



# DEUTSCHE EIGENHEIM UNION AG

**Deutsche Eigenheim Union AG**

**Konzernbericht**

zum 31. März 2022



Handelsregister:

Berlin-Charlottenburg

HR-Nr.:

HRB 236221

---

## Die Aktie

Grundkapital	36.050.000,00 EUR	
Aktiengattung	Inhaberaktien	
WKN / ISIN	A0STWH / DE000A0STWH9	
Anzahl der Aktien	36.050.000 Stück	
Symbol	JZ6	
Börsenzulassung	Börse Düsseldorf	Börse Frankfurt
Börsensegment	Primärmarkt	Open Market
Erster Handelstag	30.12.2021	04.01.2022
Designated Sponsor	BankM	
Listing Partner, Spezialist	ICF Bank AG	

## Inhalt

	Seite
Brief an die Aktionäre	1
Konzernlagebericht	4
Konzernabschluss	8
Konzernanhang	13
Impressum / Redaktionelles	27

---

## Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Eigenheim Union AG schafft mit ihren Projekttochtergesellschaften bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Im ersten Quartal 2022 schritten die Arbeiten an 24 Wohneinheiten voran. Es erfolgte keine Übergabe von Wohneinheiten im ersten Quartal. Für das vierte Quartal 2022 wird die Übergabe von 24 Wohneinheiten an die Erwerber erwartet. Hieraus wird ein Umsatz von 7,7 Mio. EUR resultieren. Für das Gesamtjahr wird ein Periodenüberschuss von mehr als 500 TEUR erwartet.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2023 sieht bereits einen Jahresüberschuss von mehr als 4 Mio. EUR vor.

Die Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern nach bezahlbarem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist weiterhin hoch. Unser Ziel ist es, im Geschäftsjahr 2023 bereits mit mehr als 100 Wohneinheiten einen Beitrag zu leisten, der einen Unterschied ausmacht im Leben unserer Kunden.

An dieser Stelle dürfen wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement danken. Den Aufsichtsratsmitgliedern danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Berlin, 4. Mai 2021

Vorstand



Dr. Christian Pahl



Thomas Zienterski



Vincent Busch

## Nachhaltiges Bauen bedeutet für uns

Eigenheime zum Wohlfühlen mit Respekt vor der Umwelt zu schaffen und der Natur etwas zurückzugeben.

Aktuell beauftragen wir die Pflanzung von Bäumen in der Metropolregion Berlin-Brandenburg mit einem Auftragswert von mehr als 100 TEUR.



### verantwortungsvoll

Wir übernehmen durch faires, zukunftsorientiertes und transparentes Handeln selbst aktiv Verantwortung für jetzige und kommende Generationen.



### wohngesund

Sowohl bei der Planung, als auch der Ausführung unserer Eigenheime stehen Sie, Ihr Wohlbefinden und Ihre Gesundheit, immer im Vordergrund.



### energieeffizient

Dank des Einsatzes regenerativer Heiztechnik und neuester Wärmedämmung als Standard sparen Sie Kosten und produzieren weniger Emissionen.



### Ressourcen schonend

Durch enge Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern, ständige Prozessoptimierung und Qualitätssicherung vermeiden wir unnötige Verschwendung.

## Unser aktives ökologisches Engagement

Wir sind der Überzeugung, dass Veränderungen, die wir uns für unsere Umwelt wünschen, von uns selbst angestoßen werden müssen. Deshalb beteiligen wir uns aktiv an Renaturierungs- & Aufforstungsmaßnahmen in der Region Berlin-Brandenburg. Damit werden zuvor menschlich genutzte oder verbaute Flächen wieder in ihren ursprünglichen oder zumindest naturnahen Zustand gebracht und regional typische Pflanzen und Tiere angesiedelt.



## Hohe Wohnqualität und durchdachte Funktionalität

Jedes Eigenheim stellt in seiner Beschaffenheit Ihr Wohlbefinden und den Schutz Ihrer Gesundheit in den Mittelpunkt. Dabei achten wir schon bei der Planung insbesondere auf die Rahmenbedingungen am jeweiligen Standort, die Bauweise, den bestmöglichen Lärmschutz, Brandschutz und verfügbare risiko- und schadstoffarme Bauprodukte. Damit Sie mit gutem Gefühl einziehen und es auch lange nutzen können.

## Geringer Energieverbrauch und niedrige Heizkosten

Nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll: All unsere Haustypen werden mit effizienten Dämmstoffen und regenerativen Heizsystemen ausgestattet, welche z.B. die Umgebungsluft für die Gewinnung von Wärmeenergie nutzen. Moderne Lüftungsanlagen nutzen vorgewärmte Außenluft und sorgen dabei für ein gesundes Raumklima und schonen dabei gleichzeitig die Umwelt und Ihren Geldbeutel. Mit dem Ziel unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden und gleichzeitig von niedrigen Energiekosten zu profitieren.



## Hohe Wohnqualität und durchdachte Funktionalität

Dank gut organisierten Abläufen, zuverlässigen Dienstleistern und einer ausgewählten Produktpalette können wir sicherstellen Baumängel bzw. mangelhafte Verarbeitung zu reduzieren. Darüber hinaus verwenden wir bei allen Haustypen die gleichen hochwertigen Bauprodukte und bieten diese ergänzend in unserem Online-shop für Baustoffe zum Kauf an. Damit produzieren wir weder unnötigen Überschuss noch verschwenden ungenutzte Ressourcen.



# Deutsche Eigenheim Union AG

## IFRS Konzernlagebericht

zum 31. März 2022

- I. Grundlagen des Unternehmens
- II. Wirtschaftsbericht
- III. Prognosebericht
- IV. Chancen- und Risikobericht



Handelsregister:  
HR-Nr.:

Berlin-Charlottenburg  
HRB 236221

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Deutsche Eigenheim Union AG schafft mit ihren Projekttochtergesellschaften bezahlbaren Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Grundstücke werden dann gekauft, wenn die Gemeinden die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum begrüßen. Die Erwerber der Häuser sind Selbstnutzer und Kapitalanleger. Grundstückseigentümer können ebenfalls ein Haus für ihr Grundstück kaufen.

## II. Wirtschaftsbericht

### **Geschäftsverlauf**

Im ersten Quartal 2022 wurden keine Wohneinheiten an Erwerber übergeben. Die Arbeiten an 24 Wohneinheiten schritten voran.

### **Ertragslage**

Der Umsatz betrug EUR 6.702,62. Die Bestandserhöhung betrug EUR 20.492,92. Unter Berücksichtigung von Personalaufwand, sonstigem betrieblichem Aufwand und Abschreibungen resultierte ein negatives EBIT von EUR -246.998,29.

Der Periodenfehlbetrag betrug EUR -284.293,64.

### **Finanzlage**

Die Finanzlage der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe ist als stabil zu bezeichnen. Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Sämtliche Verbindlichkeiten können stets innerhalb der Zahlungsziele beglichen werden.

### **Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe ist als stabil zu bezeichnen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind von EUR 39.040,00 (31.12.2021) auf EUR 35.740,00 gesunken. Die Vorräte sind auf EUR 6.233.394,09 (31.12.2021: EUR 5.392.419,42) gestiegen. Die Deutsche Eigenheim Union-Gruppe verfügt zum Berichtsstichtag über EUR 5.544,60 (31.12.2021: EUR 118.415,49) liquide Mittel.

### **Finanzieller Leistungsindikator**

Für die interne Unternehmenssteuerung nutzen wir die Kennzahl Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag. Der Periodenfehlbetrag betrug EUR -284.293,64 (31.12.2021: EUR -633.071,48) zum Berichtsstichtag. Die wirtschaftliche Lage der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe kann insgesamt als stabil bezeichnen werden.

## III. Prognosebericht

Die voraussichtliche Entwicklung der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe beurteilen wir positiv.

Die Schaffung von bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg stößt auf große Nachfrage. Für Selbstnutzer sind die attraktiven Wohnraumangebote der Deutsche Eigenheim Union im Einzugsgebiet der Bundeshauptstadt mit niedrigen Zinsen

bezahlbar. Kapitalanleger können steuerliche Abschreibungsförderprogramme nutzen und die Mieten ohne gesetzliche Restriktionen (anders als in Berlin, wo die Bezirke jeweils eigene Mietpreis-Restriktionen auflegen) vereinbaren.

## IV. Chancen- und Risikobericht

### **Chancenbericht**

In der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen.

Aus diesem Trend ergeben sich Chancen für Deutsche Eigenheim Union. Die Deutsche Eigenheim Union konzentriert sich im Bereich der Wohnimmobilien auf die nachfrageintensive Metropolregion Berlin-Brandenburg und entwickelt für Selbstnutzer und Kapitalanleger bezahlbaren Wohnraum. Mit dem steigenden Projektvolumen der Deutsche Eigenheim Union wirken positive Skaleneffekte auf die Einstandskosten.

### **Branchenspezifische Risiken**

Die Entwicklung des Immobilienmarktes wird maßgeblich beeinflusst von makroökonomischen Faktoren und der Nachfrage. Die Wirtschaftsleistung, das Wirtschaftswachstum, das verfügbare Einkommen, die Arbeitslosenquote, die Entwicklung der Konsumausgaben, das Zinsniveau und die Steuerpolitik sind wesentliche Parameter, die auf die Marktnachfrage einwirken.

Die Deutsche Eigenheim Union AG wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Branchensituation auf die Schaffung von bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum für Selbstnutzer und Kapitalanleger ausgerichtet, da hier ein günstiges Risikoprofil vorliegt.

### **Baukosten Risiken**

In der Baubranche ist mit Risiken, wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand und damit steigenden Finanzierungskosten zu rechnen. Die Deutsche Eigenheim Union reduziert diese Risiken durch ihr Konzept und beschäftigt erfahrene Ingenieure, die sorgfältige Planungen erarbeiten und die Grundlage für planungsgerechte Leistungserfüllung legen. Es können Risiken auftreten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen und angemessenen Baupreisen. Die Deutsche Eigenheim Union begegnet dem Baukostenrisiko mit etablierten Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und erwirtschaftet Einkaufsvorteile aufgrund von attraktiven Bauvolumina. Die aktuellen Bauprojekte weisen keine nennenswerten Abweichungen von den geplanten Kostenrahmen aus.

### **Ertragsorientierte Risiken**

Im Rahmen konjunktureller Schwankungen kann die Nachfrage nach Wohnimmobilien schwanken. Reduzierte Nachfrage und Zahlungsbereitschaft kann zu Ertragsrisiken führen. Eine Überschreitung des Verkaufszeitraumes birgt Risiken zusätzlicher Finanzierungskosten. Die Deutsche Eigenheim Union entwickelt qualitativ hochwertige Immobilien zu bezahlbaren Preisen. Die Nachfragesituation und die Preiselastizität für das Wohnraumangebot wird konstant überwacht. Den ertragsorientierten Risiken wird damit Rechnung getragen.



## **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die Liquiditätssituation der Unternehmensgruppe ist gut. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Die Eigenkapitalsituation ist davon geprägt, dass in den Jahren 2019 und 2020 Kosten entstanden, aber keine wesentlichen Erträge erzielt wurden, und somit jeweils ein Jahresfehlbetrag festzustellen war, der in den Bilanzverlust einging. Im Jahr 2021 wurden wesentliche Erträge erzielt (Umsatz: EUR 4.792.657,35) – allerdings reichte das Geschäftsvolumen noch nicht für eine Überschreitung der Gewinnschwelle (Jahresfehlbetrag: EUR -633.071,48). Zum Bilanzstichtag betrug der kumulative Bilanzverlust in Summe EUR -1.862.531,78 (31.12.2021: EUR -1.578.238,14). Für das Jahr 2022 wird eine wesentliche Überschreitung der Gewinnschwelle erwartet, wenn planmäßig 24 Wohneinheiten im vierten Quartal 2022 an die Erwerber übergeben werden.

## **Risikomanagementsystem**

Die Deutsche Eigenheim Union-Gruppe nutzt ein Risikomanagementsystem, welches signifikante und bestandsgefährdende Risiken systematisch identifiziert, um deren Auswirkungen zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu erarbeiten. Das Risikomanagementsystem hat zum Ziel finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden oder geeignete Gegenmaßnahmen unverzüglich umzusetzen. Vorstand und Aufsichtsrat werden frühzeitig über Risiken informiert im Rahmen des Risikomanagementsystems. Die Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung sind wichtige Aspekte und Parameter des Risikomanagementsystems. Die operative Entwicklung wird fortlaufend überwacht, um rechtzeitig Planabweichungen zu ermitteln. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie und Maßnahmen bei der Steuerung der Risiken.

## **Gesamtaussage**

Der Immobilienmarkt für bezahlbaren und bezugsfertigen Wohnraum für Selbstnutzer in der Metropolregion Berlin-Brandenburg entwickelt sich positiv. Die Deutsche Eigenheim Union bedient die stetige Nachfrage nach bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg und verfügt über ein ausgereiftes Risikomanagementsystem. Die Entwicklung des qualitativ hochwertigen Angebotes erfolgt unter strenger Beobachtung und Würdigung der Nachfragesituation und der Preiselastizität für das Wohnraumangebot. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Berlin, 4. Mai 2022



Dr. Christian Pahl  
Vorstandsmitglied



Thomas Zienterski  
Vorstandsmitglied

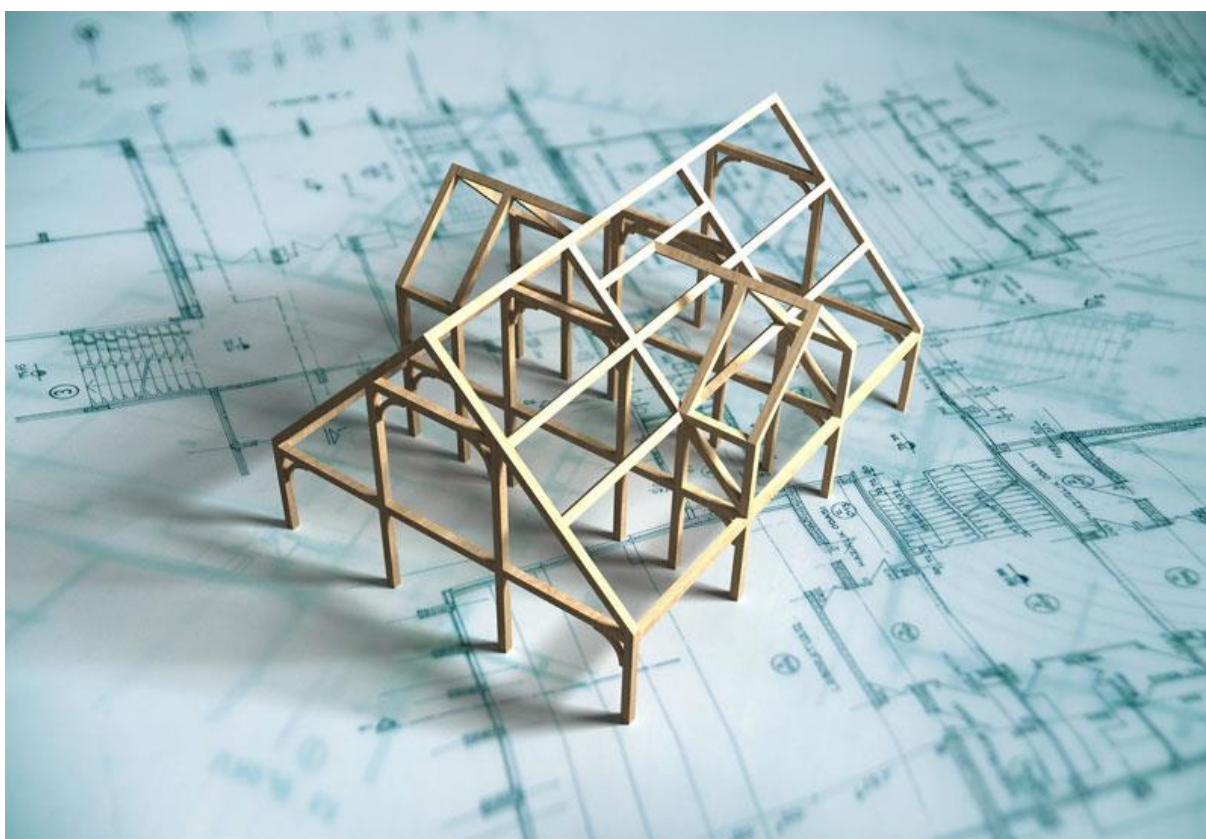


Vincent Busch  
Vorstandsmitglied

# Konzernabschluss Deutsche Eigenheim Union AG

zum 31. März 2022

- I. Konzern – Bilanz
- II. Konzern – Gesamtergebnisrechnung
- III. Konzern – Kapitalflussrechnung
- IV. Konzern – Eigenkapitalveränderungsrechnung



Handelsregister:  
HR-Nr.:

Berlin-Charlottenburg  
HRB 236221

## Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Bilanz

31.03.2022

(Bilanzierung nach IFRS)

AKTIVSEITE	Anhang Verweis	31.03. 2022 EUR	31.12. 2021 EUR	PASSIVSEITE	Anhang Verweis	31.03. 2022 EUR	31.12. 2021 EUR
Liquide Mittel	5.1.	5.544,60	118.415,49	Rückstellungen	5.7.	325.302,17	326.802,17
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2.	35.740,00	39.040,00	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.8.	320.159,64	95.604,89
Vorräte	5.3.	6.233.394,09	5.392.419,42	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9.	268.769,78	259.775,21
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4.	33.990,31	11.850,37	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.10.	2.029.572,38	1.673.747,50
				Erhaltene Erwerberzahlungen	5.11.	5.007.994,04	4.557.460,51
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.308.669,00</b>	<b>5.561.725,28</b>	<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>7.951.798,01</b>	<b>6.913.390,28</b>
Immaterielle Vermögenswerte	5.5.	5.616,54	6.735,00	Miet-/Leasingverbindlichkeiten	5.12.	302.553,71	323.400,67
Firmenwerte	5.5.	35.735.731,20	35.735.731,20				
Sachanlagen	5.5.	358.566,19	390.347,15				
Rechnungsabgrenzungsposten	5.6.	33.237,01	14.014,18				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>36.133.150,94</b>	<b>36.146.827,53</b>	<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>302.553,71</b>	<b>323.400,67</b>
				Gezeichnetes Kapital	5.13.	36.050.000,00	36.050.000,00
				Bilanzgewinn	5.13.	-1.862.531,78	-1.578.238,14
				Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	5.13.	34.187.468,22	34.471.761,86
				<b>Eigenkapital</b>	5.13.	<b>34.187.468,22</b>	<b>34.471.761,86</b>
						80,55%	82,65%
<b>AKTIVA GESAMT</b>		<b>42.441.819,94</b>	<b>41.708.552,81</b>	<b>PASSIVA GESAMT</b>		<b>42.441.819,94</b>	<b>41.708.552,81</b>

Zur Methodik:

Die Zahlen per 31.03.2022 sind ungeprüft; jene per 31.12.2021 sind geprüft.

# Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Gesamtergebnisrechnung

**31.03.2022**

(Bilanzierung nach IFRS)

		<b>31.03.</b>	<b>31.12.</b>
	Anhang	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Verweis	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.1.	6.702,62	4.792.657,35
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	7.2.	20.492,92	3.436.409,31
3. Gesamtleistung	7.3.	27.195,54	8.229.066,66
4. sonstige betriebliche Erträge	7.4.	44.099,78	49.361,99
<b>5. Materialaufwand</b>	7.5.		
Aufwendungen für bezogenen Waren und Leistungen		-21.745,20	-7.147.374,77
<b>6. Personalaufwand</b>	7.6.		
a) Löhne und Gehälter		-151.774,58	-612.906,47
b) soziale Abgaben		-25.793,17	-103.898,78
		-177.567,75	-716.805,25
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.7.	-28.092,42	-117.747,21
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.8.	-90.888,24	-606.671,82
<b>9. operatives Ergebnis</b>		<b>-246.998,29</b>	<b>-310.170,40</b>
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.9.	0,00	36,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.10.	-36.684,51	-143.935,12
<b>12. Finanzergebnis</b>		<b>-36.684,51</b>	<b>-143.898,72</b>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-283.682,80	-454.069,12
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.11.	-610,84	-179.002,36
<b>15. Jahresergebnis/Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		<b>-284.293,64</b>	<b>-633.071,48</b>

Zur Methodik:

Die Zahlen per 31.03.2022 sind ungeprüft; jene per 31.12.2021 sind geprüft.

## Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

(Bilanzierung nach IFRS)

	<b>31.03. 2022</b>	<b>31.12. 2021</b>
	EUR	EUR
<b>Periodenergebnis</b>	-284.293,64	-633.071,48
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	28.092,42	117.747,21
Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.300,00	60.045,49
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-840.974,67	-361.289,84
Zunahme/Abnahme der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-22.139,94	10.651,70
Zunahme/Abnahme der Rechnungsabgrenzungsposten	-19.222,83	-11.437,20
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.500,00	250.960,76
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.994,57	10.501,76
Zunahme/Abnahme der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	355.824,88	102.745,58
Zunahme/Abnahme der erhaltenen Erwerberzahlungen	450.533,53	739.773,89
Zinsaufwendungen / -erträge	36.684,51	143.898,72
Ertragsteueraufwand/-ertrag/-nicht zahlungswirksame Vorgänge	5.617,13	-264.809,15
<b>Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	-279.084,04	165.717,44
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-810,13	-181.575,21
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	-810,13	-181.575,21
Veränderungen der Miet-/Leasingverbindlichkeiten	-20.846,96	323.400,67
Veränderungen der Bankverbindlichkeiten	224.554,75	-856.852,32
Zinsaufwendungen / -erträge	-36.684,51	-143.898,72
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	167.023,28	-677.350,37
<b>Cash Flow</b>	-112.870,89	-693.208,14
Liquide Mittel am 01.01.2022 / Vorjahr	118.415,49	811.623,63
Liquide Mittel am 31.03.2022 / Vorjahr	5.544,60	118.415,49
Veränderung Liquide Mittel	-112.870,89	-693.208,14

Zur Methodik:

Die Zahlen per 31.03.2022 sind ungeprüft; jene per 31.12.2021 sind geprüft.

# Deutsche Eigenheim Union AG Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

31.03.2022

(Bilanzierung nach IFRS)

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Bilanzgewinn EUR	Eigenkapital gesamt EUR
1. Stand 1. Januar 2022	36.050.000,00		-1.578.238,14	34.471.761,86
2. Periodenergebnis			-284.293,64	-284.293,64
3. Stand 31. März 2022	36.050.000,00	0,00	-1.862.531,78	34.187.468,22

Methodik:

Die Zahlen per 31.03.2022 sind ungeprüft; jene per 31.12.2021 sind geprüft.

# Deutsche Eigenheim Union AG

## Konzernanhang

zum 31. März 2021

1. Allgemeine Angaben
2. Konsolidierungskreis
3. Konsolidierungsgrundsätze
4. Schätzungen und Annahmen
5. Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
6. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen
7. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
8. Ergebnis je Aktie
9. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane
10. Mitarbeiterzahl
11. Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen
12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag



Handelsregister:  
HR-Nr.:

Berlin-Charlottenburg  
HRB 236221



## **1 Allgemeine Angaben**

Die Deutsche Eigenheim Union AG wurde am 28. März 2007 gegründet. In der Hauptversammlung am 24. September 2021 wurde der Erwerb der Eigenheim Union 1898 AG mittels Sacheinlage beschlossen. Der Erwerb und die Erstkonsolidierung erfolgt auf den 1. Januar 2021.

Zusätzlich zur Erstkonsolidierung der Eigenheim Union 1898 AG und ihrer Tochtergesellschaften auf den 1. Januar 2021 erfolgt eine pro forma Konzerndarstellung per 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020, da die erworbene Eigenheim Union 1898 AG mit ihren Tochtergesellschaften in diesen Zeiträumen bereits wirtschaftlich tätig war und die pro forma Konzerndarstellung ein besseres Verständnis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 ermöglicht.

Die Eigenheim Union 1898 AG wurde am 3. September 2007 gegründet. Am 12. August 2019 erfolgte durch den Vorstand die Ausrichtung auf die Schaffung von bezahlbarem und bezugsfertigem Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 209989 B eingetragen und hat ihren Sitz in Berlin. Die Geschäftsadresse befindet sich in der Ringbahnstraße 16/18/20, 12099 Berlin. Die Eigenheim Union 1898 AG ist eine Holdinggesellschaft.

Die Eigenheim Union 1898 AG ist Muttergesellschaft (100%) der Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, HIRA Diedersdorf Erschließung UG (haftungsbeschränkt), Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH und Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH.

Der Konzernabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2022 der Deutsche Eigenheim Union AG wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, freiwillig aufgestellt.

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen. Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des Deutsche Eigenheim Union-Konzerns ist nach Fristigkeitsgesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird, nach IAS 1 als kurzfristig eingestuft wurden. Latente Steuerausprüche und latente Steuerschulden sind entsprechend IAS 1.56 jeweils vollständig unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. langfristigen Schulden ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird als Teil der Gesamtergebnisrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## **2 Konsolidierungskreis**

In den Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. März 2022 der Deutsche Eigenheim Union AG wurde neben der Deutsche Eigenheim Union AG die Eigenheim Union 1898 AG, die Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, die HIRA Diedersdorf Erschließung UG

(haftungsbeschränkt), die Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, die Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH, die Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH, mit einbezogen.

Die erfolgten Konsolidierungen stellen sich wie folgt dar:

- Eigenheim Union 1898 AG (ab dem 12. August 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH (ab dem 19. September 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH (ab dem 30. September 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH (ab dem 21. November 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- HIRA Diedersdorf Erschließung UG (haftungsbeschränkt) (ab dem 23. Oktober 2019, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH (ab dem 17. Juli 2020, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH (ab dem 26. Juli 2021, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH (ab dem 24. September 2021, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH (ab dem 17. Juli 2020, Stichtag der Erstkonsolidierung)
- Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH (ab dem 17. Juli 2020, Stichtag der Erstkonsolidierung)

Die Gründung der Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH erfolgte am 19. September 2019.

Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH erfolgte am 30. September 2019. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH erfolgte am 21. November 2019. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Eigenheim Union 1898 AG erwarb am 23. Oktober 2019 die HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) zum Kaufpreis von EUR 35.000,00. Eine Darlehensforderung wurde mit gleicher Urkunde gekauft für EUR 15.000,00. Die Gesellschaft verfügt über einen Erschließungsvertrag im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben für 24 Wohneinheiten in Diedersdorf. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH erfolgte am 17. Juli 2020. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH erfolgte am 26. Juli 2021. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH erfolgte am 24. September 2021. Die

Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH erfolgte am 17. Juli 2020. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals. Die Gründung der Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH erfolgte am 17. Juli 2020. Die Eigenheim Union 1898 AG zeichnete als Gründungsgesellschafter 100% (Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00) des Stammkapitals.

Die Beteiligungsquote der Deutsche Eigenheim Union AG an den Tochtergesellschaften stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsquote in %
Eigenheim Union 1898 AG, Berlin	100,00
Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt), Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH, Schönefeld	100,00
Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH, Schönefeld	100,00

### 3 Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der Deutsche Eigenheim Union AG (Mutterunternehmen) aufgestellt.

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten wurden bei Anfall grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wurden – mit Ausnahme von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden – mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die latenten Steueransprüche bzw. latenten Steuerschulden wurden gemäß IAS 12 „Ertragsteuern“ erfasst und bewertet. Der Geschäfts- oder Firmenwert entspricht dem Überschuss aus der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden.

Forderungen und Schulden zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie konzerninterne Umsatzerlöse, andere konzerninterne Erträge sowie die entsprechenden Aufwendungen werden konsolidiert. Zwischenergebnisse werden eliminiert.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

## **4 Schätzungen und Annahmen**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Schulden und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. Zudem erforderte der Erwerb der Anteile an der Eigenheim Union 1898 AG sowie der HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) den Test der Werthaltigkeit des jeweils erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerts zum Bilanzstichtag. Für den Test der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts ist es erforderlich, den Nutzungswert der Zahlungsmittel generierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswerts bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der Zahlungsmittel generierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Die vom Management verwendeten Grundlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der Wertberichtigungen auf Forderungen sind die Fälligkeitsstruktur der Forderungssalden, die Bonität der Kunden sowie Veränderungen der Zahlungsbedingungen. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage der Kunden kann der Umfang der tatsächlich vorzunehmenden Ausbuchungen den Umfang der erwarteten Ausbuchungen übersteigen.

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z. B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

## **5 Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Abschlüsse der zugehörigen Konzernunternehmen werden Geschäftsvorfälle, die auf andere Währungen als die funktionale Währung (EUR) des Konzernunternehmens lauten, mit den am Tag der Transaktion gültigen Kursen umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden sämtliche monetären Posten in Fremdwährung zum gültigen Stichtagskurs umgerechnet. Nicht monetäre Posten in

Fremdwährung, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sind mit den Kursen umzurechnen, die zum Zeitpunkt der Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert Gültigkeit hatten.

### **5.1 Barmittel und Bankguthaben**

Barmittel und Bankguthaben, die sich insgesamt auf EUR 5.544,60 (31.12.2021: EUR 118.415,49) belaufen, werden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie umfassen Barbestände, auf Abruf zur Verfügung stehende Bankguthaben und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte, die im Zeitpunkt der Anschaffung eine Laufzeit von maximal drei Monaten aufweisen.

### **5.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt auf EUR 35.740,00 (31.12.2021: EUR 39.040,00) belaufen, sind unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen werden erfasst, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

### **5.3 Vorräte**

Unter den Vorräten, die sich insgesamt auf EUR 6.233.394,09 (31.12.2021: EUR 5.392.419,42) belaufen werden fertige und unfertige Erzeugnisse sowie geleistete Anzahlungen ausgewiesen, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. Nach IAS 2 wurden sämtliche Kosten mit einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der jeweiligen Vorräte angefallen sind. Zu aktivierende Fremdkapitalkosten sind nicht angefallen. Die Anwendung von IAS 11 ist nicht einschlagig.

### **5.4 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte**

Bei den sonstigen kurzfristigen Vermögensgegenständen, die sich insgesamt auf EUR 33.990,31 (31.12.2021: EUR 11.850,37) belaufen, handelt es sich u. a. um in der Folgeperiode abziehbare Vorsteuerbeträge sowie um debitorische Kreditoren.

### **5.5 Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Firmenwerte**

Die Sachanlagen, die sich insgesamt auf EUR 358.566,19 (31.12.2021: EUR 390.347,15) belaufen, sowie entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen (Software) in Höhe von EUR 5.616,54 (31.12.2021: EUR 6.735,00), sowie der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 35.735.731,20 (31.12.2021: EUR 35.735.731,20) werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Sofern erforderlich, verringern Wertminderungen die (fortgeführten) Anschaffungskosten. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens entsprechend dem nach IAS 16 bestehenden Wahlrecht erfolgte nicht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear. Die Abschreibungen entsprechen dem Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens. Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte werden linear über unterschiedliche Nutzungsdauern (drei bis 15 Jahre) abgeschrieben.

Im Falle, dass der Buchwert den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt, wird entsprechend IAS 36 eine Wertminderung auf diesen Wert vorgenommen. Der erzielbare Betrag bestimmt sich aus dem

Nettoverkaufserlös oder – falls höher – dem Barwert des geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögensgegenstands.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, darf nicht abgeschrieben werden. Stattdessen hat der Erwerber ihn zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zuzuordnen und gemäß IAS 36 auf Wertminderung zu prüfen, und zwar einmal jährlich oder häufiger, falls Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte.

Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner als ihr Buchwert ist, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert des der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten zuzuordnen. Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden. Der in der Konzernbilanz ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert von EUR 35.734.500,00 wurde in Höhe von EUR 34.500,00 dem Bauträgergeschäft der HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet und in Höhe EUR 35.700.000,00 dem übrigen Bauträgergeschäft der Eigenheim Union 1898 AG.

## **5.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten, die sich insgesamt auf EUR 33.237,01 (31.12.2021: EUR 14.014,18) belaufen, betreffen vorausgezahlte Versicherungsbeiträge und Mieten.

## **5.7 Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen, die sich insgesamt auf EUR 325.302,17 (31.12.2021: EUR 326.802,17) belaufen, umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

## **5.8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 320.159,64 (31.12.2021: EUR 95.604,89).

## **5.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt auf EUR 268.769,78 (31.12.2021: EUR 259.775,21) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

## **5.10 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, die sich insgesamt auf EUR 2.029.572,38 (31.12.2021: EUR 1.673.747,50) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Es handelt sich dabei um Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten sowie weitere sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

### **5.11 Erhaltene Erwerberzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern, die sich insgesamt auf EUR 5.007.994,04 (31.12.2021: EUR 4.557.460,51) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

### **5.12 Miet-/Leasingverbindlichkeiten**

Die Miet-/Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 belaufen sich auf EUR 302.553,71 (31.12.2021: EUR 323.400,67).

### **5.13 Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 36.050.000,00 ist eingeteilt in 36.050.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00. Die Deutsche Eigenheim Union AG hält zum Stichtag keine eigenen Aktien.

## **6 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs.

## **7 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung**

### **Grundsätze der Ertragsrealisierung**

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohneinheiten werden nach der Übergabe der Wohneinheiten an Erwerber erfasst. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Baustoffen werden nach dem vereinbarten Gefahrenübergang gebucht.

### **Segmentberichterstattung nach IFRS 8**

#### **Produkte und Dienstleistungen, aus denen die Erträge der berichtspflichtigen Segmente resultieren**

Gemäß IFRS 8 sind Geschäftssegmente auf Basis der internen Berichterstattung über Konzernbereiche abzugrenzen, die regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger der Gesellschaft im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesen Segmenten und der Bewertung ihrer Ertragskraft überprüft wird. An den Vorstand als Hauptentscheidungsträger berichtete Informationen zum Zwecke der Allokation von Ressourcen auf die Geschäftssegmente des Konzerns sowie der Bewertung ihrer Ertragskraft beziehen sich auf die Arten von Gütern oder Dienstleistungen, die hergestellt oder erbracht werden. Das berichtspflichtige Segment des Konzerns gem. IFRS 8 ist danach das Geschäft mit der Schaffung von Wohnraum. Der Konzernumsatz entspricht dem Segmentumsatzerlös und das Konzernergebnis entspricht dem Segmentergebnis. Das Konzernvermögen entspricht dem Segmentvermögen und die Konzernverbindlichkeiten entsprechen den Segmentverbindlichkeiten.

#### **Produkte und Dienstleistungen**

Sämtliche Produkte im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneinheiten wurden zu einer Gruppe vergleichbarer Produkte zusammengefasst. Sämtliche in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellten Umsätze beziehen sich im Wesentlichen auf die oben beschriebene Produktgruppe.

#### **Geografische Informationen**

Der Konzern ist in der Metropolregion Berlin-Brandenburg tätig.



Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden – unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung – berücksichtigt, wenn sie realisiert sind. Erlöse aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen und Erlöse aus Dienstleistungen sind realisiert, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken übergegangen sind und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

#### **7.1 Umsatzerlöse**

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich im Wesentlichen um Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohneinheiten.

#### **7.2 Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen**

Die Bestandserhöhungen betragen EUR 20.492,92 (31.12.2021: EUR 3.436.409,31).

#### **7.3 Gesamtleistung**

Die Gesamtleistung beträgt EUR 27.195,54 (31.12.2021: EUR 8.229.066,66).

#### **7.4 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich insgesamt auf EUR 44.099,78 (31.12.2021: EUR 49.361,99).

#### **7.5 Materialaufwand**

Die Position Materialaufwand enthält sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneinheiten sowie aus dem Verkauf von Baustoffen entstanden sind.

#### **7.6 Personalaufwand**

Der Personalaufwand enthält Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben in Höhe von EUR 177.567,75 (31.12.2021: EUR 716.805,25).

#### **7.7 Abschreibungen**

Die Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von EUR 28.092,42 (31.12.2021: EUR 117.747,21). Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte werden linear über unterschiedliche Nutzungsdauern (drei bis 15 Jahre) abgeschrieben.

#### **7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich insgesamt auf EUR 90.888,24 (31.12.2021: EUR 606.671,82) belaufen, beinhalten eine Vielzahl von Einzelpositionen. Dazu zählen insbesondere die Raumkosten, Transportkosten, Versicherungen und Beiträge, Reparaturen und Instandhaltungen, Werbe- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten und sonstige verschiedene betriebliche Kosten sowie sonstige Steuern (Kosten-Steuern).

#### **7.9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von EUR 0,00 (31.12.2021: EUR 36,40) resultieren aus der Vergabe von Darlehen bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln.

## 7.10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bei den Zinsen handelt es sich um Aufwendungen für die Verzinsung aufgenommenen Darlehen in Höhe von EUR 36.684,51 (31.12.2021: EUR 143.935,12).

## 7.11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Position lässt sich wie folgt aufgliedern:

	31.03.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Steueraufwand der laufenden Periode	610,84	179.002,36
Latenter Steueraufwand aus Bewertungsunterschieden	0,00	0,00
Latenter Steuerertrag aus Bewertungsunterschieden	0,00	0,00
	610,84	179.002,36

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt gesellschaftsbezogen unter Verwendung der einschlägigen Effektivsteuersätze.

## 8 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Jahresüberschusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien. Nach IAS 33.19 ist bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie die Anzahl der Stammaktien der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während der Periode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

	31.03.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresfehlbetrag	-284.293,64	-633.071,48
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	36.050.000	36.050.000
Ergebnis je Aktie	-0,008	-0,018

## 9 Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

### 9.1 Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Vertretungsbefugnis	Beruf
Dr. Pahl	Christian	Vorstandsmitglied	Gemeinschaftlich	Kaufmann
Zienterski	Thomas	Vorstandsmitglied	Gemeinschaftlich	Kaufmann
Busch	Vincent	Vorstandsmitglied	Gemeinschaftlich	Kaufmann

Es werden die Vorstandsmitglieder zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aufgeführt.

## 9.2 Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Mihr	Silke	Vorsitzende	Steuerberaterin
Dr. Schubart	Constantin Carl Henry	Stv. Vorsitzender	Professor, Dozent
Marggraff (†31.03.2022)	Peter	Mitglied	Kaufmann

Es werden die Aufsichtsratsmitglieder zum Zeitpunkt der Berichtserstellung aufgeführt.

Auf der Hauptversammlung am 17. März 2021 wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates mit Wirkung ab Beendigung dieser Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, gewählt.

## 10 Mitarbeiterzahl

In der Deutsche Eigenheim Union-Gruppe wurden im Berichtszeitraum durchschnittlich 9,5 Arbeitnehmer beschäftigt (31.12.2021: durchschnittlich 9,5 Arbeitnehmer).

## 11 Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

Das Risikomanagement der Eigenheim Union-Gruppe hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden.

Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden der Vorstand und der Aufsichtsrat informiert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die Deutsche Eigenheim Union-Gruppe ist allgemein Risiken ausgesetzt. Im Rahmen konjunktureller Schwankungen kann die Nachfrage nach Wohnimmobilien schwanken. Reduzierte Nachfrage und Zahlungsbereitschaft kann zu Ertragsrisiken führen. Eine Überschreitung des Verkaufszeitraumes birgt Risiken zusätzlicher Finanzierungskosten. Die Deutsche Eigenheim Union entwickelt qualitativ hochwertige Immobilien zu bezahlbaren Preisen. Die Nachfragesituation und die Preiselastizität für das Wohnraumangebot wird konstant überwacht.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist mit Risiken wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand und damit steigenden Finanzierungskosten verbunden.

Die Deutsche Eigenheim Union beschäftigt erfahrene Projektleiter, die sorgfältige Planungen erarbeiten und die Grundlage für planungsgerechte Leistungserfüllung legen. Es können Risiken auftreten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen und angemessenen Baupreisen. Die Deutsche Eigenheim Union begegnet dem Baukostenrisiko mit etablierten Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und erwirtschaftet Einkaufsvorteile aufgrund von attraktiven Bauvolumina.

### 11.1 Fremdkapital- und Zinsänderungsrisiko

Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Darlehen in Anspruch genommen. Wegen des festvereinbarten Zinssatzes bestehen für Darlehen keine Zinsänderungsrisiken. Zum

Bilanzstichtag bestanden Darlehen in Höhe von EUR 2.227.480,70 (31.12.2021: EUR 1.696.309,76). Die übrigen Finanzverbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen bis Laufzeitende fest vereinbart sind.

## 11.2 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

### 11.2.1 Vermögenswerte

31.03.2022 in TEUR	Kurzfristig			Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Liquide Mittel	Summe der Buchwerte	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	36	6	42	42

31.12.2021 in TEUR	Kurzfristig			Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Liquide Mittel	Summe der Buch- werte	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögens- werte	39	118	157	157

Bei den in der vor- und nachstehenden Tabelle dargestellten Instrumenten betrachtet der Vorstand die Buchwerte in der Konzernbilanz als gute Näherung an deren beizulegende Zeitwerte.

### 11.2.2 Verbindlichkeiten

31.03.2022 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlich- keiten gegen- über Kreditin- stituten	Verbindlichkei- ten aus Liefe- rungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten An- schaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	320	269	1.907	2.496	2.496

31.12.2021 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlich- keiten gegen- über Kreditin- stituten	Verbindlichkei- ten aus Liefe- rungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten An- schaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	96	260	1.623	1.979	1.979

### 11.3 Wechselkursrisiko

Wechselkursrisiken treten bei Finanzinstrumenten auf, die auf fremde Währung lauten, d.h. auf eine andere Währung als die funktionale Währung (EUR). Bestimmte Geschäftsvorfälle (Wareneinkauf) im Konzern lauten auf fremde Währungen, daher entstehen Risiken aus Wechselkursschwankungen. Diese sind wegen der geringen Größenordnung vernachlässigbar.

### 11.4 Sonstige Preisrisiken

Sonstige Preisrisiken können sich aus steigenden Einkaufspreisen ergeben. Langfristige Lieferverträge und ähnliche Maßnahmen, die diese Risiken eingrenzen könnten, bestehen derzeit nicht. Der Abschluss solcher Verträge würde die erforderliche Flexibilität des Managements bei der Ausschreibung von Materialbedarf und Dienstleistungsbedarf negativ beeinflussen.

### 11.5 Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Forderungen aus dem Verkauf von Wohneinheiten ist begrenzt. Die Erwerber bezahlen bereits während der Bauphase den Kaufpreis in Raten. Baustoffe werden in der Regel gegen Vorkasse ausgeliefert.

### 11.6 Liquiditätsrisiko

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Falligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

In den folgenden Tabellen sind die erwarteten zukünftigen Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten (undiskontierte Tilgungszahlungen) zum 31. März 2022 und zum 31. Dezember 2021 dargestellt. Die Zinszahlungen wurden dabei nicht berücksichtigt.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	Buchwert 31.03.2022 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Rückstellungen	325	323	0	2
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	2.290	2.290	0	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	5.336	5.336	0	0

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	Buchwert pro forma 31.12.2021 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Rückstellungen	327	325	0	2
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.719	1.719	0	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	4.839	4.839	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 5.008 (31.12.2021: TEUR 4.557) auf erhaltene Anzahlungen von Erwerbern und mit TEUR 268 (31.12.2021: TEUR 260) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## 12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum 04. Mai 2022 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 4. Mai 2022



Dr. Christian Pahl

Vorstandsmitglied



Thomas Zienterski

Vorstandsmitglied



Vincent Busch

Vorstandsmitglied

## Impressum

- Geschäftsadresse:** Ringbahnstraße 16/18/20 12099 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 233 21 36 0 E-Mail: [info@deutsche-eigenheim-union.de](mailto:info@deutsche-eigenheim-union.de)  
Web: [www.deutsche-eigenheim-union.de](http://www.deutsche-eigenheim-union.de)
- Investor Relations:** Anfragen an: [info@ deutsche-eigenheim-union.de](mailto:info@deutsche-eigenheim-union.de)
- Aufsichtsrat:** Vorsitzende des Aufsichtsrates: Silke Mihr  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart  
Mitglied des Aufsichtsrates: Peter Marggraff (†31.03.2022)
- Vorstand:** Dr. Christian Pahl, Thomas Zienterski, Vincent Busch
- Sitz:** Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, HRB 236221  
Konzeption, Gestaltung und Realisierung: Deutsche Eigenheim Union AG

## Redaktionelles

Bei diesem Bericht handelt es sich um die erste redaktionelle Fassung. Wir behalten uns redaktionelle Änderungen vor.