenau, Greifswald, Rathenow, Sassnitz, Schwerin, Stralsund und Wittenberge stellt einen weiteren Kernbereich dar, wie auch die Verwaltung fremder Wohnimmobilien nach WEG.

Die Gesellschaft ist nicht an weiteren Unternehmen beteiligt.

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



KONZERN // Besprechung

Zwischen der Alleingesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

II. Ziele und Strategien

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

Im Jahr 2023 liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung einer langfristigen Klimastrategie, die durch detaillierte Bestandsanalysen und Kostenansätze unterstützt wird. Das Portfoliomanagement strebt an, bis 2030 bzw. 2033 Objekte in den Energieeffizienzklassen G-H bzw. F durch energetische Maßnahmen in eine bessere Energieeffizienzklasse zu heben.

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

Daneben arbeitet der Konzern permanent an der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung. Die externe Begleitung des Projektes OH 2023 wurde in 2022 erfolgreich abgeschlossen. Die weitere Umsetzung erfolgt innerhalb des Konzerns durch entsprechende interne Projektgruppen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft stand 2022 vor mehreren Herausforderungen, darunter der Krieg in der Ukraine, extreme Energiepreiserhöhungen und Anstieg der Finanzierungskosten und hohen Baukosten. Trotzdem konnte sich die Wirtschaft insgesamt gut behaupten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Jahresmittel um 1,9% im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings stagnierte die wirtschaftliche Entwicklung im vierten Quartal. Die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für das Jahr 2023 eine leichte Rezession mit einer Spannweite von -0,8% bis 0,3% Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft trug im Jahr 2022 rund 10,0% zur gesamten Bruttowertschöpfung bei und erzielte eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR. Im Vergleich zum Vorpandemiejahr 2019 konnte die Wirtschaftsleistung des Sektors um 0,6% gesteigert werden.

Der deutsche Arbeitsmarkt blieb robust, mit einem Rekordwert von 45,6 Millionen Beschäftigten im Jahr 2022, was einem Anstieg von 1,3% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 7% auf 2,4 Millionen, mit einer Arbeitslosenquote von 5,3%.

Die privaten Konsumausgaben waren im Jahr 2022 eine wichtige Wachstumsstütze für die deutsche Wirtschaft, da sie preisbereinigt um 4,6% gegenüber dem Vorjahr stiegen. Die Bauinvestitionen gingen hingegen um 1,6% zurück, hauptsächlich aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien, steigenden Zinsen und schlechteren Finanzierungsbedingungen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat. Dies war der höchste Anstieg seit Beginn der Zeitreihe 1950. Die Bauinvestitionen im Wohnungsbau werden voraussichtlich im Jahr 2023 um 3,5% bis 3,9% zurückgehen.

Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen gingen im Jahr 2022 deutlich zurück, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen sank um 4,6% im Vergleich zum Vorjahr. Für das Jahr 2023 sind lediglich 242.000 neue Wohnungen und für 2024 nur 214.000 prognostiziert.

Die Entwicklung der Wohnungsfertstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro

Jahr neu zu errichten. Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, müssen verlässliche Förderungen und Maßnahmen ergriffen werden, um Hindernisse für den Wohnungsbau zu beseitigen.

Regionale Rahmenbedingungen

Im Regierungsbezirk Oberbayern, insbesondere im Großraum München, herrschen weiterhin angespannte Bedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Bevölkerungszahlen sind von 2011 bis 2021 um rund 401.000 Personen bzw. 9,3% gestiegen. Die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse nahm um 3,5% zu. Jedoch wurden die Baugenehmigungen für Wohnungen in den letzten Jahren weniger, mit einem Rückgang um 12,2% im Jahr 2021. Auch die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen sank um 6,0% im gleichen Jahr. Hohe Auflagen durch die Bayerische Bauordnung, die knappe Verfügbarkeit von Bauland und die steigenden Baupreise beeinträchtigen den Wohnungsbau in der Region.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt konstant, insbesondere nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen sowie neu errichteten und modernisierten Wohnungen. Aufgrund steigender Zuwanderungszahlen wird mittel- bis langfristig ein Anstieg der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erwartet. Die Entwicklung und Prognose des Mietpreisniveaus ist

aufgrund der Vielzahl der Standorte und Wohnungsteilmärkten nur eingeschränkt möglich.

Im Kaufsegment des Immobilienmarktes wurde die dynamische Entwicklung seit dem zweiten Quartal 2022 durch steigende Finanzierungs-, Bau- und Energiekosten sowie Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Krieges gebremst. Die Vermarktungsdauer von Bestands- und Neubauobjekten hat zugenommen, und einige Bauträger behalten nicht veräußerte Immobilien im Bestand, um diese nicht mit Preisabschlägen verkaufen zu müssen. Die Nachfrage hat sich verstärkt in Richtung Mietbereich orientiert, und die Vermarktungszeiten werden länger. Die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten sowie restriktivere Kreditvergaben belasten die Bauwirtschaft. Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24% zurückgegangen. Die Preise für Neubauwohnungen in mittleren Wohnlagen lagen durchschnittlich bei rund 10.900 €/m² Wohnfläche.

Neben einer rückläufigen Zahl an Bauanträgen und schließlich auch Baugenehmigungen ist zu befürchten, dass eine beachtliche Zahl längst genehmigter Bauvorhaben angesichts der geänderten ökonomischen Rahmendaten gestoppt oder zumindest temporär aufgeschoben wird.

Ein massiver, langanhaltender Preisverfall ist jedoch an den Standorten nicht zu erwarten.

II. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2022 war vor allem geprägt durch den starken Preisanstieg infolge des Ukraine-Kriegs und der abflauende Corona-Pandemie. Vor allem die hohen Energie-, Finanzierungs- und Baukostenpreise führten teilweise zu negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf. Wesentliche Einschränkungen des Geschäftsverlaufs in 2022 haben sich aber nicht ergeben. Die Auswirkungen betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mieterforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die beobachteten Leistungsindikatoren wurden in 2022 von den Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs nur sehr geringfügig negativ beeinflusst.

Im Berichtsjahr standen unter anderem auch die extrem stark ansteigenden Kosten für die Wärmeversorgung der Mieterschaft sowie den daraus resultierenden Informationspflichten und die potenziellen Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung im Folgejahr im Fokus. Die Gesellschaft bot allen Mieterinnen und Mietern durch individuelle Vorauszahlungsanpassungen die Möglichkeit an, im Hinblick auf eine mögliche finanzielle Überforderung durch die Abrechnungsergebnisse im Folgejahr vorzusorgen.

In 2022 wurde die externe Begleitung des Projektes „OH 2023“ mit dem Ziel, im Rahmen der Vorbereitung der Übergabe der Geschäftsführung zum Ende 2023 eine effizienzsteigernde Neuausrichtung einzelner Unternehmensbereiche sowie der Führungsstrukturen umzusetzen, um auch zukünftig fair, modern und nachhaltig gemäß dem

Satzungsauftrag eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicherstellen zu können, planmäßig abgeschlossen. Die weitere Umsetzung erfolgt intern durch entsprechende Projektgruppen. In 2022 wurde zusammen mit der VdW Bayern Treuhand die Erstellung eines Klimapfades zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bis 2040 gestartet.

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



KONZERN // Planung

Bestandsverwaltung/Anlagevermögen

Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch Zugänge von 184 neu gebauten Wohnungen erhöht.

Zum 31.12.2022 befinden sich 6.569 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie 3.877 Garagen im Bestand.

Die Wohnfläche hat sich in 2022 im Wesentlichen durch die Fertigstellung von Neubauprojekten von 406.258 m² auf 417.998 m² deutlich erhöht.

Im Berichtsjahr wurde planmäßig drei **Neubaumaßnahmen** fertiggestellt.

In **Haar** wurde die Neubaumaßnahme an der Apfelwiese 1, 3 und 7-17 ungerade mit 115 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rd. 7.500 m² fertiggestellt. Die Tiefgarage umfasst 182 Stellplätze.

In **Erding** Thermengarten wurde auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Neubau von 86 Wohneinheiten mit rund 5.500 m² Wohnfläche sowie 85 Tiefgaragenstellplätzen abgenommen. Bei 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 2.700 m² erfolgte der Erstbezug zum 01.02.2023.

Der Neubau in **Bruckmühl** auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit 27 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 1.400 m² wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und bezogen.

In **Kaufering** wurde im Berichtsjahr mit den Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 34 Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund. 11,5 Mio. € begonnen.

Insgesamt wurden in 2022 für Neubau, Modernisierung und Erweiterung rund 31,8 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand wurden weitere 7,5 Mio. € aufgewendet.

Bauträgertätigkeit/Umlaufvermögen

Im Zuge der Landesgartenschau erhält **Kirchheim** einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wird. Das bislang landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wird bis 2024 zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Unsere Tochtergesellschaft 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 eine Tiefgarage mit 72 Stellplätzen. Vermarktungskosten entstanden in der zweiten Jahreshälfte.

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

Das **Bauquartier Q 7.3** umfasst drei Mehrfamilienhäuser (72 ETW) und eine Tiefgarage (102 Stellplätze). Im Geschäftsjahr 2022 wurden 72 Wohneinheiten und 87 Stellplätze verbrieft. Zum Jahresende konnte ein Mehrfamilienhaus (P11 – 22 ETW) und die Tiefgarage fertiggestellt werden. 21 ETW wurden an die Käufer übergeben.

Aus älteren Bauvorhaben wurde außerdem in **Haar** und in **Garching** jeweils ein TG-Stellplatz (21,0 T€) veräußert.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2022 auf 9.965,2 T€ (Vorjahr: 14.520,4 T€).

Grundstücksentwicklung Umlaufvermögen

Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:	
Westdeutschland: (München-Solln, Allach, Kirchheim, Haar)	182.614 m²
Ostdeutschland: (Brandenburg-Neuscherzke, Sassnitz)	43.836 m²
	226.450 m²

Baurechtsstand:

München-Solln

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

Kirchheim-Heimstetten, Neue Ortsmitte (Landkreis München)

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München hat mit Beschluss vom 19.07.2021 den Umlegungsplan für **„Kirchheim 2030“** aufgestellt. Dem Plan liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.100 zugrunde.

Brandenburg – Neuscherzke

Mittel- bis langfristig wird ein Bebauungsplanverfahren für das rd. 20.000 m² große Grundstück „Prötzelweg/Hufenweg“ in Betracht gezogen; maßgeblich ist dies jedoch abhängig von einer erheblichen Verbesserung der Nachfrage und Mietentwicklung in den neuen Bundesländern.

Sassnitz – Hafestraße

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

Verwaltungsbetreuung

Der Konzern verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2022 wurden 3.472 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.346). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

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

III. Lage

1. Ertragslage

Betriebsergebnis:	9.043,6 T€	(Vj. 8.980,9€)
Finanzergebnis:	-17,2 T€	(Vj. -66,4€)
Sonstiges Ergebnis:	634,4 T€	(Vj. 146,5€)

Der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 8,3 Mio. € wird im Berichtsjahr maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Bauträgertätigkeit geprägt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (52,9 Mio. €) haben sich, wie im Vorjahr (50,2 Mio. €), wieder positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Neubauten/Erweiterungen und Modernisierungen von Wohngebäuden im Bericht- bzw. Vorjahr sowie höheren Erlösen aus Umlagen.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken konnten im Berichtsjahr in Höhe von 10,0 Mio. € (Vj. 13,7 Mio. €) realisiert werden.

In dem sonstigen Ergebnis sind im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr keine wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen enthalten. Die Instandhaltungskosten entsprechend mit 7,5 Mio. € dem Vorjahreswert.

Das positive sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen [OH], denen Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude sowie Abbruchkosten [OH] gegenüberstehen.

Die Zunahme der Absetzung für Abnutzung gegenüber 2022 ist vor allem auf die Bautätigkeit der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE zurückzuführen.

Die Ertragslage des Konzerns ist positiv.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,6% (Vj. 36,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 4,7 % (Vj. 4,5 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Das Verhältnis von Fremdmittel zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 173,6 % (Vj. 173,2 %). 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 erhöht.

b. Investitionen

Investitionen wurden im Berichtsjahr gemäß den unter Punkt II beschriebenen Baumaßnahmen im Bereich Neubau, Modernisierung, Erweiterung getätigt. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Investitionen vor allem im Bereich Neubau. Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen, um eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen. Durch das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für Anlage- und Umlaufvermögen in Höhe von rund 46,2 Mio. € (Vj. 29,6 Mio. €).

c. Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 21,0 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -24,0 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -2,4 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 5,4 T€. Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand von 18,1 Mio. € wird im Geschäftsjahr 2023 zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Erweiterungs- und Modernisierungsprogramms im Bestand sowie für die Bauträgertätigkeit verwendet.

Die Liquiditätslage des Konzerns ist gut. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Beleihungsreserven und Betriebsmittelkredite zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen ist gesichert. Das eing geplante 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 544,8 Mio. € auf 567,3 Mio. € erhöht. Der Konzern hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 485,7 Mio. € (Vj. 475,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 85,6 % (Vj. 87,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Zugang aus aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen, zurückzuführen. Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten sowie flüssigen Mitteln zusammen. Das Eigenkapital mit 207,3 Mio. € (Vj. 199,4 Mio. €) des Konzerns beträgt 36,6 % (Vj. 36,6 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 37,5 % (Vj. 37,6 %).



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Herr Böck,
Bereichsleiter Rechnungswesen & Controlling

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 291,4 Mio. € (Vj. 284,7 Mio. €), Finanzierung von Kosten der Baureifmachung im Umlaufvermögen i.H.v. 10,1 Mio. € (Vj. 7,3 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 0,9 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €) zugerechnet.

Langfristige Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremd-

kapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 25,8 Mio. €, welche im Wesentlichen durch Grundstücksvorräte/Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

Die Vermögenslage des Konzerns ist geordnet.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität	2,6 %
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen - Veränderung der RfB Bilanzsumme	(Vorjahr: 2,6 %)
Eigenkapitalrentabilität	4,7 %
Jahresergebnis vor Ertragsteuern Bilanzsumme	(Vorjahr: 4,5 %)
EBIT	13,8 Mio. €
Jahresergebnis +/- außergewöhnliche Aufwendungen/Erträge + Ertragsteuern + Finanzergebnis	(Vorjahr: 14,1 Mio. €)

Der **Leerstand** betrug zum Bilanzstichtag 181 (2,8%) Wohneinheiten (Vj. 207; 3,2%). Darin sind 126 Wohneinheiten mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die **Fluktuationsrate** betrug 7,4% (Vj. 8,2%).

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 63,5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 19,2 in Teilzeit und 5 Auszubildende in der Verwaltung und technischen Abteilung beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2022 im Quartalsdurchschnitt 16,7 Hausmeister in Vollzeit und 7,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

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

In der Geschäftsführung sowie der Zusammensetzung des Aufsichtsrats haben sich im Berichtsjahr keine personelle Veränderung ergeben.

Durch regelmäßige Portfolioanalysen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen wird die Erneuerung des Bestandes im Rahmen einer langjährigen Geschäftsstrategie umgesetzt. Durch umfangreiche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird der Bestand an die Marktvorgaben angepasst und energetisch verbessert und sichert somit den nachhaltigen Vermietungserfolg und trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des Ausstoßes an klimaschädlichem CO₂ bei.

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

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

Im Konzern ist ein einheitliches Organisationshandbuch vorhanden. Im Rahmen des Projekts OH 2023 wird das Organisationshandbuch aktuell an die sich aus dem Projekt ergebenden Änderungen angepasst und unter Leitung der Geschäftsführung komplett überarbeitet.

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 durch finanzielle 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 auf eine Zurückhaltung der Bauherren, beeinflusst durch hohe Baukosten, steigende Zinsen und Auswirkungen der Energiekrise. Der Wohnungsmangel betrifft inzwischen auch Klein- und Mittelstädte. Die Anzahl an Neubau- und Modernisierungsprojekte sind aktuell rückläufig und die hohen Fremdfinanzierungskosten in Verbindung mit gestiegenen Baukosten stellen die größte Hürde für die Errichtung von Neubauten mit

bezahlbaren Mieten dar. Darüber hinaus könnten die strengen Energieeffizienzregeln der EU und der Material- und Fachkräftemangel den Wohnungssektor weiter belasten. Der Konzern stellt sich satzungsgemäß bereits seit vielen Jahren diesen Herausforderungen und konnte das für 2022 vorgesehene Neubauprogramm mit der planmäßigen Fertigstellung von 228 Wohnungen an den Standorten in Haar, Erding und Bruckmühl erfolgreich abschließen. In Kaufering wurde in 2022 mit dem Neubau von 34 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen planmäßig begonnen. An den Standorten in Fürstenfeldbruck, Haar und Pfaffenhofen befinden sich weitere Neubau-

und Modernisierungsprojekte in der Planungsphase. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2023 rund 31,0 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2022 31,8 Mio. € realisiert. Die Ende 2021 geplanten Ausgaben für neue Baumaßnahmen in 2022 wurden zum Teil aufgrund von Verzögerungen in der Planungsphase aufgrund komplexer Abstimmungen mit zukünftigen Miteigentümern bzw. Grundstückseigentümern und infolge der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschoben. Zudem verzögerte die in 2022 noch sehr hohen Auslastung im Baugewerbe Projekte, sodass dies ebenfalls zu einem späteren Baubeginn führte und Kosten im Falle der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen somit erst in Folgejahren anfallen.

Infolge der bereits realisierten und geplanten Baumaßnahmen wird von einem Anstieg der Sollmieten im Konzern in 2023 auf rund 43,5 Mio. € ausgegangen.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung in den neuen Bundesländern [DH] wird von einer konstanten Mietentwicklung ausgegangen.

Bausträgertätigkeit

Im Rahmen des Bausträgergeschäfts realisiert die Gesellschaft im Jugendstilpark Haar das Bauquartier 7.3 mit 72 Wohneinheiten (3 MFH) und 105 TG-Stellplätzen.

Die letzte Wohnung aus Haus 11 wurde im Januar 2023 an den Käufer übergeben. Die Übergabe von Haus 10

(22 Wohnungen), Haus 12 (28 Wohnungen) und 87 Stpl. in der Tiefgarage ist für Mai/Juni geplant. Daraus resultieren Umsatzerlöse in Höhe von 26.932,8 T€. Die übrigen 15 Stpl. werden an die Konzernmutter veräußert.

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.

Das erste Projekt (WR 12) mit 161 Eigentumswohnungen wird direkt am neuen Ortspark der Landesgartenschau 2024 realisiert und ist DGNB zertifiziert. Im Herbst 2022 wurde im 1. BA (bestehend aus 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und Tiefgarage) mit der Umsetzung begonnen. In die Planungsrechnung sind die Vermarktungskosten für den 1. BA sowie den 2. BA bestehend aus 3 MFH (67 Wohneinheiten) und Tiefgarage eingearbeitet.

In WR 1 (2) wird unser Ökoquartier entstehen, in dem u. a. als Baumaterial Holz und Lehm zum Einsatz kommen. Hier werden 9 Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Der Baubeginn ist für Herbst 2023 geplant. Die Vermarktung der Reihenhäuser im Ökoquartier soll ebenfalls im Herbst anlaufen.

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

Aus einem älteren Bauvorhaben in Garching können zudem 73 T€ für sieben TG-Stellplätze Erlöst werden.

Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, Realisierung der geplanten Erlöse aus der Bausträgertätigkeit, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets, wird ein originäres positives Ergebnis vor Ertragsteuern zwischen 16,0 und 16,5 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ertragssteuern i.H.v. 5,8 – 6,3 Mio. € wurde mit 9,6 Mio. € infolge deutlich unter dem Plan liegenden Instandhaltungsaufwendungen sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen auch bei einem unter Plan liegenden Ergebnisses aus der Verkaufstätigkeit deutlich übertroffen.

Infolge des höheren Ergebnisses liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Berichtsjahres mit 2,6% (Prognose: 1,7% bis 2,2%) ebenso über der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite wie die Eigenkapitalrentabilität mit 4,7% (Prognose: 2,7% bis 3,2%).

Unter Beibehaltung der geplanten Investitionen in den Wohnungsbau sowie der Realisierung geplanter Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen wird in 2023 eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 3,3% und 3,8% erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 7,2% und 7,7% prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit hohen Unsicherheiten verbunden. Der starke Anstieg der Fremdfinanzierungskosten in Verbindung mit Baukostensteige-

runge infolge der hohen Preissteigerungsraten und der Unsicherheit in Bezug auf die Entwicklung der Energiekosten machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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



KONZERN // Umsetzung

II. Risikobericht

1. Bestandsgefährdende Risiken

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

2. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

3. Einzelrisiken

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungssituation in **Bayern** wird durch mehrere Faktoren verschärft. Einerseits führen hohe Baukosten und gestiegene Zinsen zu einer Zurückhaltung bei den Bauherren. Andererseits zwingen die Auswirkungen der Energiekrise und die von der EU vorgeschlagenen strengen Regeln zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Branche, zusätzliche Investitionen zu tätigen. Darüber hinaus könnte der aktuelle Fachkräftemangel die Fähigkeit der Branche einschränken, den steigenden Wohnungsbedarf zu decken.

Der Konzern sieht sich somit in 2023 besonders 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, energetische Sanierungen durchzuführen und zukünftige Neubauten im Bestand und Umlaufvermögen zu ermöglichen. In den vergangenen Jahren haben wir ein umfassendes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und eingesetzt, das speziell auf die Anforderungen unseres Unternehmens zugeschnitten ist. Angesichts der Anforderungen an Nachhaltigkeit und der wachsenden Notwendigkeit, in energetische Sanierung zu investieren, wird sich der Fokus unserer zukünftigen Maßnahmen verstärkt auf die Bestandspflege richten.

Dies macht eine stärkere Zusammenführung und Neuausrichtung des Bauprogramms für Neubauten, Großmodernisierungen, energetische

Sanierung als auch des laufenden Instandhaltungsbudgets unumgänglich. Zudem ist für die Umsetzung und Bestandsbetreuung die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen unerlässlich.

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

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

Branche und Markt

Die allgemeine wirtschaftliche Lage kann sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Der starke Anstieg der Energiepreise in 2022 hat zu einem hohen Kostenniveau und steigenden Inflationsraten geführt. Zusammen mit den gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten wird erwartet, dass sowohl die Baugenehmigungen als auch die Fertigstellungen von Wohneinheiten in den kommenden Jahren stark zurückgehen werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist unter den aktuellen Marktbedingungen kaum wirtschaftlich umsetzbar, was langfristig den sozialen Frieden

gefährden kann. Zusätzlich belasten die nicht umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO₂-Abgabe und die Notwendigkeit der Klimaneutralität bis 2040 die finanziellen Spielräume der Bestandhalter. Der Konzern wird den Fokus verstärkt auf energetische und CO₂-reduzierende Maßnahmen im Bestand legen. Die Gesamtbelastung der Mieter wird trotzdem, vor allem kurzfristig, voraussichtlich weiter steigen. Das Risiko von Mietausfällen wird durch ein Auswahlverfahren und Informationsmaßnahmen minimiert. Die Auswirkungen des starken Anstiegs der Energiekosten für 2023 sind derzeit noch nicht quantifizierbar, stellen aber ein erhöhtes Ausfall- und Zahlungsrisiko dar. Maßnahmen zur Risikominimierung wurden ergriffen, wie die Information der Miethaushalte über Energiesparmaßnahmen und die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen auf freiwilliger Basis.

Änderungen in der Bauausführung bzw. Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen können 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.

Die Erhöhung der Erbbauzinsen durch kommunale Erbbaurechtsgeber und der Anstieg des Verbraucherpreisindex belasten die Rentabilität. Die Kommunen werden versuchen, ihre Kostensteigerungen umzulegen.

Bauträgergeschäft

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

Daher werden Kosten und Termine laufend überwacht.

Aber trotz gewissenhafter Projektauswahl ist es nicht ausgeschlossen, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als weniger hoch eingeschätzt. Durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Unternehmensbereichsleitung

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55% senkt. Unsere aktuellen Bauträgerprojekte an den Standorten Haar und Kirchheim werden als Effizienzhaus 55 realisiert.

Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele Änderungen bei der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt.

Personal

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

Bauwirtschaft

In den letzten Jahren waren die Bauhandwerkerkapazitäten in Oberbayern stark ausgelastet, aber ab 2022 zeichnete sich eine Trendwende ab. Aufgrund des Rückgangs der Neubauaktivitäten ist eine unterdurchschnittliche Auslastung der Bauindustrie für 2023 nicht auszuschließen. Das Regierungsziel von 400.000 Wohnungen wurde in 2022 deutlich verfehlt und es ist bis 2024 von einem weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen bei Wohnungen auszugehen. Eine deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen und eine Entbürokratisierung der Bauvorschriften sind erforderlich, um einen möglichen Abbau der Bauhandwerkerkapazitäten zu verhindern, um auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum ausreichend zur Verfügung stellen zu können.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit verschiedenen breit aufgestellten Generalunternehmen und Rahmenvertragspartnern versucht der Konzern dieses Risikofeld zu minimieren, doch können sich auch diese Bauunternehmen nicht von dem negativen wirtschaftlichen Umfeld abkoppeln.

Stark steigenden Baukosten stehen auf der Erlösseite sowohl gesetzliche als auch satzungsgemäße Regelungen zur Deckelung der Mietererlöse entgegen. Eine belastbare Preiskalkulation ist aktuell nur sehr schwer möglich. Die zukünftige Preisgestaltung für neue Projekte kann nicht abgeschätzt werden. Der Erwerb oder die Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sind weiterhin mit sehr hohen Investitionskosten verbunden. Überdurchschnittlich stark steigende Finanzierungs- und Baukosten sowie Unsicherheiten bzgl. der Fördermöglichkeiten können dazu

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

Für die Realisierung von Bauprojekten stehen durch den Erwerb des Jugendstilpark und der Verabschiedung des Bebauungsplans in 2017 derzeit noch Grundstücksflächen zur Verfügung. Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen aus, sodass sich auch hier der Kostendruck stetig erhöht.

Compliance und Recht

Die Gesellschaft hat 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.

Steigende Kosten und strengere Restriktionen erschweren den Wohnungsbau und Sanierungsmaßnahmen. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Umstellung auf erneuerbare Energien stellen Herausforderungen dar, insbesondere für ältere Bestandsgebäude. Die Einführung der Mindestbesteuerung belastet die Eigenmittel der Wohnungsunternehmen. Die Ausweitung des Angebots und verlässliche Förderung mit vereinfachten Bauvorschriften könnten den Abwärtstrend bei den Neubauzahlen stoppen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Bestandssanierung Vorrang hat und daher weniger Ressourcen für

zusätzliche Neubauprojekte zur Verfügung stehen. Der Vertrauensverlust in Förderzusagen und die Verschärfung gesetzlicher Rahmenbedingungen können zu Anpassungen des Investitionsplans führen.

Finanzierung und Liquidität

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

In Kombination mit dem starken Anstieg der Baukosten hat die nahezu Vervierfachung der Bauzinsen innerhalb nur eines Jahres die wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten erheblich belastet und führt zwangsweise zu notwendigen höheren Neubaumieten. Aktuell ist bestenfalls von einem konstanten Zinsniveau zwischen 3,5 und 4,0% für Baufinanzierung auszugehen. Infolge der weiterhin steigenden Kerninflationsrate ist ein weiterer Anstieg der Fremdfinanzierungskosten in 2023 nicht auszuschließen.

Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus bei gleichzeitig weiterhin hohen oder noch weiter steigenden Baukosten 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 der bisher mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlagen im Rahmen des derzeit in Erstellung befindlichen Klimazielpfads sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes zur Vermietung und Verkauf muss der Konzern auch im Hinblick auf den schwierigen 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.

Seit 2022 können die notwendigen Eigenmittel wieder mit entsprechenden Erträgen kurz- bis mittelfristig angelegt werden, auch wenn die Realrendite weiterhin infolge der hohen Inflationsrate deutlich negativ ist. In 2023 reduzierten die Privatbanken ihren Einlagensicherungsschutz

weiter, sodass für Unternehmen nur noch Festgeldanlagen mit einer maximalen Anlagendauer von lediglich noch 12 Monaten abgesichert werden.

4. Zusammenfassung Risikolage

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



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Teamleitung

III. Chancenbericht

Nachfrage

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

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

Markt und Branche

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

Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern, Flüchtlinge sowie die beträchtliche Anzahl von Transferein-kommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt der Konzern auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition. Die Schaffung neuer Baurechte in Haar (Jugendstilpark), Pfaffenhofen an der Ilm, Kaufering, Fürstenfeldbruck und Kirchheim ermöglicht es den Konzernunternehmen, auch zukünftig in Oberbayern Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken bzw. Erbbaurechtsgrundstücken zu realisieren und den Wohnungsbestand nachhaltig zu vergrößern bzw. Eigentumswohnungen zu errichten. Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben. Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirtschaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt. Im Bauträgersegment in Kirchheim WR 1 (2) widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben.

Energetische Sanierung

In 2022 wurde als Ausgangsbasis eine CO₂-Bilanz für die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE erstellt. Darauf aufbauend wird in 2023 in Zusammenarbeit mit externen Beratern ein Klimaziel-pfad erstellt, um auf dieser Basis die Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft bis 2040 [Bayern] realisieren zu können. Vor der politisch

und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren hat der Konzern zu-vor viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt vor allem zur energetischen Sanierung eingebracht und umgesetzt werden. Die Bestreitung des Klimapfads stellen das Unternehmen sowohl vor finanzielle als auch vor technische und personelle Herausforderungen. Die hohe Prio-risierung der Klimaneutralitätsziele als ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeit wird zu Anpassungen im Baupro-gramm führen und zukünftig entspre-chende Kapazitäten binden.

Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelehnte Förderung kann die Wirtschaftlichkeit von Neubau, aber auch Bestandsinves-titionen über das jetzige Maß hinaus unterstützen.

Organisation

Die wesentlichen Aufgabenstellungen sowie die Unterstützung durch externe Berater des in 2020 gestarteten Projekts OH 2023 zur Neustrukturierung der Arbeitsprozesse sowie zur Vorbereitung eines in den kommenden Jahren anstehenden geregelten Generationenwechsels in der Geschäftsführung wurden in 2022 planmäßig abgeschlossen. Die weiteren Umsetzungsprozesse erfolgen unternehmensintern in entsprechenden Projektgruppen.

Finanzierung und Liquidität

Falls sich die im Geschäftsjahr 2022 stark angestiegene Inflation schneller als erwartet wieder reduziert, könnte das prognostizierte Zinsniveau unterschritten werden und damit die Finanzierungskosten niedriger ausfallen als erwartet.

Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoän-derungen identifiziert sowie quanti-fiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaß-nahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegen-zuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamt-perspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den stei-genden 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 be-grenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht bekannt oder erkennbar.



OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE // Hausmeister

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

Geschäftsführung

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH



Michael Zaigler (Dipl. Betriebswirt)

Haar, den 28.04.2023

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE

Zufriedene Mieterinnen in Haar, Eglfing



Frau Gruber Mieterin seit 1997

„ Ich bin im „Gut Haar“ aufgewachsen und sozusagen ein Haarer Urgestein. Seit 1997 bin ich eine überaus zufriedene Mieterin der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE – und das aus gutem Grund: Meine Wohnsituation hat sich jeder Lebenslage angepasst. Zunächst hatte es eine preisgünstige Wohnung für unsere dreiköpfige Familie gegeben. 2008 konnten wir dann unsere Wunschwohnung in einem Neubau mit traumhafter Dachterrasse beziehen. Heute lebe ich allein und musste dafür nur einmal innerhalb des Hauses umziehen. Der Verbleib im selben Hause war mir aufgrund der wunderbaren Hausgemeinschaft sehr wichtig.“

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

Auch meine Mutter, die mittlerweile ja auch Großmutter und Ur-Großmutter ist, wohnt schon lange bei der OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE. Somit hat die OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE mit uns ganze vier Generationen Haarerinnen als glückliche Mieter.“



Verantwortung für Mensch und Immobilie

Dieses Jahr freut es mich besonders, dass es unseren beiden Unternehmen OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE und DEUTSCHES HEIM in diesen herausfordernden Zeiten wieder gelungen ist, ihre wohnungswirtschaftlichen Aufgaben erfolgreich und mit Leidenschaft in die Tat umzusetzen. Seit mehr als 87 Jahren schaffen wir bezahlbare Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung in ganz Oberbayern sowie den neuen Bundesländern und sind uns dabei unserer Verantwortung für Mensch und Immobilie bewusst. Dabei steht der gesamte Konzern mit seinem Leitbild für faires, modernes und nachhaltiges Bauen und Wohnen. Aus voller Überzeugung für unseren Auftrag übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung und handeln stets im Miteinander mit unseren Kunden und Partnern.

Mit vereinten Kräften realisieren wir unser zweites Großprojekt in Haar, den Jugendstilpark. Nachdem wir dort Anfang 2017 das denkmalgeschützte ehemalige Casino als neuen Firmensitz beziehen konnten, sind hier inzwischen rund 400 neue Miet- und Eigentumswohnungen entstanden. Einen weiteren Teilbereich im Jugendstilpark schlossen wir gemeinsam mit dem Bau von 167 Miet- und Eigentumswohnungen an der Apfelwiese ab. Nicht weit von der Großstadt München entstanden in wunderschöner Lage mit bester Infrastruktur nachhaltig gebaute Wohnungen mit moderner Ausstattung und zu fairen Miet- und Kaufpreisen.

Am Rande vom Jugendstilpark geht es mit OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE weiter. Hier laufen die Vorbereitungen für das nächste Objekt mit vielseitiger Nutzung, bei dem Wohnen, Arbeiten und Einkaufen unter einem Dach vereint werden. Und DEUTSCHES HEIM startete den Verkauf der Immobilien in Kirchheim. Insgesamt werden im ersten Bauabschnitt 161 Eigentumswohnungen am neuen Ortspark nach und nach entstehen, der derzeit – anlässlich der Landesgartenschau 2024 – angelegt wird.

Mit einem Bauprojekt von zwei Mehrfamilienhäusern in der Marktgemeinde Bruckmühl im Landkreis Rosenheim, die vor allem für Senioren, Menschen mit Behinderung oder für einkommensschwächere Haushalte vorgesehen sind, zeigt OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE, wie ernst uns der gesellschaftliche Auftrag als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen ist.

Wir sind stolz darauf, all diese Dinge erfolgreich gemeistert zu haben. Deshalb gebührt ein großer Dank den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und die tatkräftige Unterstützung bei all unseren Projekten. Ganz besonders gilt mein Dank vor allem unseren Mitarbeitenden. Ihr großes Engagement und ihre Bereitschaft zum Mitwirken sind eine wesentliche Grundlage für unseren Unternehmenserfolg.

Wir freuen uns auch weiterhin auf eine konstruktive und wertvolle Zusammenarbeit mit allen Beteiligten. Auch, wenn uns als Unternehmen derzeit mit den Folgen des andauernden Ukraine-Krieges und den sich verändernden Rahmenbedingungen weitere Herausforderungen bevorstehen, blicken wir positiv in die Zukunft. Wir sind überzeugt, dass wir als Unternehmen bestens gerüstet sind und gemeinsam weiterhin unserer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden können.

Michael Zaigler
Geschäftsführer



IMPRESSUM

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

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

E-Mail: info@oh-muenchen.de
www.oh-muenchen.de
HRB Amtsgericht München Nr.: 888

DEUTSCHES HEIM Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

E-Mail: info@dh-muenchen.de
www.dh-muenchen.de
HRB Amtsgericht München Nr.: 41969