

2025

OH-KONZERN

Jahresabschluss

OH-Konzern

BILANZ, GuV

		2025	2024
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.942,94 €	32.097,60 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	453.381.709,58 €		432.802.377,405 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.987.251,96 €		11.204.920,29 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.114.092,85 €		2.155.577,13 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.980,02 €		404.587,33 €
5. Anlagen im Bau	18.829.938,07 €		39.925.928,937 €
6. Bauvorbereitungskosten	2.475.511,11 €		5.039.395,40 €
7. Geleistete Anzahlungen	300.318,58 €	511.418.802,17 €	117.318,41 €
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	54.565,27 €		66.842,62 €
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00 €	55.965,27 €	1.580,99 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		511.512.710,38 €	491.750.626,10 €

B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.729.062,98 €		17.785.904,28 €
2. Bauvorbereitungskosten	6.030.123,49 €		6.751.922,61 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	32.451.950,23 €		11.728.750,29 €
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	14.280.274,06 €		4.762.708,82 €
5. Unfertige Leistungen	16.734.398,71 €		16.540.827,79 €
6. Andere Vorräte	174.932,47 €	85.400.741,94 €	147.993,89 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	495.367,89 €		441.969,42 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	145.059,00 €		179.071,50 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.000,00 €		12.000,00 €
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	392.133,88 €		100.688,04 €
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.559.691,32 €	3.604.252,09 €	2.792.047,33 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.008.152,87 €		28.611.957,80 €
Bausparguthaben	598.873,67 €	26.607.026,54 €	85.550,24 €

		2025	2024
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	368.964,13 €		371.849,05 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	331.519,18 €	700.483,31 €	237.192,78 €
BILANZSUMME		627.825.214,26 €	582.301.059,94 €

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		96.574.141,70 €	90.195.405,80 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		242.367.531,92 €	235.988.796,02 €

B. RÜCKSTELLUNGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.141.171,00 €		2.213.116,00 €
2. Steuerrückstellungen	1.852.220,00 €		3.721.924,00 €
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.506.903,59 €		5.570.040,93 €
4. Sonstige Rückstellungen	8.717.679,10 €	18.217.973,69 €	9.196.101,39 €

C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	283.107.887,63 €		273.642.050,51 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.317.717,32 €		22.138.463,59 €
3. Erhaltene Anzahlungen	48.712.469,76 €		17.470.545,17 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	197.955,01 €		307.392,28 €
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	1.891.757,09 €		597.223,16 €
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.360.124,13 €		3.670.040,53 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 30.311,20 €, Vj: 3.094,76 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 554,17 €, Vj: 498,68 €)	43.735,15 €	359.631.646,09 €	96.842,82 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.608.062,56 €	7.688.523,54 €
BILANZSUMME		627.825.214,26 €	582.301.059,94 €

BILANZ, GuV

		2025	2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	62.915.101,35 €		59.584.627,37 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.702.700,00 €		23.975.449,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	583.156,92 €		553.282,60 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.076,70 €	67.214.034,97 €	13.505,05 €
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		29.712.536,98 €	-2.856.026,37 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		694.649,35 €	406.549,10 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.303.123,88 €	2.217.761,20 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	27.745.993,73 €		25.634.644,39 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	32.475.045,04 €		11.387.939,26 €
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	22.865,87 €		3.763,79 €
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.307,99 €	60.250.212,63 €	7.303,19 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.932.613,82 €		6.495.445,67 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 517.901,18 €, Vj: 471.202,02 €)	2.212.695,87 €	9.145.309,69 €	1.910.591,43 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.541.126,18 €	12.303.184,85 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.273.328,10 €	3.850.855,85 €
9. Erträge aus Beteiligungen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		27,31 €	177,64 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		396.252,84 €	659.354,66 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.883.153,80 €	5.603.463,87 €
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.343.620,62 €	3.317.261,46 €
Ergebnis nach Steuern		6.883.874,31 €	14.040.226,49 €
13. Sonstige Steuern		105.138,41 €	74.008,98 €
Konzernjahresüberschuss		6.778.735,90 €	13.966.217,51 €
14. Konzerngewinnvortrag		89.795.405,80 €	76.229.188,29 €
KONZERNBILANZGEWINN		96.574.141,70 €	90.195.405,80 €



LAGEBERICHT 2025

A) Grundlagen des Konzerns

I) Geschäftsmodell des Konzerns

In den Konzernabschluss Oberbayerische Heimstätte (OH) wurden die Gesellschaften Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH (DH) und die Baugesellschaft Service GmbH (BGS) einbezogen.

Die Muttergesellschaft **Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH** ist eine Kapitalgesellschaft. Sie wurde am 27.11.1935 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 10.12.1935 unter der HRB Nummer 888 beim Amtsgericht München eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Haar. Der Bezirk Oberbayern ist Hauptgesellschafter. Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Geschäftsgebiet ist der Regierungsbezirk Oberbayern. Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19.09.2018 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und somit verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

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

Das Tochterunternehmen **Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft GmbH** 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 Oberbayern, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern.

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 **OH 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 OH Service GmbH sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Zwischen der Alleingesellschafterin und dem Tochterunternehmen bestehen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Die Gesellschaft war im Berichtsjahr nicht aktiv. Im Jahr 2026 erfolgt die Aufnahme einer wirtschaftlichen Tätigkeit als Abrechnungsdienstleister.

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 Bauprojekte errichtet werden. Im Jahr 2025 wurden erste energetische Sanierungen gemäß Klimapfad vorgenommen. Das Portfoliomanagement strebt an, bis in der ersten Hälfte der 2030er Jahre Objekte aus den Energieeffizienzklassen G-H bzw. F durch energetische Maßnahmen in eine bessere Energieeffizienzklasse zu heben. Mit Hinblick auf den zu erwartenden hohen Investitionsbedarf wird der Fokus mittelfristig verstärkt auf Investitionen in den Bestand ausgerichtet werden.

Im Jahr 2025 wurde intensiv an der Digitalisierungsstrategie für alle Konzernunternehmen gearbeitet, welche bis 2027 im Konzern umgesetzt wird. In diesem Zusammenhang wird die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz sowie der Integration von Veränderungen in die Geschäftsprozesse bis 2026 vorgenommen.

B) Wirtschaftsbericht

I) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene

Rahmenbedingungen¹

Die **gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands** 2025/2026 ist von einer sehr schwachen Erholung geprägt: Nach zwei Rezessionsjahren wuchs das preisbereinigte BIP 2025 nur um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %) und bleibt damit im internationalen Vergleich deutlich zurück.

Wachstumstreiber waren vor allem der private Konsum (+1,4 %) und der Staatskonsum (+1,5 %), während Exporte (-0,3 %) und Investitionen weiter rückläufig waren (Ausrüstungen -2,3 %, Bauinvestitionen -0,9 %, Wohnungsbau -2,4 %).

Die **wirtschaftliche Dynamik** wird durch strukturelle Probleme wie sinkende Wettbewerbsfähigkeit, geopolitische Risiken und schwache Exportmärkte gebremst; ein stärkerer Aufschwung wird erst durch staatliche Investitionsprogramme erwartet (Prognose 2026: ca. 1,0 % Wachstum). Gleichzeitig steht die Produktion unter Druck: Die Bruttowertschöpfung sank insgesamt leicht (-0,1 %), insbesondere im Produzierenden Gewerbe (-1,0 %) und Bau (-3,6 %), während Dienstleistungen teils moderat wuchsen.

Am **Arbeitsmarkt** stagnierte die Erwerbstätigkeit bei rund 46,0 Mio., die Arbeitslosigkeit stieg auf 2,9 Mio. (Quote 6,3 %), und die Nettozuwanderung fiel mit etwa 270.000 deutlich geringer aus, was den Fachkräftemangel langfristig verschärft. Die Inflation lag 2025 im Schnitt bei 2,2 %, während Baupreise seit 2019 um rund 48 % gestiegen sind und weiterhin überdurchschnittlich zunehmen.

Besonders angespannt ist der **Wohnungsbau**: Trotz erster Erholung bei Genehmigungen (ca. 239.000, +11 %) bleiben die Fertigstellungen mit etwa 218.000 Wohnungen (-14 %) stark rückläufig; insgesamt liegen die Wohnungsbauinvestitionen rund 20 % unter dem Niveau von 2020, sodass die Wohnraumknappheit hoch und der politische Handlungsdruck erheblich bleibt.

Regionale Rahmenbedingungen im Regierungsbezirk Oberbayern²

Die regionalen Rahmenbedingungen im Bezirk Oberbayern sind im Jahr 2025 durch eine schwache Entwicklung im Wohnungsbau bei gleichzeitig insgesamt stabiler, jedoch verhaltener wirtschaftlicher Dynamik geprägt. Während in Bayern insgesamt rund 54.149 Wohnungen genehmigt wurden (+5,1 % gegenüber 2024), verzeichnete Oberbayern einen gegenläufigen Trend mit einem Rückgang der Baugenehmigungen um rund -9,4 % im Gesamtjahr 2025 (Zeitraum: Gesamtjahr 2025; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / Pressemitteilung 2026). Bereits im 1. Halbjahr 2025 zeigte sich diese Entwicklung, während bayernweit ein leichter Anstieg der Genehmigungen auf 25.959 Wohnungen (+2,9 %) erreicht wurde (Zeitraum: Januar – Juni 2025; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Das Baugewerbe bleibt durch hohe Kosten und schwache Nachfrage belastet: Zwar stieg der Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe in Oberbayern bis Juni 2025 nominal um +6,7 % gegenüber dem Vorjahr, real liegt insbesondere der Wohnungsbau jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau früherer Jahre (Zeitraum: Stand Juni 2025; Quelle: VdW Bayern / Bayerisches Landesamt für Statistik). Parallel dazu erhöhten sich die Baupreise weiterhin überdurchschnittlich, zuletzt um rund +2,6 % gegenüber dem Vorjahr (Zeitraum: 2025; Quelle: Statistische Auswertung Baupreise Bayern).

Strukturell verschiebt sich die Bautätigkeit: Bayernweit stiegen 2025 insbesondere die Genehmigungen für Einfamilienhäuser (+19,2 %), während der für Oberbayern bedeutende Geschosswohnungsbau vergleichsweise schwach bleibt (Zeitraum: Gesamtjahr 2025; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik / VdW Bayern). Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Wohnraumnachfrage führt dies zu einer zunehmenden Diskrepanz zwischen Bedarf und Neubautätigkeit, insbesondere in den städtischen Teilräumen.

Insgesamt bleibt Oberbayern als wirtschaftsstarker Standort durch seine diversifizierte Wirtschaftsstruktur stabil, jedoch wirken die schwache Baukonjunktur, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie eine gedämpfte Investitionstätigkeit bremsend. Die Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt bleibt begrenzt, wodurch sich die bestehende Wohnraumknappheit weiter verschärft.

II) Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr stiegen die Kosten bei geringerer Dynamik sowohl bei den Baukosten als auch bei den Kosten der Wärmeversorgung für die Mieterschaft weiter an. Bau- und Energiekosten verbleiben auf einem erhöhten Niveau und wirken sich infolge des Basiseffekts weiterhin belastend auf Investitionsentscheidungen aus. Im Jahr 2023 wurde im Rahmen des Projektes „Klimapfad“ ein Zwischenstand zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2045 erreicht auf dessen Basis eine entsprechende Strategie zur Umsetzung verfolgt wird. Aufgrund sich ändernder äußerer und innerer Einflussfaktoren, wie die Ausgestaltung von Förderprogrammen, Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung als auch interner und externer Kapazitäten zur Umsetzung, wird für die zukünftigen Jahre immer wieder eine Überarbeitung und Anpassung erforderlich sein.

Neben der Bestandsbewirtschaftung war der Konzern im Berichtsjahr in den Bereichen Grundstücksentwicklung, Neubau (Miet- und Verkaufsbauten), Instandhaltung seines Gebäudebestandes sowie der Verwaltungsbetreuung tätig. In der Tochtergesellschaft OHS wurden zudem die Voraussetzungen zur Aufnahme der Tätigkeit als Ablesedienstleister ab 2026 geschaffen.

¹GdW Informationen 173 Gesamtwirtschaftliche Lage 2025-2026

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

Bestandsverwaltung/Anlagevermögen

Zum 31.12.2025 befinden sich 6.638 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 436.697 m² sowie 4.018 Garagen im Bestand der Konzerngesellschaften. Die Anzahl der Wohnungen hat sich durch den Neubau von 100 Wohnungen und dem Abbruch von 20 Wohnungen im Berichtsjahr um 80 Einheiten erhöht. Im Berichtsjahr wurden drei Neubaumaßnahmen abgeschlossen.

Die Fertigstellung der Wohnanlagen in Fürstenfeldbruck, Kaufering erfolgte im ersten Quartal 2025. Die Baumaßnahme im Quartier 5 in Haar wurde im vierten Quartal 2025 fertiggestellt.

In **Fürstenfeldbruck** wurde im Berichtsjahr die 2023 begonnenen Bauarbeiten für ein Neubauprojekt mit 21 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 6,1 Mio. € im ersten Quartal 2025 fertig gestellt und bezogen.

Des Weiteren wurden auch in **Haar** die Bauarbeiten am letzten Quartier des Jugendstilparks im Berichtsjahr im vierten Quartal fertig gestellt. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Objekt mit Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss sowie darüber liegenden 6 Büroeinheiten sowie 45 Wohnungen inklusive 118 Tiefgaragenstellplätzen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 55,5 Mio. €. Die Ladeneinheiten im Erdgeschoss wurden im Berichtsjahr an einen Investor veräußert. Die Übergabe dieser Einheiten mit entsprechender Gewinnrealisierung erfolgte im ersten Quartal 2026. Die darauf entfallenden anteiligen Baukosten sind entsprechend im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das im Jahr 2022 begonnene Neubauprojekt in **Kaufering** mit 34 Wohneinheiten und 33 Tiefgaragenstellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund. 11,5 Mio. € wurde im ersten Quartal 2025 fertig gestellt und bezogen.

Im Berichtsjahr wurde in Kösching mit der **Modernisierung** von 54 Wohneinheiten und einer Wohnfläche 3.882 m² mit einem geplanten Investitionsvolumen von 9,9 Mio. € begonnen. 30 Wohneinheiten wurden im Berichtsjahr bereits fertig gestellt. Für weitere 24 Einheiten ist die Fertigstellung im ersten Quartal 2026 erfolgt.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 für Neubauprojekte und Modernisierung mit wesentlicher Verbesserung rund 35,6 Mio. € investiert. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 8,6 Mio. € aufgewendet.

Bauträgertätigkeit/Umlaufvermögen

Im Zuge der Landesgartenschau erhielt **Kirchheim** einen neuen Ortspark, der zum grünen Bindeglied zwischen Kirchheim und Heimstetten wurde. Das zuvor landwirtschaftlich genutzte und zum Teil trennende Areal wurde zu einem lebenswerten und vielseitig nutzbaren Park, der den Bürger*innen weit über die Gartenschau hinaus erhalten bleibt. Der Konzern wirkte an der Neugestaltung des Gemeindegebiets aktiv mit. Geplante Objekte sind dabei Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser.

Mit der Umsetzung wurde im Bauquartier **WR 12** im Oktober 2022 begonnen. Der **1. BA** umfasst 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einen Tiefgaragenabschnitt mit 72 Stellplätzen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 5 Wohneinheiten und 3 Stellplätze verbrieft sowie 7 Wohneinheiten und 3 Stellplätze übergeben. Weiterhin wurde im Dezember 2024 mit der Umsetzung des **2. BA** begonnen. Dieser umfasst 3 MFH mit 67 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt mit 110 Stellplätzen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 37 Wohneinheiten und 53 Stellplätze verbrieft. Mit dem Bau des **3. BA** mit 50 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt mit 76 Stellplätzen wurde im Juli 2025 begonnen. Zudem wurde im Berichtsjahr 1 Stellplatz in **Garching** (Restanten) übergeben.

Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft beliefen sich 2025 auf 3.702,7 T€ (Vorjahr: 23.975,4 T€). Der Rückgang der Umsatzerlöse ist darauf zurückzuführen, dass die bereits verbrieften Wohneinheiten und Stellplätze erst mit Fertigstellung in 2026 übergeben werden.

Grundstücksentwicklung Umlaufvermögen

Bestand zum 01.01.2025:	218.310 m²
Umbuchung wegen Baubeginn:	<u>-3.598 m²</u>
Bestand zum 31.12.2025:	214.712 m²

Der Grundstücksbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Westdeutschland:	170.876 m²	(München-Solln, München-Allach, Kirchheim)
Ostdeutschland:	<u>43.836 m²</u>	(Brandenburg-Neuschmerzke, Sassnitz)
	214.712 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)

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 Umlageungsplan 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 Mietenentwicklung in den Neuen Bundesländern.

Sassnitz – Hafenstraße

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohnanlage Villa Clara Hafenstraße“ wurde als Satzung im Dezember 2014 beschlossen. Am 14.03.2017 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen Deutsches Heim und der Stadt Sassnitz geschlossen; somit ist der bisher aufschiebend bedingte Bebauungsplan 28 „Villa Clara“ rechtskräftig. Am 15.03.2022 wurde ein notarieller Kaufvertrag mit der Villa Clara Projektgesellschaft mbH in Gründung geschlossen. Der Käufer hat allerdings im März 2026 von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht und ist vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Verwaltungsbetreuung

Deutsches Heim verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31.12.2025 wurden 3.841 Einheiten (Wohnungen, Hobbyräume, Pflegeappartements, Gewerbeeinheiten, Garagen, TG-Stellplätze) verwaltet (Vorjahr: 3.888 Einheiten). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Zusätzlich betreut die Gesellschaft in einem Seniorenzentrum auch das Sondereigentum. Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung stiegen von 553,3 T€ auf 583,2 T€.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Die Konzernführung ist mit dem Geschäftsverlauf im abgelaufenen Berichtsjahr zufrieden.

III) Lage

1) Ertragslage

Betriebsergebnis:	8.381,0 T€	(Vj. 17.944,1 T€)
Finanzergebnis:	296,3 T€	(Vj. 577,8 T€)
Sonstiges Ergebnis:	-554,9 T€	(Vj. 1.238,4 T€)

Der Konzernjahresüberschuss in Höhe von 6,8 Mio. € wird im Berichtsjahr maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (62,9 Mio. €) haben sich, wie im Vorjahr (59,6 Mio. €), wieder positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Bestandsmieten und Neuvermietungen im Rahmen der Fertigstellung im Berichtsjahr. Die Instandhaltungskosten sind mit 8,6 Mio. € höher als der Vorjahreswert (7,5 Mio. €). Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken haben sich im Berichtsjahr planmäßig von 24,0 Mio. € im Vorjahr auf 3,7 Mio. € reduziert.

In dem sonstigen Ergebnis sind im Berichtsjahr Verluste aus dem Abgang von Anlagenvermögen im Wesentlichen durch Abbruchkosten in Höhe von 0,3 Mio. € enthalten. Zudem sind nicht wiederkehrende Projektsonderkosten im Rahmen der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie i.H.v. rd. 0,4 Mio. € dem neutralen Bereich zugeordnet worden. Wie im Vorjahr sind Aufwendungen für Abschreibungen auf das Verwaltungsgebäude, sonstige nicht objektbezogene Zinsaufwendungen enthalten, so dass sich im Berichtsjahr ein neutrales Ergebnis von rund -0,8 Mio. € ergibt. Die Ertragslage des Konzerns ist zufrieden stellend.

2) Finanzlage

(a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,6 % (Vj. 40,5 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,3 % (Vj. 7,3 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdmitteln zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) stieg im Berichtsjahr auf 159,0 % an (Vj. 146,7 %). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern betreffen größtenteils langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 15 Jahre oder bis zur vollständigen Tilgung – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen im Bereich Neubau, Modernisierung und Erweiterung, denen die planmäßige Tilgung entgegensteht, erhöht.

(b) Investitionen

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Investitionen vor allem im Bereich Bestand (vgl. B.II). Bereits begonnene Neubauvorhaben wurden planmäßig fertiggestellt bzw. fortgeführt. Zusätzlich wurde mit der Planung für weitere Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Verkaufsmaßnahmen begonnen, um eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch zukünftig sicherzustellen und neue Verkaufsmaßnahmen vorzubereiten. Durch das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm ist weiterhin mit einem jährlichen Anstieg der planmäßigen Abschreibung für Abnutzung zu rechnen. Am Abschlussstichtag bestehen Nettoinvestitionsverpflichtungen für Anlage- und Umlaufvermögen in Höhe von rund 21,4 Mio. € (Vj. 30,5 Mio. €).

(c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 27,3 Mio. €, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -31,9 Mio. € und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 2,0 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2,6 Mio. €. Der zum 31.12.2025 verbleibende Finanzmittelbestand von 26,0 Mio. € wird im Geschäftsjahr 2026 zur Finanzierung des umfangreichen Neubau-, Erweiterungs- und Modernisierungsprogramms im Bestand sowie für die Bauträgertätigkeit verwendet. Die Liquiditätslage des Konzerns ist geordnet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Beleihungsreserven und Betriebsmittelkredite zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital zur Realisierung der Investitionsvorhaben steht, unter der Voraussetzung der Zuflüsse von Verkaufserlösen, zur Verfügung. Gewährte Betriebsmittelkreditlinien mussten während des Geschäftsjahres nicht in Anspruch genommen werden. Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet.

3) Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 582,3 Mio. € auf 627,8 Mio. € erhöht. Der Konzern hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 511,5 Mio. € (Vj. 491,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 81,5 % (Vj. 84,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf im Berichtsjahr erfolgte Zugänge aus aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen zurückzuführen. Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten sowie flüssigen Mitteln zusammen. Das Eigenkapital mit 242,4 Mio. € (Vj. 236,0 Mio. €) des Konzerns beträgt 38,6 % (Vj. 40,5 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 39,5 % (Vj. 41,5 %).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 292,0 Mio. € (Vj. 286,1 Mio. €), Finanzierung von Kosten der Baureifmachung im Umlaufvermögen i.H.v. 11,7 Mio. € (Vj. 9,0 Mio. €) und den Unternehmensfinanzierungsmitteln 0,6 € (Vj. 0,7 Mio. €) zugerechnet.

Langfristige Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 47,7 Mio. €, welche im Wesentlichen durch Grundstücks-vorräte/Bauvorleistungen und Verkaufsobjekte gebunden ist.

Die Vermögenslage des Konzerns ist geordnet. Die Geschäftsführung der Oberbayerischen Heimstätte beurteilt die wirtschaftliche Lage des Konzerns zufriedenstellend.

IV) Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität 2,2 % (Vj. 3,9 %)
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen - Veränderung der RfB
Bilanzsumme
Eigenkapitalrentabilität 3,4 % (Vj. 7,3 %)
Jahresergebnis vor Ertragsteuern
Bilanzsumme
EBIT 14,1 Mio. € (Vj. 22,0 Mio. €)
Jahresergebnis +/- außergewöhnliche Aufwendungen/Erträge + Ertragsteuern + Finanzergebnis.

Der **Leerstand** betrug zum Bilanzstichtag 262 (3,9 %) Wohneinheiten (Vj. 252; 3,8%). Darin sind 184 (Vj. 182) Wohneinheiten mit anstehenden Abriss-/Modernisierungsmaßnahmen enthalten. Die **Fluktuationsrate** betrug 6,7 % (Vj. 8,1 %).

Personal

Neben dem Geschäftsführer sind im Quartalsdurchschnitt 72,7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 16,4 in Teilzeit und 5 Auszubildende beschäftigt gewesen. Daneben waren im Jahr 2025 im Quartalsdurchschnitt 14,0 Hausmeister und Regiemitarbeiter in Vollzeit und 7,0 Hausmeister in Teilzeit angestellt.

Inmitten des zunehmenden Fachkräftemangels hat der Konzern einen proaktiven Ansatz gewählt, indem wir seit Jahrzehnten Ausbildungsplätze anbieten. Diese langjährige Investition in die Ausbildung hat sich als 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 unserer Konzernunternehmens 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. Im Jahr 2025 konnten unter anderem auch freie Stellen in technischen Berufen neu besetzt und aufgestockt werden, so dass für die Realisierung von Bauprojekten ausreichend personelle Kapazitäten vorhanden sind. Dennoch macht sich der Fachkräftemangel weiterhin bemerkbar. Freiwerdende Stellen prüfen wir auf Erfordernis ihrer Wiederbesetzung.

Bei der Neubesetzung von Positionen ist es unsere grundlegende Strategie, zunächst interne Kandidaten in Betracht zu ziehen. Ausgeschriebenen Positionen konnten mit erhöhtem zeitlichem und finanziellem Aufwand sowie längeren Bearbeitungszeiten mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Zum Teil werden Tätigkeiten bei Bedarf außerhalb des Unternehmens zur Fortführung der Projekte vergeben. Unsere Mitarbeiter nehmen kontinuierlich an Fort- und Weiterbildungsprogrammen sowie berufsspezifischen Seminaren teil, um ihre Fachkompetenz weiter zu stärken. Die Bezahlung unserer Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Compliance

Die Einhaltung von Compliance-Richtlinien ist eine wichtige Aufgabe im Rahmen unserer Organisation, um sicherzustellen, dass alle Unternehmensbereiche gemäß den geltenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen agieren. Durch die Implementierung interner Kontrollsysteme und fortlaufender Schulungen für unsere Mitarbeiter stellen wir unser Engagement für die Einhaltung von Compliance-Standards unter Beweis. Im Konzern ist ein einheitliches Organisationshandbuch vorhanden, welches bis 2027 überarbeitet und aktualisiert werden wird.

Sozial

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

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I) Prognosebericht

Mietwohnungsbestand

Der Konzern stellt sich satzungsgemäß der Herausforderung bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und konnte das für 2025 vorgesehene Neubauprogramm mit den Baumaßnahmen in Kaufering (Neubau von 34 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätzen), dem Neubau von 21 Wohnungen in Fürstenfeldbruck und dem Bau des letzten Quartiers im Jugendstilpark in Haar (gemischt genutzter Gebäudekomplex mit 45 Wohneinheiten, 6 Büroeinheiten sowie 6 Ladeneinheiten) fortführen und erfolgreich fertigstellen. An den Standorten in Pfaffenhofen (86 Wohneinheiten) und Wasserburg (57 Einheiten) konnten im Berichtsjahr neue Neubaumaßnahmen begonnen werden. Das geplante Ausgabenvolumen für diese Baumaßnahmen beträgt für das Jahr 2026 rund 41,6 Mio. €. Von den im Vorjahr prognostizierten Investitionsausgaben wurden in 2025 34,2 Mio. € realisiert. Für die Bewirtschaftungstätigkeit in den neuen Bundesländern wird von einer konstanten Mietentwicklung der im Bestand befindlichen Einheiten ausgegangen. Die Geschäftsführung plant den gesamten Bestand in den Neuen Bundesländern bis Ende 2027 zu veräußern. Zum 1. Januar 2026 wurden die Bestände in Rathenow verkauft. Zudem sollen bis Ende 2027 die weiteren Bestände veräußert werden. Infolge der bereits realisierten und geplanten Baumaßnahmen wird ein Anstieg der Sollmieten im Konzern in 2026 auf rund 49,4 Mio. € prognostiziert.

Bauträgertätigkeit

Im Rahmen des Bauträgergeschäfts errichtet Deutsches Heim am Hausener Holzweg 8 MFH mit insgesamt 161 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage mit 228 ebenerdigen Stellplätzen. Das Bauquartier **WR 12** wird direkt an der neu angelegten Parkanlage der Landesgartenschau realisiert und ist DGNB-zertifiziert. Die Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten.

Der **1. BA** (bestehend aus 2 MFH mit 44 Wohneinheiten und einem Tiefgaragenabschnitt) wurde im Mai 2024 fertiggestellt. Zum Bilanzstichtag sind noch die Musterwohnung und 26 Stellplätze im Bestand. In der Prognose wurde unterstellt, dass die Musterwohnung bis zum Abverkauf des Bauquartiers **WR 12** Ende 2027 im Bestand bleiben soll.

Der **2. BA** besteht aus 3 MFH (67 Wohneinheiten) und einem Tiefgaragenabschnitt. Der Baubeginn erfolgte bereits im Dezember 2024. Für 2026 wird der Abverkauf der verbleibenden 27 Wohnungen prognostiziert. Die Übergaben erfolgen voraussichtlich mit Fertigstellung in 2026.

Der **3. BA** besteht aus 1 MFH (50 Wohneinheiten) und einem Tiefgaragenabschnitt. Der Baubeginn erfolgte im Juli 2025. Hier rechnen wir mit der Veräußerung von 24 Wohneinheiten in 2026. Die Übergaben erfolgen ebenfalls voraussichtlich mit Fertigstellung in 2026. In Haar wurde im Jahr 2026 die Verkaufsmaßnahme Quartier 5 im Jugendstilpark abgeschlossen und die Ladeneinheiten im ersten Quartal 2026 übergeben. Zudem ist der Baubeginn einer Verkaufsmaßnahme in Kösching mit 65 Wohneinheiten geplant, deren Fertigstellung über Übergabe für Ende 2027 vorgesehen ist.

Bei Eintreffen der wesentlichen Prämissen, wie einer kontinuierlichen Entwicklung der Einnahmen aus der Vermietung, Realisierung der geplanten Erlöse aus der Bauträgertätigkeit sowie der Erlöse aus der Veräußerung der Bestände in den neuen Bundesländern, der Einhaltung des Instandhaltungsbudgets, wird ein positives Konzernergebnis vor Ertragsteuern zwischen 48,8 und 49,3 Mio. € erwartet. Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis vor Ertragsteuern i.H.v. 8,6 bis 9,1 Mio. € wurde mit 8,1 Mio. € vor allem durch die zeitliche Verschiebung der Übergabe des Verkaufsprojekts in Haar von Ende 2025 auf Anfang 2026 geringfügig unterschritten.

In Folge des geringeren Ergebnisses liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Berichtsjahres mit 2,2 % (Prognose 2,1 bis 2,6 %) ebenso am unteren Ende der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite wie die Eigenkapitalrentabilität mit 3,4 % (Prognose: 3,4 % bis 3,8 %).

Unter Beibehaltung der geplanten Investitionen in den Wohnungsbau sowie der Realisierung geplanter Veräußerungen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen wird im Jahr 2026 eine Gesamtkapitalrentabilität zwischen 8,4 % und 8,9 % erwartet. Für die Eigenkapitalrentabilität wird ein Wert zwischen 17,5 % und 17,9 % prognostiziert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 weiterhin mit nicht unerheblichen Unsicherheiten verbunden. Das hohe Kosten- und Zinsniveau sowie die aktuelle Schwäche der deutschen Wirtschaft und deren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss dieser Faktoren auf das Jahresergebnis 2026 sowie die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer möglicher zukünftiger Beeinträchtigung ab. Negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

II) Risikobericht

1) Bestandsgefährdende Risiken

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

2) Risikomanagementsystem

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen können Risiken für den Konzern entstehen. Der Konzern hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Das Risikomanagementsys-

tem des Konzerns besteht aus den Risikomanagementsystemen der Einzelgesellschaften Oberbayerische Heimstätte, Deutsches Heim und OH Service GmbH. 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 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.

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

3) Einzelrisiken
Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungssituation in Bayern blieb auch im Berichtsjahr angespannt. Die Baukosten haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Entsprechendes gilt auch für die Fremdfinanzierungskosten. Die Auswirkungen der hohen Energiekosten und die zu erwartende nationale Umsetzung strengerer EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie zwingen die Branche, zusätzliche Investitionen zu tätigen. Darüber hinaus macht sich der Fachkräftemangel stärker bei der Neubesetzung von Stellen bemerkbar.

Der Konzern sieht sich somit in 2026 weiterhin verstärkt Herausforderungen gegenüber. Die aus den Konzernbereichen Hausbewirtschaftung und Verkaufstätigkeit erzielten Gewinne und vor allem Liquiditätsüberschüsse müssen ausreichend sein, um den Bestand an Wohnungen zu erhalten und energetische Sanierungen durchzuführen. Zusätzliche Neubauprojekte zur Schaffung neuen Wohnraums werden zukünftig aus den Zuflüssen aus Verkaufsmaßnahmen realisiert werden und hängen somit wesentlich davon ab, wie sich in den kommenden Jahren die Nachfrage nach dem Erwerb von Wohneigentum entwickeln wird.

In 2025 wurde das Portfoliomanagement als eigene Stabstelle im Konzern implementiert. Angesichts der Anforderungen an Nachhaltigkeit und der wachsenden Notwendigkeit, in energetische Sanierung zu investieren, wird sich der Fokus der zukünftigen Maßnahmen verstärkt auf die energetische

Erneuerung des Bestandes richten. Dies macht eine Zusammenführung und Neuausrichtung des Bauprogramms für Neubauten, Großmodernisierungen, energetische Sanierungen als auch des laufenden Instandhaltungsbudgets unumgänglich. Zudem ist für die Umsetzung und Bestandsbetreuung die Bereitstellung ausreichender personeller Ressourcen unerlässlich.

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

Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Daher werden Kosten und Termine laufend überwacht. Aber trotz gewissenhafter Projektauswahl ist es nicht ausgeschlossen, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Aufgrund der anhaltenden Binnenwanderung wird dieses Risiko im Großraum München als weniger hoch eingeschätzt. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen, ist mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2025 erneut einen realen Umsatzrückgang von rund 2,5 %, nachdem bereits im Jahr 2024 ein Rückgang von etwa 4,0 % zu verzeichnen war. Für das Jahr 2026 wird nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine weiterhin verhaltene Entwicklung erwartet. Besonders stark betroffen bleibt der Wohnungsbau: Hier lag der reale Umsatzrückgang im Jahr 2025 bei rund 7,0 %, nach einem sehr deutlichen Rückgang von etwa 14,0 % im Vorjahr. Die Rahmenbedingungen – insbesondere weiterhin hohe Baukosten sowie im Vergleich zu den Vorjahren gestiegene Finanzierungskosten – bleiben belastend. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen lag im Jahr 2025 nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und bewegte sich auf einem Niveau von unter 250.000 Einheiten. Auch die Fertigstellungszahlen zeigen eine rückläufige Entwicklung und lagen 2025 bei deutlich unter 300.000 Wohnungen. Die Reichweite der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe hat sich im Jahresverlauf 2025 stabilisiert und liegt weiterhin bei rund fünf Monaten. Dies deutet darauf hin, dass die Talsohle der Nachfrage im Wohnungsbau möglicherweise erreicht ist, ohne dass bislang eine nachhaltige Erholung erkennbar ist. Der Erwerb oder die Schaffung von Bauland im Rahmen von städtebaulichen Verträgen ist weiterhin mit hohen Investitionskosten und umfangreichen Auflagen für die Wohnungsgesellschaften verbunden. Überdurchschnittlich hohe Baupreise bei gleichzeitig ungünstigeren Finanzierungsbedingungen führen dazu, dass Investitionen weiterhin kritisch geprüft und gegebenenfalls aus wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die erforderlichen höheren Mieten am Markt nicht durchgesetzt werden können und die Objekte keine auskömmlichen Renditen zur Abdeckung des Investitionsrisikos erwarten lassen.

Branche und Markt

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Das allgemeine hohe Kostenniveau im Jahr 2025 führte in der Branche zu einer Verringerung der Angebotsausweitung in Folge von Zeitverzögerungen bei Neubau- und Erweiterungsprojekten.

Im Jahr 2025 war ein weiterer Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Der Ausblick für 2026 geht von einem weiteren Rückgang der Baugenehmigungen aus. Für 2026 und 2027 wird jeweils ein weiteres Absinken der Fertigstellungsanzahl von Wohnungen prognostiziert.

Die aktuellen äußeren Rahmenbedingungen machen aus wirtschaftlichen Gründen bei aktuellen Neubaumaßnahmen entsprechend höhere Wohnungsmieten erforderlich. Die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ist unter den aktuellen Marktbedingungen erschwert umsetzbar und kann mittelfristig zu einer Gefährdung des sozialen Friedens führen, wenn es nicht allen Marktteilnehmern gelingt, durch gemeinsames Handeln genügend bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Wohnungsunternehmen haben unter Einhaltung aller externen Vorgaben nur begrenzte Einflussmöglichkeiten auf die Bau- und Finanzierungskosten und sind auf entsprechende verlässliche Förderprogramme angewiesen.

Seit 2023 schränken zudem die nur noch gestaffelt nach Energieeffizienz umlegbaren Kostenbestandteile aus der CO₂-Abgabe sowie die Notwendigkeit bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, die finanziellen Spielräume der Bestandshalter zusätzlich ein. Die zukünftig verstärkt am Klimapfad ausgerichtete Portfoliostrategie führt dazu, dass die Gesellschaft den Fokus des Bauprogramms zukünftig verstärkt auf den Bestand und hier vor allem unter Einsatz von Förderprogrammen auf energetische sowie CO₂-reduzierende Maßnahmen legen wird. Mittel- bis langfristig ist es somit unsere Strategie, durch konstante Verringerung des CO₂-Ausstoßes sowohl die langfristigen Klimaschutzziele bis 2045 zu erfüllen als auch den Anstieg der Gesamtbelastung der Mieter vor allem durch stetig steigende fossile Energiekosten im Rahmen des finanziell und technisch machbaren zu senken. Die dafür notwendigen Eigenmittel stehen somit zukünftig nicht mehr für die Schaffung neuen Wohnraums zur Verfügung. Die Gesamtbelastung für Mieter wird dennoch vor allem kurzfristig voraussichtlich weiter ansteigen. Im Rahmen der Portfoliostrategie wird von der Geschäftsführung die Dekarbonisierungsstrategie weiter vorangetrieben. Das Risiko von Mietausfällen wird durch ein entsprechendes Auswahlverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und des satzungsgemäßen Auftrages soweit als möglich, bereits vor Vertragsabschluss minimiert.

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

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

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

Kommunale Erbbaurechtsgeber nutzen verstärkt ihre Potenziale zur Erhöhung der Erbbauzinsen im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, so dass sich auch hier der Kostendruck erhöht. Zum Teil können diese höheren Kostenbestandteile aufgrund der Begrenzung des Mietsteigerungspotentials bei Bestandsmietern nicht weitergegeben werden und belasten die Rentabilität des Unternehmens. Es ist davon auszugehen, dass die Kommunen zukünftig unter anderem auch in Folge höherer Sozialkosten sowie der Lohnkostensteigerung im Öffentlichen Dienst bei gleichzeitigen rückläufigen Gewerbesteueraufkommen versuchen werden, ihre Einnahmenseite zu verbessern und die Kosten verstärkt auch auf Wohnungsunternehmen und damit deren Mieter umzulegen, um die eigenen Haushalte zu entlasten. Die Ausgestaltung der Förderprogramme hat einen großen Einfluss auf die Realisierung der Investitionspläne.

Personal

Die Besetzung neuer Stellen gestaltet sich durch ein knappes Angebot an Bewerbern in Folge der demografischen Entwicklung aufwendig. In Schlüsselpositionen besteht die Gefahr, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus können sich vor allem in einem schwieriger werdenden Marktumfeld moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit einer großen Anzahl an Ausbildungsplätzen und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen. Im Jahr 2025 konnten mit erhöhtem zeitlichem und finanziellem Aufwand nahezu alle Stellen neu besetzt werden. Vor allem im Bereich des technischen Projektmanagements konnten ausgeschriebene Stellen besetzt werden, so dass für das umfangreiche Bauprogramm ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

Compliance und Recht

Der Konzern hat auf Ebene der Konzernunternehmen Maßnahmen ergriffen, um Risiken im Zusammenhang mit internen Verfahren, Menschen und/oder Systemen zu begrenzen. Dazu gehören IT-Sicherheitsmaßnahmen, Compliance-Regelungen, interne Kontrollsysteme und die Überwachung von vertraglichen Verpflichtungen. Eine D&O-Versicherung wurde abgeschlossen, um Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz abzudecken. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Finanzierung und Liquidität

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

Die Baufinanzierungszinssätze für 2025 betragen zwischen 3,3 % und 3,9 %, wobei zum Ende des Jahres ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen war. Für 2026 wird derzeit von einem anhaltend erhöhten Zinsniveau (rd. 4,0 %) ausgegangen. Marktbeobachter erwarten überwiegend stabile bis leicht steigende Baufinanzierungszinsen. Ursache hierfür sind insbesondere höhere Kapitalmarkttrenditen, geopolitische Unsicherheiten sowie eine erhöhte Staatsverschuldung. In Kombination mit dem hohen Baukostenniveau hat die Erhöhung der Bauzinsen in den Vorjahren die wirtschaftliche Umsetzung von Bauprojekten belastet und führt zwangsweise zu notwendigen höheren Neubaumieten.

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

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

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel gegebenenfalls nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen Beleihungsreserven entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist der Konzern derzeit in der Lage, auf Kapitalbedarf zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und vorhandener Beleihungsreserven derzeit als gering einzuschätzen.

4) Zusammenfassung Risikolage

Die Bau- und Fremdfinanzierungskosten haben sich derzeit auf hohem Niveau stabilisiert. Für das Jahr 2026 gehen wir aktuell von einem weiteren Anstieg der Kosten in Folge einer unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage aus. Sollten sich die äußeren Rahmenbedingungen verschlechtern, können Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen potenziell nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere eine Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche zu einer Kaufzurückhaltung bei Objekten des Umlaufvermögens führt, kann zu einer Minderung des prognostizierten Konzernüberschusses beitragen.

III) Chancenbericht

Nachfrage

Die Nachfrage nach **Mietwohnungen** – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen ist auf dem für den Konzern relevanten Markt nach wie vor groß und steigt weiter an. In Folge des prognostizierten Bevölkerungszuwachses im Großraum München und somit auch im Kerngebiet des Regierungsbezirkes Oberbayern ist auch mittelfristig von einem weiteren Nachfrageüberhang auszugehen. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht aktuell von einem Bevölkerungswachstum in Oberbayern bis 2042 um 0,3 Mio. Einwohner aus.

Die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** ist auf dem für den Konzern relevanten Markt im Großraum München ebenfalls nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt. Verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten, und die Attraktivität von Großstädten für junge Erwachsene verstärken die Nachfrage zusätzlich. Auch die Möglichkeit der Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause stärken die Nachfrage nach Eigentum.

Markt und Branche

Durch das seit Jahren vorangetriebene umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm verfügt der Konzern auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition. Struktureller Leerstand durch nicht mehr zeitgemäße Ausstattung wird planmäßig durch Abbruch mit Neubau oder Modernisierungsmaßnahmen beseitigt, so dass der maßnahmenbezogene Leerstand sich mittelfristig verringert. Kurzfristig gehen wir aufgrund der rückläufigen Auslastung der Bauindustrie davon aus, bei Ausschreibungen wieder eine größere Anzahl an wirtschaftlich interessanten Angeboten zu erhalten.

Der Selbstbezug des Eigenheims schützt vor Mieterhöhungen oder Eigenbedarfskündigungen. Das fördert den zeitnahen Abverkauf der geplanten Bauvorhaben. Chancen könnten sich auch durch ein ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen eröffnen. Die Bauwirtschaft könnte sich zu einer Kreislaufwirtschaft entwickeln, die auf mehr heimischen Baustoffen wie Sand, Gips und Holz basiert und Recyclingmaterial in Bauteilen nutzt.

Energetische Sanierung

Auf Basis, der im Jahr 2022 erstellten CO2-Bilanz wurde im Jahr 2023 ein Klimapfad erstellt, um auf dieser Grundlage die Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft bis 2045 realisieren zu können. Vor der politisch und gesellschaftlich erforderlichen Fokussierung auf Neubauprojekte in den letzten Jahren, hat die Oberbayerische Heimstätte zuvor viel Erfahrung in der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand gesammelt. Die hieraus gewonnenen Kenntnisse werden zukünftig wieder verstärkt unter anderem für energetische Sanierung eingebracht und umgesetzt werden. Die Bestreitung des Klimapfads stellt das Unternehmen sowohl vor finanzielle als auch vor technische und personelle Herausforderungen. Die im Jahr 2025 neu eingerichtete Stabstelle im Portfoliomanagement koordiniert zukünftig bis 2045 das Ziel der Klimaneutralität umzusetzen. Besonderer Fokus liegt dabei in der Dekarbonisierung von Energieanlagen sowie Verbesserung der Energieeffizienz. Für die wirtschaftliche Umsetzung sind verlässliche Förderprogramme unerlässlich.

Organisation

Die im Jahr 2024 unter der neuen Geschäftsführung begonnene Analyse der Prozesse in den einzelnen Konzernbereichen wurde im Jahr 2025 weiter fortgeführt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse bilden gemeinsam mit der definierten Digitalisierungsstrategie die Grundlage für die Optimierung der Prozessabläufe sowie der eingesetzten IT- und Softwarelösungen. Die Bedeutung der IT wurde bereits im Vorjahr durch die Etablierung eines eigenständigen Bereichs innerhalb der Organisationsstruktur gestärkt. Ein wesentlicher Schwerpunkt lag im Jahr 2025 auf der erfolgreichen Auswahl eines neuen ERP- sowie DMS-Systems. Parallel hierzu wurden bereits erste vorbereitende Maßnahmen für die geplante ERP-Umstellung zum 01.01.2027 eingeleitet. Für das Jahr 2026 wurde ein detaillierter Projektfahrplan zur Vorbereitung und Umsetzung des Systemwechsels erstellt. In diesem Zusammenhang werden die internen Prozesse unter Berücksichtigung neuer digitaler Möglichkeiten weiter analysiert, überarbeitet und angepasst. Ziel ist insbesondere die weitere Standardisierung, Effizienzsteigerung und Digitalisierung der Unternehmensabläufe.

Die Voraussetzungen für die Erschließung neuer Geschäftsfelder innerhalb der Konzernstruktur wurden im Jahr 2025 weiter vorangetrieben und die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen. Im Jahr 2026 wird die Aufnahme der Geschäftstätigkeit erfolgen.

Finanzierung und Liquidität

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

Gesamtaussage

Das Risikomanagement des Konzerns ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen. In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird kurz- bis mittelfristig weiter ansteigen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Konzernführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand des Konzerns sind nicht bekannt oder erkennbar.

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

D) Risikoberichterstattung über die Verwendung

von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist der Konzern während der Zinsfestschreibung keinem wesentlichen 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 Konzerngesellschaften auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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

Geschäftsführung

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH



Jan Termin
Diplom-Kaufmann (FH)
Haar, den 20.04.2026