



# GESCHÄFTS- BERICHT 2022

Deutsche Eigenheim Union AG

## EIGENHEIM UNION

Das Immobilienservicehaus für bezahlbare und nachhaltige Wohnqualität in der Metropolregion Berlin - Brandenburg

Was das von der Berliner Regierung ins Leben gerufene Bündnis für Neubau und bezahlbares Wohnen erst anstoßen möchte, setzt die Eigenheim Union Gruppe schon erfolgreich um.

Bezugsfertige Eigenheime in und um Berlin ab einem Preis von rund 288.000 EUR. Hochwertiger Massivbau und moderne Technik für Familien gehen dabei Hand in Hand mit Energieeffizienz und Ressourcenschonung sowie planbaren Umsätzen und nachhaltigen Gewinnen.

### **Konzernumsatz 2022**

8,80 Mio. EUR (Vj. 4,79 Mio. EUR)

### **Konzernergebnis 2022**

2,11 Mio. EUR (Vj. -0,63 Mio. EUR)

### **Konzerneigenkapital 2022**

36,58 Mio. EUR (Vj. 34,47 Mio. EUR)

# INHALTSVERZEICHNIS



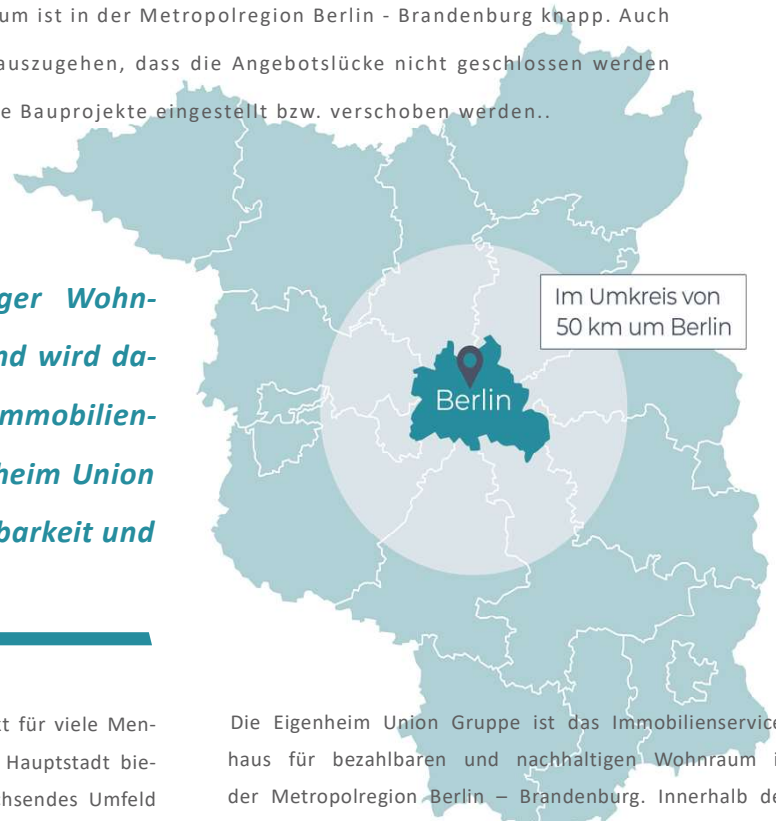
02 Überblick	18/19 Lagebericht
04/05 Geschäftsmodell	20/21 Konzernbilanz
06/07 Brief des Vorstands	22/23 Gesamtergebnisrechnung & Kapitalflussrechnung
08/09 Bericht des Aufsichtsrates	24/25 Eigenkapitalpiegel & Konzer- nanhang
10/11 Bezahlbarkeit & Nachhaltigkeit	44 Bestätigungsvermerk
12/13 Nachhaltigkeitsziele	47 Die Aktie
14/15 Immobilienervicehaus	
16/17 Projektpipeline	

## DAS GESCHÄFTSMODELL

Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum ist in der Metropolregion Berlin - Brandenburg knapp. Auch in den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass die Angebotslücke nicht geschlossen werden kann, da in der Region viele Bauprojekte eingestellt bzw. verschoben werden..

***Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum ist dauerhaft knapp und wird daher immer nachgefragt. Als Immobilienservicehaus bietet die Eigenheim Union Gruppe Ihren Kunden Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit.***

Berlin ist ein attraktiver Lebensmittelpunkt für viele Menschen. Neben dem Charme und Kult der Hauptstadt bietet Berlin ein wirtschaftlich stabiles, wachsendes Umfeld und bildet so die Ausnahme in Deutschland. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich und teilweise schneller als ursprünglich prognostiziert. Der Metropolsog löst eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aus, die aber auf ein nur sehr knappes Angebot stößt. Die Leerstandsquote liegt bei unter 0,8 Prozent bei gleichzeitig sinkenden Wohnfertigstellungen. Das Angebot wird zusätzlich durch fehlende Neubauprojekte und Fördermaßnahmen verknappt. Das Wohneigentumssegment verzeichnet zwar für 2022 einen Nachfragerückgang, aber dennoch steigen Kaufpreise und Mieten. Insbesondere kleine und mittlere Einkommen sind von der Wohnungs Knappheit und den hohen Wohnkosten betroffen. Die Eigenheim Union Gruppe bietet für diese zahlreichen Haushalte mit ihrem Konzept der bezahlbaren und nachhaltigen Wohnqualität eine Lösung im Berliner Umland. Denn immer mehr Haushalte flüchten aus der Hauptstadt in den sog. Berliner Speckgürtel. Der Speckgürtel umfasst eine 3.743 qkm große Fläche. Charakteristisch ist die Mischung aus naturverbundenem Wohnen und einer urbanähnlichen Infrastruktur. Mit dem Auto oder der Bahn ist man innerhalb von 30 Minuten in Berlin. Bezahlbare Grundstücke, kooperative Gemeinden und zuverlässige Handwerker sind hier noch vorhanden.



Die Eigenheim Union Gruppe ist das Immobilienservicehaus für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in der Metropolregion Berlin – Brandenburg. Innerhalb der Gruppe werden sämtliche Wertschöpfungsprozesse einer Wohnimmobilie durch das erfahrene Team abgebildet. Die Eigenheim Union Gruppe kauft Grundstücke und entwickelt diese. Nach Baurechtschaffung werden die geplanten Einheiten verkauft und anschließend bebaut. Zu den Kunden der Eigenheim Union Gruppe gehören vorwiegend Selbstnutzer, aber auch Kapitalanleger. Denn trotz der gestiegenen Zinsen, sind die Wohnimmobilien finanzierbar. Die Baustellen werden vom hauseigenen Baustoffhandel versorgt. Die benötigten Materialien werden großvolumig eingekauft und teilweise eingelagert um die pünktliche Verfügbarkeit zu garantieren. Insbesondere die Lieferengpässe im Frühjahr 2022 betrafen die Eigenheim Union Gruppe nicht. Über den Onlineshop der Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH können auch Handwerker oder Hausbesitzer Material bestellen. Der Baustoffhandel wurde im laufenden Geschäftsjahr 2023 um Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen erweitert. Zudem werden auch die Bauleistungen Grundstücksbesitzern angeboten. Über die Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH werden aktuell 32 Einzelbauvorhaben realisiert. Dieser Geschäftszweig macht die Gruppe flexibel und senkt den Einsatz von teurem Fremdkapital.

*Die Eigenheim Union Gruppe  
ist ein Zusammenschluss  
von erfahrenen Unterne-  
hmern. Wir stehen für:*



**F A I R N E S S**

Ob Kunden, Handwerker, Kollegen oder Aktionäre wir begegnen unseren Stakeholdern immer auf Augenhöhe.



**W A C H S T U M**

Eigenheim Union ist einem sehr gefragten Markt tätig und erwartet dauerhaftes Wachstum.



**E R F O L G S F A K T O R E N**

Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit bilden die Basis des Geschäftsmodell. Wir bedienen die Megatrends der Zukunft.



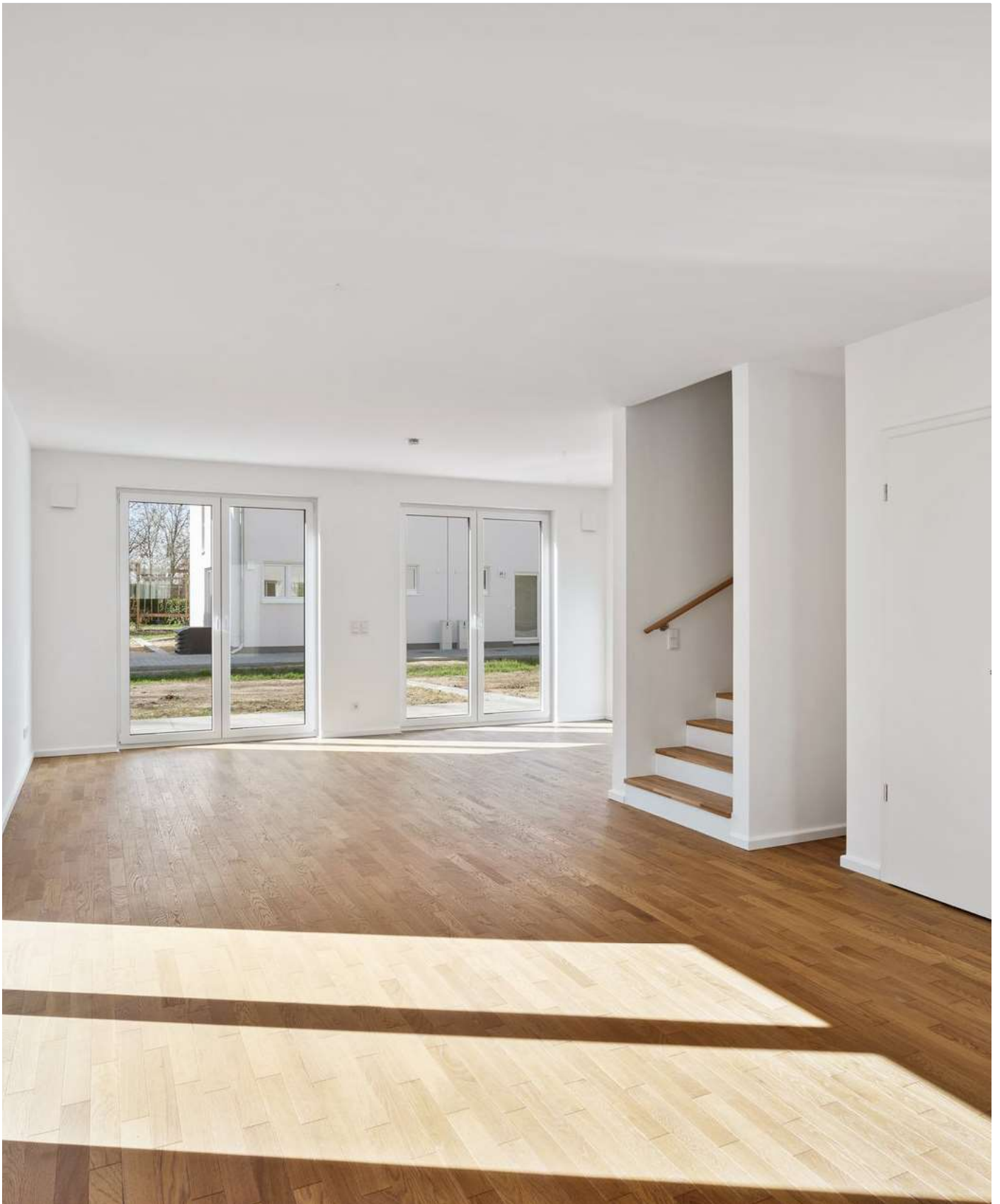
**T E A M**

Als Team haben wir mehr als 150 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche.



**T R A N S P A R E N Z**

Wir schaffen Vertrauen durch eine transparente Arbeitsweise.



## B R I E F d e s V o r s t a n d s

Das Geschäftsjahr 2022 wurde erstmalig in der Unternehmensgeschichte mit einem positiven Konzernergebnis abgeschlossen. Wir bedanken uns bei unseren Aktionären, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.

---

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN,

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

instabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben die Immobilienbranche verändert. Das Geschäftsjahr 2022 war nach über einem 10 jährigen Immobilienboom ein Schock für die Branche und es hat die Marktteilnehmer auf eine harte Probe gestellt. Aber für die Eigenheim Union Gruppe war das Geschäftsjahr 2022 ein wichtiger Meilenstein. Wir konnten beweisen, dass unsere Immobilien gefragter sind denn je und dass sie dringend benötigt werden. Wir blicken stolz auf das positive Konzernergebnis.

Planmäßig wurden im Geschäftsjahr 24 Doppelhaushälften in Diedersdorf übergeben. Es kam zu keinerlei Zahlungsausfällen, alle Käuferraten wurden vollständig beglichen. Zudem erhielten wir die Baugenehmigungen für unsere weiteren Projekte in Friedersdorf und Klein-Eichholz. Das Geschäftsjahr 2023 ist planmäßig gestartet. Alle Wohneinheiten der vorgenannten Projekte wurden innerhalb von 3 Monaten verkauft. Wir sind deshalb zuversichtlich auch für 2023 unsere Ziele zu erreichen.

THOMAS ZIENTERSKI

Chief Operating Officer

VINCENT BUSCH

Chief Sales Officer

CHRISTIANE KÖHLER

Chief Financial Officer

# BERICHT des Aufsichtsrates

---

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN,

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

## 1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat der Deutsche Eigenheim Union AG nahm im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Der Vorstand wurde bei seiner Tätigkeit vom Aufsichtsrat im Rahmen der Wahrnehmung der Kontrollrechte beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, einbezogen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig mündlich, telefonisch und schriftlich, zeitnah über die wesentlichen Vorkommnisse des Geschäftsverlaufs, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns, die Unternehmensplanung sowie die Investitionsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

## 2. Sitzungen, Beratungen und Beschlussfassungen

Der Jahresabschluss 2021 wurde in der Sitzung vom 24.05.2022 vom Aufsichtsrat festgestellt. Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 2022 vier ordentliche Sitzungen ab. Alle Sitzungen waren beschlussfähig. Folgende Themen standen in den Sitzungen unter anderem im Mittelpunkt:

- die strategische Entwicklung und deren operative Umsetzung
- die aktuelle Wettbewerbs-, Organisations- und Personalsituation

Zwischen dem amtierenden Aufsichtsrat und dem amtierenden Vorstand fanden weitere informelle Treffen bzw. Telefonkonferenzen statt, um neue wesentliche geschäftspolitische Entwicklungen zu diskutieren.

## 3. Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Der vom Vorstand aufgestellte Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der Deutsche Eigenheim Union AG für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022 sind von dem beauftragten Abschlussprüfer Harry Haseloff, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Deutsche Eigenheim Union AG führte seitens des Abschlussprüfers, Wirtschaftsprüfer Harry Haseloff, ebenfalls zu keinen Einwendungen, so dass ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde.



## B E R I C H T d e s A u f s i c h t s r a t e s

---

Der aufgestellte Jahresabschluss, der Konzernabschluss, der Konzernlagebericht der Deutsche Eigenheim Union AG und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden jedem Aufsichtsratsmitglied vor der Bilanzsitzung am 30.06.2023 ausgehändigt. In der Bilanzsitzung am 30.06.2023 berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen der Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung. Das Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers haben wir auf der Aufsichtsratssitzung am 30.06.2023 zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### **4. Besetzung des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat setzte sich in der Zeit vom 01.01.2022 bis 06.07.2022 aus den Aufsichtsratsmitgliedern Frau Silke Mihr (Vorsitzende), Herrn Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart (stellv. Vorsitzender) und Herrn Peter Marggraff (Mitglied), zusammen. Am 06.07.2022 wurde Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart auf der Hauptversammlung zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Frau Mihr und Herr Marggraff schieden aus und Herr Prof. Dr. Radoslaw Niecko (stellv. Vorsitzender) und Karl-Heinz Richard Fürst von Sayn-Wittgenstein wurden als Nachfolger gewählt.

#### **5. Sonstiges**

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Thomas Zienterski, Herrn Vincent Busch und Frau Christiane Köhler für die erfolgreiche Leitung der Eigenheim Union Gruppe im Jahr 2022. Allen Mitarbeitern der Eigenheim Union Gruppe dankt der Aufsichtsrat für das Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, den 30. Juni 2023  
Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

## ERFOLGSFAKTOREN BEZAHLBARKEIT & NACHHALTIGKEIT

Intelligente Strukturen und ein hohes Maß an Effizienz machen Eigenheime wieder bezahlbar. Die Häuser der Eigenheim Union werden bezugsfertig inkl. aller Ausbauleistungen zum Festpreis verkauft. Eigenheim Union spricht mit seinen Wohnimmobilien eine breite Käuferschaft aus kleinen und mittleren Einkommen sowie Kapitalanlegern an. Denn trotz der gestiegenen Zinsen ist die Belastung einer Finanzierung mit einer marktüblichen Miete vergleichbar oder teilweise sogar niedriger.



Die Eigenheim Union Gruppe bildet alle Phasen einer Projektentwicklung und -realisierung mit einem eigenen Team ab. Für einen schnellen und fehlerfreien Bauablauf wurden standardisierte und erprobte Haustypen entwickelt. Die Standardisierung ermöglicht Planbarkeit und Zuverlässigkeit für alle Projektbeteiligten. Durch den Einsatz gut organisierten Abläufe, zuverlässiger Dienstleister und namhafter Markenprodukte können wir Baumängel signifikant reduzieren. Vom Ferienbungalow bis zur großzügigen Stadtvilla realisiert die Eigenheim Union Gruppe Bauvorhaben sowohl auf eigenen als auch fremden Grundstücken. Nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll werden alle Häuser mit effizienten Dämmstoffen und regenerativen Heizsystemen ausgestattet. Mit dem Ziel unabhängig von fossilen Energieträgern zu werden und gleichzeitig von niedrigen Energiekosten zu profitieren. Nur so kann bezahlbare und nachhaltige Wohnqualität entstehen.

Die Eigenheim Union Gruppe übernimmt soziale und ökologische Verantwortung und erfüllt bereits jetzt 11 der 17 UN-Nachhaltigkeitsziele.

12 MONATE  
Bauzeit

Der Bauablauf ist routiniert, standardisiert und eingespielt, da die Eigenheim Union Gruppe mit einem festen Stamm an erfahrenen Handwerkerunternehmen arbeitet.

< 4 WOCHEN  
Vertriebsdauer

Mit Vertriebsstart werden die vorhandenen Kundenwartelisten abgearbeitet. Alle Kunden müssen einen Finanzierungsnachweis erbringen. Sämtliche Vertriebsunterlagen und Kaufverträge sind standardisiert.

DGNB  
Mitglied

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ist ein in 2007 gegründeter Verein, der sich für nachweislich gute Gebäude, lebenswerte Quartiere, kurzum für eine zukunftsfähige gebaute Umwelt einsetzt.

CO<sub>2</sub>  
reduzieren

Nachhaltigkeit ist ein essenzieller Bestandteil der Unternehmenspolitik. Neben dem Einsatz von risiko- und schadstoffarmem Baumaterial, beteiligt sich Eigenheim Union an Renaturierungs- und Aufforstungsprojekten.

„Ich bin sehr zufrieden mit unserem neuen Haus! Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist wirklich außergewöhnlich gut! Auch der Bau geht deutlich schneller voran als gedacht. Super! weiter so ;-)

## 02

## KEIN HUNGER

Wir sind uns bewusst, dass unser unmittelbarer Einfluss auf die Bekämpfung des Hungers begrenzt ist. Doch anstatt untätig zu bleiben, haben wir uns entschieden, auf indirektem Wege einen Beitrag zu leisten. Wir setzen nachhaltige Praktiken um und gehen Partnerschaften mit Akteuren ein, um bedürftige Menschen mit Nahrung zu versorgen. Auf diese Weise wollen wir unseren Teil dazu beitragen, das globale Problem des Hungers zu lösen.

## 05

## GESCHLECHTERGLEICHSTELLUNG

Die Baubranche galt lange als rein männliches Terrain. Nicht erst mit der Ernennung von Christiane Köhler in den Vorstand arbeiten wir aktiv daran, Geschlechtergleichstellung in der Unternehmenskultur zu fördern. Als weibliche CFO und Unternehmenssprecherin fördert sie öffentlichkeitswirksam das Bewusstsein für die Bedeutung für Geschlechtergleichstellung im Wohnungsbau. Wir stehen für faire Entlohnung für Frauen und Männer.

## 06

## SAUBERES WASSER

Wir setzen uns bei der Konzeption und Umsetzung unserer Wohnprojekte aktiv für eine effiziente Wassernutzung ein. Dabei geht es nicht allein darum, den Verbrauch auf unseren Baustellen auf ein Minimum zu reduzieren. Wir setzen auf langlebige, wassersparende Armaturen und Toilettenspülungen, die langfristig zur Schonung und Sicherung unserer Trinkwasser-Ressourcen beitragen. Wir bemühen uns, Abfälle bereits vor Ort bestmöglich zu trennen und sie in entsprechende Recycling-Programme zurückzuführen. Mit diesen Maßnahmen reduzieren wir nicht nur den Verbrauch von wasser-aufbereitenden und -trennenden Prozessen, sondern fördern auch eine nachhaltige Nutzung der Wasserressourcen.



## KEINE ARMUT

Durch den Bau von bezahlbarem Wohnraum tragen wir zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ungleichheit bei. Wir ermöglichen Menschen mit niedrigerem Einkommen den Zugang zu angemessenem Wohnraum. Wir leisten damit unseren Beitrag für eine gerechtere Gesellschaft und beugen Altersarmut vor.

01

## GESUNDHEIT &amp; WOHLERGEHEN

Durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum mit angemessener Belüftung, guter Isolierung und Zugang zu natürlichen Grünflächen wird das physische und psychische Wohlbefinden gefördert.

03

## BEZAHLBARE &amp; SAUBERE ENERGIE

Durch die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen setzen wir auf eine zukunftsweisende Energieversorgung. Wärmepumpen nutzen Umgebungswärme und benötigen dadurch weniger Energie als herkömmliche Heizsysteme. Photovoltaikanlagen wandeln das Sonnenlicht in elektrische Energie um, was die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert und Treibhausgasemissionen senkt. Mit dem Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen in bezahlbarem Wohnraum fördern wir die Verbreitung von sauberer und bezahlbarer Energie.

07

09

INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR

Unsere Bauprojekte sind nicht nur auf die Errichtung von Gebäuden beschränkt, sondern umfassen auch die Entwicklung von Infrastruktur. Dazu gehört der Bau von Straßen, Wasser- und Abwassersystemen sowie anderen wichtigen Einrichtungen, um die Infrastruktur zu modernisieren und das Wirtschaftswachstum und die Produktivität zu fördern. Wir setzen auf moderne Baumaterialien, energieeffiziente Lösungen, digitale Planungstools und weitere innovative Praktiken, um die Effizienz, Qualität und Nachhaltigkeit der gebauten Infrastruktur zu verbessern.



MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT & WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Die Errichtung von Wohnraum schafft Arbeitsplätze sowohl in der Baubranche als auch in verwandten Sektoren wie Architektur, Planung und Bauwirtschaft. Dies trägt zur Förderung von Beschäftigungsmöglichkeiten und Wirtschaftswachstum bei, indem neue Arbeitsplätze geschaffen und lokale Wertschöpfung generiert werden. Als verantwortungsvolles Unternehmen stellen wir faire Entlohnung, angemessene Arbeitszeiten, Arbeitsplatzsicherheit und den Schutz von Arbeitnehmerrechten sicher.

08

NACHHALTIGE STÄDTE & GEMEINDEN

Als verantwortungsbewusster Bauträger setzen wir auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, die sich an umweltfreundlichen Prinzipien orientiert. Dabei legen wir Wert auf die Schaffung funktionaler Wohngebiete, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Arbeitsplätze, Schulen und andere Einrichtungen bieten. Durch eine intelligente Stadtplanung können Ressourcen geschont und Verkehr reduziert werden. Unsere Bauprojekte bieten zudem Grünflächen, die nicht nur zur Verbesserung der Luftqualität beitragen, sondern auch Raum für Erholung und soziale Begegnungen

11

NACHHALTIGER KONSUM & PRODUKTION

Wir setzen uns aktiv für eine Ressourceneffizienz in der Baubranche ein und minimieren Abfall durch eine gezielte Wiederverwendung von Baustoffen sowie die Förderung von Recycling. Auch der Einsatz energieeffizienter Technologien ist für uns selbstverständlich. So integrieren wir beispielsweise Heizungs- und Lüftungssysteme, die auf erneuerbare Energien wie Solarenergie setzen. Dabei bemühen wir uns, mit regionalen Lieferanten und Partnern zusammenzuarbeiten, die ebenfalls auf nachhaltige Produktions- und Konsumpraktiken setzen. Durch solche Partnerschaften versuchen wir dazu beizutragen, nachhaltige Standards und Praktiken in der Bauindustrie zu etablieren.

12

10

WENIGER UNGLEICHHEITEN

Bezahlbarer Wohnraum reduziert die Ungleichheit, weil er für verschiedene Einkommensgruppen zugänglich ist. Dies ermöglicht Menschen mit niedrigerem Einkommen den Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum, was ihre Lebensbedingungen verbessert und ihnen eine größere Teilhabe am sozialen und wirtschaftlichen Leben ermöglicht. Unsere Strategie, Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen anzubieten, fördert eine soziale Durchmischung und verhindert soziale Segregation. Wir schaffen eine Atmosphäre, die den Austausch, das Verständnis und die Zusammenarbeit zwischen Menschen unterschiedlicher sozialer Hintergründe fördert.

## DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS

Als Immobilienservicehaus bündeln wir unsere Kompetenzen unter einem Dach. Wir greifen tief in den Wertschöpfungsprozess einer Immobilie ein und geben unsere Vorteile an unsere Kunden weiter.

### DEUTSCHE EIGENHEIM UNION AG

#### AKTIE

Die Deutsche Eigenheim Union AG ist das an der Düsseldorfer Wertpapierbörse unter der WKN A0STWH geliste Aktienvehikel.

### EIGENHEIM UNION 1898 AG

#### HOLDING

Die Eigenheim Union 1898 AG ist eine operative Zwischenholding, die ihr Know-How und das Kapital für die Projekte zur Verfügung stellt.

### EIGENHEIM UNION 1898 BAUSTOFFE GMBH

#### BAUSTOFFHANDEL

Über den Onlineshop des hauseigenen Baustofflogistiklers können private Eigenheimbesitzer und Handwerker bezahlbare Baumaterialien erwerben.

### EIGENHEIM UNION 1898 MASSIVBAU GMBH

#### BAUUNTERNEHMEN

Die Massivbau GmbH ist der Spezialist für bezahlbare Bauleistungen für Grundstücksbesitzer.

KOMPETENZEN BÜNDELN.  
SYNERGIEN NUTZEN.



## WARUM EIN EIGENHEIM

Laut einer Umfrage des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft sind 53 Prozent der Befragten beunruhigt, ob die gesetzliche Rente reichen wird. Immobilien können eine gute Investition für die Rente sein, da unsere Kunden von der Wertsteigerung profitieren und das Eigenheim als Inflationsschutz dienen kann, wenn es zu einem bezahlbaren Preis erworben wurde.

## PROJEKTPipeline

Unser Ankaufsteam prüft täglich eine Vielzahl von Grundstücken und kann dauerhaft Grundstücke für die Realisierung von über 150 Einheiten sichern.



### FRIEDERSDORF

In Friedersdorf im Landkreis Dahme-Spreewald entstehen 30 Doppelhaushälften. Alle Einheiten sind bereits verkauft.





#### PROJEKT KLEIN EICHHOLZ

In Klein Eichholz im Landkreis Dahme-Spree-wald entstehen 12 Doppelhaushälften. Alle Einheiten sind bereits verkauft.

#### PROJEKT GRÄBENDORF

In Gräbendorf im Landkreis Dahme-Spree-wald sollen 30 Doppelhaushälften entstehen. Die Einheiten werden für den eigenen Bestand ab 2024 errichtet.



#### PROJEKT FREIENBRINK

In Freienbrink in unmittelbarer Nähe der Tesla Gigafabrik für ein Grundstück für bis zu 70 Einheiten entwickelt.

#### 32 EINZELPROJEKTE

Als Bauunternehmer realisiert die Eigenheim Union 1898 Massivbau 32 Einzelvorhaben im südlichen Berliner Speckgürtel.



UNSERE PROJEKTPipeline IST BIS 2025 GESICHERT. SOLLTEN SICH BAUGENEHMIGUNGEN VERZÖGERN KÖNNEN WIR UNSERE PIPELINE MIT DER BAUKOMPETENZ DER MASSIVBAU FLEXIBEL AUFFÜLLEN.

## L A G E B E R I C H T

Die Eigenheim Union Gruppe blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022, das trotz der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erstmalig in der Unternehmensgeschichte mit einem Konzerngewinn abgeschlossen wurde.

### Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 24 Wohneinheiten in Diedersdorf pünktlich und zum Festpreis an die Erwerber übergeben. Zudem wurden die Baugenehmigungen für die Projekte in Friedersdorf und Klein-Eichholz erteilt. Für alle 32 Einzelbauvorhaben haben mind. die vorbereitenden Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Einreichen von Bauantragsunterlagen) begonnen. Über den Baustoffe Onlineshop wurden u. a. Wärmepumpen und sonstiges Baumaterial an Eigenheimbesitzer und Handwerker verkauft. Aufgrund des erhöhten Bestellvolumens wurde die Baustoffhandelinfrastruktur weiter ausgebaut.

### Finanzlage

Die Finanzlage des Konzerns ist stabil. Alle Verbindlichkeiten werden stets innerhalb der Zahlungsfrist beglichen. Zur Sicherung der Finanzlage sind die Baumaßnahmen finanziert. Das Kreditvolumen beträgt per 31.12.2022 2,6 Mio. EUR und wurde im Geschäftsjahr 2023 vollständig zurückgezahlt. Insbesondere ist das Finanzmanagement darauf ausgerichtet Skontofristen zu nutzen. Gleichzeitig verzeichnet der Konzern trotz der instabilen wirtschaftlichen Lage keine Forderungsausfälle. Alle Kaufpreiskonten wurden vollständig beglichen.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns ist ebenfalls stabil. Die liquiden Mittel betragen per 31.12.2022 1,03 Mio. EUR und haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht (VJ. 0,11 Mio. EUR). Aufgrund der Fertigstellung des Projektes in Diedersdorf sind die Unfertigen Erzeugnisse um 2 Mio. EUR gesunken. Aktuell gibt es keine Anzeichen dafür, dass es bei den Projekten in Klein Eichholz und Friedersdorf zu Verzögerungen oder unvorhersehbaren Baukostensteigerungen kommt. Die Baurechtsituation für das Projekt in Gräbendorf konnte entscheidend vorangebracht werden. Das Projekt dient dem Zwecke des eigenen Bestandsaufbaus und wird deshalb als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in der Bilanz ausgewiesen.

### Ertragslage

Die Unternehmensziele für das Geschäftsjahr 2022 wurden vollständig erfüllt und das prognostizierte Konzernergebnis übertroffen. Der Konzern verzeichnet erstmalig einen Überschuss seit Aufnahme der Tätigkeit. Die Umsatzerlöse betragen 8,80 Mio. EUR (VJ. 4,79 Mio. EUR) und der Konzernergebnis betrug 2,11 Mio. EUR (VJ. -0,63 EUR).

### Prognosebericht

Trotz der erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (u.a. Inflation, Zinsanstieg), die insbesondere die Immobilienbranche betreffen, entwickelt sich die Gruppe planmäßig. Die zum Verkauf angebotenen Wohnimmobilien werden konsequent nachgefragt und verkauft. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023 wurden Wohneinheiten mit mehr als 10 Mio. EUR Umsatz verkauft. Auch die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig ohne Kostensteigerung oder zeitlichen Verzögerungen. Es müssen keine Baumaßnahmen verschoben oder eingestellt werden.

### Chancenbericht

Viele geplante Baumaßnahmen in und um Berlin werden aufgrund der finanziellen Unsicherheit eingestellt oder verschoben. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung in der Metropolregion schneller als prognostiziert. Da die Eigenheim Union Gruppe bereits in Besitz weiterer Grundstücke ist, kann die Nachfrage bedient werden. Die Verkaufspreise der Wohnimmobilien liegen auch ohne Eigenkapitaleinsatz innerhalb des durchschnittlichen Finanzierungsvolumen von 278.000 EUR. Die Wohnimmobilien sind trotz der gestiegenen Zinsen finanzierbar. Auch Handwerker, deren Bücher für das Geschäftsjahr 2023 nicht mehr gefüllt sind, sind wieder verfügbar. Insgesamt bietet die erschwerte wirtschaftliche Lage der Eigenheim Union Gruppe mehr Chancen als Risiken.

## L A G E B E R I C H T

Gesamtaussage: Der Immobilienmarkt für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum für Selbstnutzer in der Metropolregion Berlin-Brandenburg entwickelt sich positiv. Die Eigenheim Union kann die stetige Nachfrage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg erfüllen und verfügt über ein ausgereiftes Risikomanagementsystem. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

### 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 Eigenheim Union Gruppe wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Branchensituation auf die Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum für Selbstnutzer und Kapitalanleger ausgerichtet, da hier ein günstiges Risikoprofil vorliegt. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Berlin und Brandenburg nicht eingebrochen.

### Ertragsorientierte Risiken

Im Rahmen konjunktureller Schwankungen kann die Nachfrage nach Wohnimmobilien abnehmen. Reduzierte Nachfrage und Zahlungsbereitschaft beispielsweise durch Inflation und steigenden Zinsen kann zu Ertragsrisiken führen. Eine Überschreitung des Verkaufszeitraumes birgt Risiken zusätzlicher Finanzierungskosten. Jedoch hat die Nachfrage trotz der eingetretenen Parameter nicht abgenommen, da das Wohnraumangebot in der Metropolregion so knapp wie in keiner anderen Region ist. Berlin bildet am Immobilienmarkt eine absolute Ausnahme. 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, da die Eigenheim Union Gruppe über ausreichend Eigenkapital verfügt. Zudem wurde das Netzwerk an finanzierenden Banken deutlich erweitert um eventuellen Engpässen bei Forderungsausfällen entgegen zu können.

### Baukosten Risiken

In der Baubranche ist mit Risiken, wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand und steigenden Finanzierungskosten zu rechnen. Die Eigenheim Union Gruppe reduziert diese Risiken indem sie erfahrene Ingenieure beschäftigt, die sorgfältige Planungen erarbeiten und die Grundlage für planungsgerechte Leistungserfüllung legen. Es können Risiken auftreten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen und angemessenen Baupreisen. Die Eigenheim Union Gruppe begegnet dem Baukostenrisiko mit etablierten Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und erwirtschaftet Einkaufsvorteile aufgrund von großvolumigem Einkauf. Insbesondere die Standardisierung ermöglicht die Bevorratung und die Absicherung der Kosten. Die aktuellen Bauprojekte weisen keine nennenswerten Abweichungen von den geplanten Kostenkalkulationen aus.

### Risikomanagementsystem

Die 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.

## K O N Z E R N B I L A N Z

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022

in EUR	Notes	2022	2021
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	4.3	35.738.177,20	6.735,00
Firmenwerte	4.3	0,00	35.735.731,20
Sachanlagen	4.2	177.020,75	390.347,15
Nutzungsrechte	4.2	230.065,50	0,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	2.600.000,00	0,00
Vertragsvermögenswert	4.6	352.671,43	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	2.576,98
sonstige langfristige Vermögenswerte	4.4	1.400,00	0,00
		<b>39.099.334,88</b>	<b>36.132.813,35</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	4.5	321.179,02	5.392.419,42
Unfertige Erzeugnisse	4.5	3.275.306,02	0,00
Geleistete Anzahlungen	4.5	115.491,44	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.7	20.827,74	39.040,00
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	4.9	26.408,50	0,00
Forderungen aus Ertragssteuern	4.8	2.193,83	0,00
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.11	1.034.805,44	118.415,49
Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte	4.10	71.550,72	14.014,18
		<b>4.867.762,71</b>	<b>5.575.739,46</b>
<b>AKTIVA Gesamt</b>		<b>43.967.097,59</b>	<b>41.708.552,81</b>

## K O N Z E R N B I L A N Z

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022

in EUR	Notes	2022	2021
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	4.12	36.050.000,00	36.050.000,00
Bilanzgewinn	4.12	535.329,89	-1.578.238,14
<b>Eigenkapital</b>		<b>36.585.329,89</b>	<b>34.471.761,86</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.13	42.528,20	0,00
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.14	139.230,35	323.400,67
sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	4.16	2.600.828,13	0,00
mittel-/langfristige Rückstellungen	4.18	5.455,00	326.802,17
Vertragsverbindlichkeiten	4.15	11.482,36	0,00
Passive latente Steuern	4.21	14.339,68	0,00
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.813.863,72</b>	<b>650.202,84</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.13	2.221.891,20	95.604,89
Erhaltene Erwerberanzahlungen	4.22	651.167,79	4.557.460,51
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.14	109.782,75	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.17	912.303,80	259.775,21
sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.18	303.506,10	0,00
sonstige finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten	4.16	179.025,36	1.673.747,50
sonstige nichtfinanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten	4.20	26.801,93	0,00
Steuerschulden	4.19	163.425,06	0,00
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4.567.903,99</b>	<b>6.586.588,11</b>
<b>PASSIVA Gesamt</b>		<b>43.967.097,60</b>	<b>41.708.552,81</b>

## KONZERN GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

in EUR	Notes	2022	2021
Umsatzerlöse	3.1	8.802.204,81	4.792.657,35
Bestandsveränderungen	3.2	-799.738,02	3.436.409,31
Materialaufwand	3.3	-6.425.573,50	-7.147.374,77
<b>Rohhertrag</b>		<b>1.576.893,29</b>	<b>1.081.691,89</b>
sonstige betriebliche Erträge	3.4	2.473.277,72	49.361,99
Personalaufwand	3.5	-936.826,10	-716.805,25
sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	-636.864,53	-606.671,82
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>2.476.480,38</b>	<b>-192.423,19</b>
Abschreibungen	3.7	-129.091,22	-117.747,21
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2.347.389,16</b>	<b>-310.170,40</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	3.8	0,00	36,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.9	-218.540,11	-143.935,12
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-218.540,11</b>	<b>-143.898,72</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>2.128.849,05</b>	<b>-454.069,12</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.10	-15.281,02	-179.002,36
<b>Konzernergebnis</b>		<b>2.113.568,03</b>	<b>-633.071,48</b>

## K O N Z E R N K A P I T A L F L U S S R E C H N U N G

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

in EUR	Notes	2022	2021
Ergebnis vor Steuern		2.128.849	
Anpassung nicht zahlungswirksamer Transaktionen		-1.999.985	
Veränderung Forderung aus Lieferung und Leistung		-334.459	
Veränderung der Vorräte		1.428.059	
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		-652.936	
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten		-1.366.356	
Ertragssteuerzahlung		-16.839	
<b>Netto cash flow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>5.1</b>	<b>-813.666</b>	<b>165.717,44</b>
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen		-122.724	
<b>Netto cash flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>5.1</b>	<b>-122.724</b>	<b>-181.575,21</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		2.287.973	
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-95.605	
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-121.048	
Gezahlte Zinsen		-218.540	
<b>Netto Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.1</b>	<b>1.852.780</b>	<b>-677.350,37</b>
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		<b>916.390</b>	<b>-693.208,14</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar		118.415	811.623,63
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>		<b>1.034.805</b>	<b>118.415,49</b>

## K O N Z E R N E I G E N K A P T A L S P I E G E L

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

in EUR	Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens		
	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn	Summe
Stand 1. Januar 2022	36.050.000,00	-1.578.238,14	34.471.761,86
Periodenergebnis	0,00	2.113.568,03	2.113.568,03
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>36.050.000,00</b>	<b>535.329,89</b>	<b>36.585.329,89</b>



## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**1. Allgemeines**

Die Deutsche Eigenheim Union AG, im Folgenden auch „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften „Deutsche Eigenheim“, oder „Konzern“ genannt ist eine Aktiengesellschaft des deutschen Rechts. Die Deutsche Eigenheim Union AG ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Sie ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 236221 B eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Ringbahnstraße 16/18/20, 12099 Berlin, Deutschland. Der Konzernabschluss ist in Euro dargestellt, da alle Konzerntransaktionen dieser Währung zugrunde liegen und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der Deutsche Eigenheim Union AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften entspricht dem Kalenderjahr

**Geschäftstätigkeit**

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Eigenheim Union AG besteht gemäß Satzung aus der Beteiligung an und der Verwaltung von anderen Unternehmen. Der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen und/oder Unternehmen aller Art sowie die erlaubnisfreie Erbringung von Beratungsleistungen und Dienstleistungen.

**Grundlagen für die Erstellung des Abschlusses**

Der Konzernabschluss der Deutsche Eigenheim Union AG ist nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315 e Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2022 erfolgt nach den verpflichtend anzuwendenden Standards und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand der Deutsche Eigenheim Union AG am 31. Mai 2023 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach IFRS angewendet.

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards und Interpretationen. Die Erstanwendung dieser Standards soll zum verpflichtenden Termin erfolgen. Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

<b>Standard/Interpretation</b>	<b>Stichtag Anwendungspflicht</b>	<b>Datum EU-Endorsement</b>
Änderung zu IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse	01.01.2022	28.06.2021
Änderungen an IAS 16: Sachanlagen – Erlöse bevor beabsichtigter Nutzung	01.01.2022	28.06.2021
Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	28.06.2022
Jährliche Verbesserung der IFRS (Zyklus 2018-2020)	01.01.2022	28.06.2021
IFRS 17 – Versicherungsverträge	01.01.2023	19.11.2021

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

Standard/Interpretation	Stichtag Anwendungs- pflicht	Datum EU-En- dorsement
Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	01.01.2023	Offen
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement: Angabe der Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023	Offen
Änderungen an IAS 8: Definition von Rechnungslegungsschätzung	01.01.2023	Offen
Änderungen an IAS 12: Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und schulden aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023	Offen
Änderungen an IFRS 17: Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023	Offen

**Konsolidierungskreis**

Der Konzernabschluss umfasst neben der Deutschen Eigenheim Union AG 10 (Vj. 10) Tochtergesellschaften, die im Konzern vollkonsolidiert werden. Der Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Übersicht über die vollkonsolidierten Tochtergesellschaften.

Nr.	Name	Sitz	31.12.2022 Stim- mrechtsanteil	31.12.2021 Stim- mrechtsanteil
	Deutsche Eigenheim Union AG	Berlin		
1	Eigenheim Union 1898 AG	Berlin	100%	100%
2	Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH	Zossen	100%	100%
3	Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH	Zossen	100%	100%
4	Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH	Zossen	100%	100%
5	HIRA Diedersdorf Erschließungs UG (haftungs- geschränkt)	Zossen	100%	100%
6	Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH	Zossen	100%	100%
7	Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH	Zossen	100%	100%
8	Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH	Zossen	100%	100%
9	Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH	Zossen	100%	100%
10	Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH	Zossen	100%	100%

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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. Im Folgenden werden die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen zu einzelnen Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz sowie die entsprechenden Zahlenangaben ergeben sich aus den nachfolgend dargestellten Erläuterungen. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Beachtung des Going-Concern-Prinzips.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Der Konzern klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der zu dem Zeitpunkt beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilie, als Vorratsimmobilien in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden oder als selbstgenutzte Immobilie im Sachanlagevermögen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von langfristigen Wertsteigerungen gehalten und nicht vom Konzern selbst genutzt werden. Hierzu zählen unbebaute Grundstücke. Finanzimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Konzern-Gesamtrechnung erfasst. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden jährlich Bewertungsgutachten durch externe Sachverständige erstellt.

**Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Abgänge werden sowohl bei den historischen Anschaffungskosten als auch bei den kumulierten Abschreibungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen ausgewiesen. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden, soweit abnutzbar, entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern der Sachanlagen betragen zwischen 3 und 15 Jahren.

**Immaterielle Vermögenswerte**

Geschäfts- und Firmenwerte („Goodwill“) aus einem Unternehmenszusammenschluss werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) über die identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden Geschäfts- oder Firmenwerte zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Geschäfts- und Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich – bei Vorliegen von Anhaltspunkten auch unterjährig – entsprechend den Regelungen des IAS 36 auf Betrachtungsebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten („cash generating units“) auf Wertminderungen überprüft. Eine spätere Zuschreibung infolge des Wegfalls der Gründe für einen in vergangenen Geschäftsjahren erfassten Wertminderungsaufwand erfolgt nicht.

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, von in der Regel drei bis fünf Jahre, linear abgeschrieben. Selbst geschaffene immaterielle Vermögenswerte und erworbene immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen gegenwärtig nicht vor. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

#### Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Jede Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten. Zuschüsse der öffentlichen Hand oder aus privaten Mitteln für den Erwerb von Sachanlagen werden von den Anschaffungskosten abgezogen und vermindert die lineare Abschreibung über die erwartete Nutzungsdauer der betreffenden Vermögenswerte.

#### Finanzielle Vermögenswerte

Im Konzern werden gegenwärtig folgende finanzielle Vermögenswerte bilanziert:

- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Zahlungsmittel

Der Konzern stuft die finanziellen Vermögenswerte in folgende Bewertungskategorien ein:

- Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- Finanzielle Vermögenswerte, die in der Folge zu beizulegendem Zeitwert bewertet werden (erfolgswirksam oder erfolgsneutral)

Die Einstufung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert gehalten, um vertragliche Zahlungsströme zu vereinnahmen, die ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, wird der finanzielle Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, basieren auf dem erwarteten Kreditverlust. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertminderungen vorgenommen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Der Konzern verfügt gegenwärtig ausschließlich über finanzielle Vermögenswerte, die nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

#### Vorräte

Unter den Vorräten werden fertige und unfertige Erzeugnisse sowie die geleisteten Anzahlungen ausgewiesen, die geleisteten Anzahlungen auf Vorräte entfallen in der Regel auf Anzahlungen für ausstehende Bauleistungen und auf Anzahlungen für Immobilienerwerbe, bei denen der wirtschaftliche Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt ist.

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

---

Die Bewertung erfolgt zum Nennwert. 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. Sofern Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, werden diese im Jahr des Entstehens erfolgswirksam erfasst.

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

Im Konzern werden gegenwärtig folgende finanzielle Verbindlichkeiten bilanziert:

- Erhaltene Erwerberanzahlungen
- Miet-/Leasingverbindlichkeiten
- Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen
- Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns werden klassifiziert als finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

**Erhaltene Erwerberanzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

**Finanzverbindlichkeiten**

Darlehen werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt im Zusammenhang stehenden Transaktionskosten bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden und im Rahmen der Amortisation von Transaktionskosten über die Laufzeit der Darlehen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

**Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, soweit gegenüber Dritten eine gegenwärtige Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führt und deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann. Rückstellungen werden nur für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet. Rückstellungen werden mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Tatsächliche Steuern**

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und vergangene Perioden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung durch die Steuerbehörden oder eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Für die Bewertung der Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden die geltenden Steuersätze am Bilanzstichtag herangezogen.

**Latente Steuern**

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt nach IAS 12 „Ertragsteuern“. Demnach werden auf sämtliche temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden zwischen der IFRS- und der Steuerbilanz latente Steuern gebildet, unabhängig von dem Zeitraum, innerhalb dessen sich diese Differenzen ausgleichen. Ausgenommen hiervon sind:

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

- Latente Steuern auf temporäre Differenzen aus einem Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb,
- Latente Steuern auf temporäre Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Schulden, die aus keinem Unternehmenserwerb resultieren und im Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflussen,
- Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die im Zusammenhang mit Unternehmensbeteiligungen, Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bestehen, werden nur in dem Umfang berücksichtigt, zu dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren und sofern ein ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zu Grunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden. Latente Steuern, die sich auf unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf steuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Steuern gebildet, soweit deren Realisierbarkeit wahrscheinlich ist. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der Steueransprüche und Steuerschulden hat. Zudem müssen es sich um Steueransprüche und Steuerschulden des gleichen Steuersubjekts handeln, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

#### Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Verfügungsgewalt von der Deutsche Eigenheim Gruppe auf deren Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Baustoffen werden nach dem vereinbarten Gefahrenübergang zeitpunktbezogen erfasst.

Die Deutsche Eigenheim veräußert Immobilienprojekte vorrangig an Endkunden. Die hieraus erzielten Erlöse aus der Veräußerung von Projektimmobilien werden gemäß IFRS 15 entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum erfasst, sobald Kunden die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangen. Die Deutsche Eigenheim erfüllt bei der Veräußerung von Objekteinheiten in der Regel die Kriterien für den zeitraumbezogenen Kontrollübergang und realisiert die Umsatzerlöse anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit Kunden (Cost-to-Cost-Methode). Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Kundenvertrag festgelegten Gegenleistung gemessen.

Gemäß IFRS 15 sind für jeden Kundenvertrag die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu separieren und der Transaktionspreis wird auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen aufgeteilt. Die einzelnen, separierbaren Leistungsverpflichtungen werden, je nachdem zu welchem Zeitpunkt die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht, zeitraum- oder zeitpunktbezogen erfüllt. Der auf die jeweilige Leistung entfallende Anteil des Transaktionspreises wird, entsprechend der Erfüllung der Leistungspflicht, zeitraum- oder zeitpunktbezogen vereinnahmt.

Die Veräußerung einzelner Immobilienobjekte an Endkunden im Rahmen des WEG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) wird lediglich eine Leistungsverpflichtung identifiziert. Diese wird zeitraumbezogen erfüllt und der Transaktionspreis zeitraumbezogen als Umsatz vereinnahmt. Eine Trennung einzelner Leistungsverpflichtungen ist, mangels gesonderten Nutzens der jeweiligen einzelnen Leistungen für den Kunden, hier nicht möglich.

Kosten für die Vertragsanbahnung von Kundenverträgen werden aktiviert und über die Vertragslaufzeit als sonstiger betrieblicher Aufwand amortisiert. Ist der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Abnahme des Sondereigentums sowie des anteiligen Gemeinschaftseigentums nicht länger als ein Jahr, werden die Vertragsanbahnungskosten beim Konzern nicht aktiviert.

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**Sonstige Erträge**

Sonstige Erträge werden entsprechend ihrer Realisierung erfasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus Investitionszuschüssen.

**Aufwendungen**

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

**Zinsaufwendungen und Zinserträge**

Zinsaufwendungen, die direkt dem Erwerb, Bau oder Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Alle anderen Zinsaufwendungen werden in der Periode, in der sie angefallen sind, erfolgswirksam erfasst. Die Deutsche Eigenheim geht immer dann von einem qualifizierten Vermögenswert aus, wenn die Zeit zwischen Beginn des Projektes und dessen Realisierung mehr als ein Jahr beträgt. Die übrigen Zinsaufwendungen und Zinserträge werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

**Leasingverhältnisse**

Der Konzern bilanziert als Leasingnehmer Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung und Kontrolle eines Identifizierbaren Vermögenswertes gegen Entgeltzahlung für einen bestimmten Zeitraum vorsehen. Im Rahmen dieser Leasingverhältnisse werden Vermögenswerte in Form von Nutzungsrechten angesetzt. Diese werden in der Bilanz innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen. Korrespondierend hierzu werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen, die über die Vertragslaufzeit anfallen, angesetzt. Die Leasingverbindlichkeiten werden innerhalb der Bilanz unter den Leasingverbindlichkeiten ausgewiesen. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten der Leasingverhältnisse werden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen berücksichtigt. Für die Bestimmung des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen wird der Grenzfremdkapitalzinssatz für vergleichbare besicherte Kredite herangezogen. Die zugrundeliegenden Fremdkapitalzinssätze für Finanzverbindlichkeiten lag im Geschäftsjahr zwischen 2,75 % und 3,5 %. Die Nutzungsrechte werden linear abgeschrieben. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und für Leasinggegenstände mit geringem Wert, nutzt der Konzern die Anwendungsvereinfachung und erfasst die Leasingzahlungen grundsätzlich linear in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung.

**Leistungen an Arbeitnehmer**

Aufwendungen an staatliche Rentenversicherungsträger für beitragsorientierte Pläne zur Rentenversicherung werden im Personalaufwand erfasst. Leistungsorientierte Vorsorgepläne liegen im Konzern derzeit nicht vor.

**2. Wesentliche 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 Diederichsdorf 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 bzw. vom Management beauftragter unabhängiger Gutachter.

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

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 Besteuerungsobjekt 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.

### 3. Erläuterungen zur Konzern Gesamtergebnisrechnung

#### 3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Erlöse aus der Veräußerung fertiggestellter zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude und aus laufenden Bauaufträgen	8.734	4.750
Erlöse aus dem Verkauf von Baustoffen	68	43
<b>Summe</b>	<b>8.802</b>	<b>4.793</b>

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 8.802 (Vj. TEUR 4.793) wurden in voller Höhe in Deutschland erwirtschaftet. Die Erlöse aus der Veräußerung fertiggestellter zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude und laufender Bauaufträge wurden in Höhe von TEUR 1.051 (Vj. TEUR 0) zeitraumbezogen, und in Höhe von TEUR 7.683 (Vj. TEUR 4.750) zeitpunktbezogen realisiert. Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen aus Bauaufträgen beträgt TEUR 1.390 (Vj. TEUR 0). Der Zeitraum für die Realisierung der Umsatzerlöse beträgt durchschnittlich zwölf bis 16 Monate. Die Projekte werden vorrangig vor Fertigstellung veräußert. Die Kaufpreiszahlungen erfolgen in den meisten Fällen in Raten entsprechend dem Baufortschritt bei Erreichen bestimmter Meilensteine. Die Kundenverträge des Konzerns im Zusammenhang mit Bauaufträgen enthalten in der Regel zwei Leistungsverpflichtungen im Sinne des IFRS 15. Der Gesamtkaufpreis der Kundenverträge wird entsprechend der relativen Einzelveräußerungspreise auf die Leistungsverpflichtungen - Übertragung Grundstück und Herstellung Gebäude - aufgeteilt. Hierbei wird bei der Ermittlung des relativen Einzelveräußerungspreises des Grundstücks eine angemessene Verzinsung berücksichtigt. Der relative Einzelveräußerungspreis, der auf die Leistungsverpflichtung Grundstück entfällt, wird zeitpunktbezogen mit Übergang an den Käufer realisiert, der relative Einzelveräußerungspreis, der auf die Herstellungsleistung des Gebäudes entfällt, wird zeitraumbezogen realisiert. Die Ermittlung der zeitraumbezogenen Umsatzerlöse erfolgt anhand des Fertigstellungsgrades der Bauprojekte. Wesentlicher Parameter für die Berechnung des Fertigstellungsgrades sind die bereits angefallenen Baukosten im Verhältnis zu den geplanten Gesamtbaukosten. Schätzungsänderungen werden zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens in voller Höhe ergebniswirksam berücksichtigt. Im Berichtsjahr sind keine Schätzungsänderungen eingetreten, die Auswirkungen auf die Höhe der Umsatzerlöse haben. Die Erlöse aus dem Verkauf von Baustoffen werden in Höhe von TEUR 68 (Vj. TEUR 43) ausschließlich zeitpunktbezogen realisiert.



## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

### 3.2 Bestandsveränderungen

Die Bestandsverringerung der Vorräte und unfertigen Leistungen betragen im Geschäftsjahr TEUR 799 (im Vj. Bestandserhöhung TEUR 3.436).

### 3.3 Materialaufwand

Die Position Materialaufwand in Höhe von TEUR 6.425 (Vj. TEUR 7.147) enthält sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneinheiten sowie aus dem Verkauf von Baustoffen entstanden sind. Wertminderungen und Wertaufholungen auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden innerhalb des Materialaufwands ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Wertminderungen bzw. Wertaufholungen vorgenommen.

### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich insgesamt auf TEUR 2.473 (Vj. TEUR 49) und setzen sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige betriebliche Erträge.

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	816	613
Soziale Abgaben und Altersversorgung	120	104
<b>Summe</b>	<b>936</b>	<b>717</b>

Die Aufwendungen für staatliche Altersvorsorge betragen TEUR 120 (Vj. TEUR 104) und sind in den Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung enthalten.

### 3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 637 (Vj. TEUR 607) setzen sie wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	124	87
Abschluss- und Prüfungskosten	101	106
Kreditprovisionen und Kosten des Geldverkehrs	95	17
Werbe- und Repräsentationskosten	85	29
Verwaltungskosten	55	106
Mieten	50	16
Gas, Strom, Wasser	31	83
Versicherungen	29	18
Fahrzeugkosten	23	46
Beiträge und Gebühren	21	40
Personalkosten	14	13
Ausgangsfrachten	8	2
Fremdleistungen	1	20
Übrige sonstige Aufwendungen	0	24
<b>Summe</b>	<b>637</b>	<b>607</b>

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**3.7 Abschreibungen**

Bezüglich der Abschreibungen verweisen wir auf den Anlagenspiegel in Abschnitt 4.2.

**3.8 Finanzerträge**

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 0 EUR (Vj. EUR 36,40) resultieren aus der Anlage von liquiden Mitteln.

**3.9 Finanzaufwendungen**

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Zinsen für aufgenommene Darlehen	214	144
Zinsaufwendungen aus Leasingbilanzierung	10	11
<b>Summe</b>	<b>224</b>	<b>155</b>

**3.10 Ertragsteuern**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen unterliegen, je nach Rechtsform und Tätigkeit der Körperschaftsteuer {einschließlich des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage kommt es dabei regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern bemisst sich an dem so ermittelten zu versteuernden Einkommen bzw. am so ermittelten Gewerbeertrag. Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Tatsächlicher Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	1	179
Latenter Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	14	0
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>179</b>

Nachfolgende Tabelle zeigt die steuerliche Überleitungsrechnung von dem im Geschäftsjahr erwarteten Ertragsteueraufwand zum tatsächlich ausgewiesenen Steuerertrag bzw. Steueraufwand. Zur Ermittlung des erwarteten Steuerertrags wird der im Geschäftsjahr gültige Konzernsteuersatz von 25,275 % (Vj. 25,275 %) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

In TEUR	2022
Ergebnis vor Steuern	2.128,9
Konzernsteuersatz (%)	25,275%
Erwarteter Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	538,1
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	0
Steuerfreies Einkommen	-570,6
Veränderungen der nicht erfassten aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	14,4
Periodenfremde Ertragsteuern	2,8
Steuersatzdifferenzen	0
Gesamtsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	15,3
Effektive Steuerbelastung (%)	-0,7%

Die Vortragsfähigkeit steuerlicher Verluste ist zeitlich begrenzt.

## KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

### 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

#### 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 "Bemessung des beizulegenden Zeitwerts".

Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie betrifft das Projekt in Gräbendorf, das für Zwecke des Bestandsaufbaus langfristig gehalten wird. Der beizulegende Zeitwert des Projektes beträgt 2,6 Mio. EUR. Die Deutsche Eigenheim hat für das abgelaufene Geschäftsjahr seine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie durch einen externen unabhängigen Gutachter bewerten lassen. Die Sachverständigen verfügen über die notwendige berufliche Qualifikation und Erfahrung zur Durchführung der Bewertung. Für die Bewertung der Projektimmobilien wurde die Residualwertmethode angewandt.

Bei den Projektimmobilien handelt es sich um in der Planungs- und Bauphase befindliche Projektentwicklungen. Die Projektimmobilien werden im Rahmen des Residualwertverfahrens durch einen externen Gutachter bewertet. In einem ersten Schritt wird hierbei der Nettokapitalwert nach fiktiver Fertigstellung des Projekts ermittelt, in dem der prognostizierte Jahresreinertrag (Jahresrohertrag vermindert um nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten) mit einer Nettoanfangsrendite kapitalisiert wird. Um den Nettokapitalwert zu ermitteln, müssen vom Bruttokapitalwert die Käufererwerbsnebenkosten abgezogen werden. Im zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen.

#### 4.2 Sachanlagen

In diesem Posten werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, sowie nach IFRS 16 klassifizierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen ausgewiesen. Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäftsaus- stattung	Nutzungsrechte	Gesamt
Anschaffungskosten 1.1.	71.633,08	57.515,50	384.320,00	513.468,58
Zugänge	79.308,75	43.415,25	23.106,71	145.830,71
Stand 31.12.	150.941,83	100.930,75	407.426,71	659.299,29
Abschreibungen	11.454,08	28.279,50	83.387,85	123.121,43
Zugänge	13.997,00	21.120,47	93.973,36	129.091,22
Stand am 31.12.	25.451,08	49.399,97	177.361,21	252.212,65
Nettobuchwert am 31.12	125.490,75	51.530,00	230.065,50	407.086,64

Für die ausgewiesenen Sachanlagen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**4.3 Immaterielle Vermögenswerte**

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

in EUR	Software	Firmenwert	Gesamt
Anschaffungskosten 1.1.	13.427,30	35.735.731,20	35.749.158,50
Zugänge	0	0	0
Stand 31.12.	13.427,30	35.735.731,20	35.749.158,50
Abschreibungen	6.692,30	0	6.692,30
Zugänge	4.289,00	0	4.289,00
Stand am 31.12.	10.981,30	0	10.981,30
Nettobuchwert am 31.12	2.446,00	35.735.731,20	35.738.177,20

Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 35.736 (Vj. TEUR 35.736) resultierte aus der Sacheinlage der Eigenheim Union 1898 AG. Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert im Wesentlichen erwartete Ertragspotentiale. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde zum Ende des Geschäftsjahres auf Werthaltigkeit überprüft. Der Werthaltigkeitstest führte zu keiner Wertminderung. Weder im Hinblick auf mögliche Änderungen des Kapitalkostensatzes noch im Hinblick auf die möglichen Änderungen der Wachstumsrate gibt es aktuell realistische Änderungsszenarien, die zu einem Wertminderungsbedarf des Geschäfts- oder Firmenwerts führen würden. Für die ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

**4.4 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen Kautionen in Höhe von EUR 1.400,00.

**4.5 Vorräte**

Die Vorräte enthalten Grundstücke, unfertige Gebäude, die zum Verkauf im normalen Geschäftsvorgang in Höhe von TEUR 3.275 (Vj. TEUR 5.122) vorgesehen sind. Es wurden wie im Vorjahr keine Zinsen innerhalb des Postens aktiviert. Wertminderungen oder Wertaufholungen in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und fertigen und unfertigen Gebäuden sind wie im Vorjahr nicht erforderlich gewesen.

Die anderen Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Baustoffe und Waren	321	253
Unfertige	3.275	5.122
Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	115	18
<b>Summe</b>	<b>3.711</b>	<b>5.393</b>

**4.6 Vertragsvermögenswerte**

Im Zusammenhang mit der Erlösrealisierung aus Bauaufträgen hat die Deutsche Eigenheim Union AG folgende Vertragsvermögenswerte erfasst:

## KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

in TEUR	2022	2021
Vertragsvermögenswerte	783	0
Saldierung erhaltene Anzahlungen	-430	0
<b>Summe</b>	<b>353</b>	<b>0</b>

Die Vertragsvermögenswerte entwickeln sich entsprechend der Veränderung der Leistungsstände der veräußerten Projekte und wurden in der Bilanz um erhaltene Kundenanzahlungen saldiert ausgewiesen. Der Zyklus der Vertragsvermögenswerte entspricht in der Regel dem Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Kunden und der Fertigstellung des Bauprojektes mit Abnahme durch den Kunden. Dieser Zeitraum beträgt per 31. Dezember 2022 im Durchschnitt zwei Jahre.

#### 4.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es bestehen keine wesentlichen Wertminderungsrisiken bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Bei Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden bestehen in der Regel Rückgriffsmöglichkeiten des Konzerns auf die veräußerten Immobilien bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung. Hinsichtlich der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden. Daher wurden keine Wertberichtigungen auf die zum Bilanzstichtag bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorgenommen worden.

#### 4.8 Forderungen aus Ertragsteuern

Die Forderungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2022	2021
Forderungen aus Körperschaftsteuer	1.881,83	1.271,00
Forderungen aus Gewerbesteuer	312,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>2.193,83</b>	<b>1.271,00</b>

#### 4.9 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2022	2021
Kreditorische Debitoren	16.000,13	7.211,49
Sicherheitseinbehalte	8.403,10	0,00
Kurzfristige Kautionen	500,00	0,00
Forderungen gegen Krankenkassen	0,00	1.555,00
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.505,27	1.812,88
<b>Summe</b>	<b>26.408,50</b>	<b>10.579,37</b>

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**4.10 Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte**

Die sinstigen kurzfristigen nicht finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2022	2021
Rechnungsabgrenzungsposten	37.968,56	14.014,18
Forderungen aus Umsatzsteuer	33.582,16	0,00
<b>Summe</b>	<b>71.550,72</b>	<b>14.014,18</b>

**4.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

in EUR	2022	2021
Bank	1.033.688,96	118.415,49
Sonstige Zahlungsdienstleister	1.116,48	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.034.805,44</b>	<b>118.415,59</b>

Zum Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verfügungsbeschränkungen.

**4.12 Eigenkapital**

Für eine Übersicht über die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapital-veränderungsrechnung verwiesen.

**Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital des Konzerns beträgt EUR 36.050.000 (Vj. EUR: 36.050.000) und umfasst das voll erbrachte Grundkapital der Deutsche Eigenheim Union AG. Das Grundkapital ist eingeteilt in 36.050.000 Aktien Im Nennbetrag von je EUR 1,00.

**Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital**

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital enthält den kumulierten Ergebnisvortrag des Konzerns.

**4.13 Finanzverbindlichkeiten**

Der Konzern hat insbesondere zur Finanzierung für den Ankauf von Grundstücken und für die Herstellung von Gebäuden objektbezogene Finanzierungen bei Kreditinstituten aufgenommen.

Die Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten stellte sich zum jeweiligen Bilanzstichtag wie folgt dar:

in EUR	2022	2021
langfristige Finanzverbindlichkeiten	42.528,20	0,00
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.221.891,20	99.815,93
<b>Summe</b>	<b>2.264.419,40</b>	<b>99.815,93</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind fest verzinst. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 3,0 % (Vj. rund 3,0 %). Die Finanzverbindlichkeiten sind vollständig besichert. Als Sicherheit werden Im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt.

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

### 4.14 Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus der Anwendung von IFRS 16 und stellen den Barwert der mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinsten Leasingraten dar. Der Grenzfremdkapitalzinssatz liegt zwischen 2,75 % und 3,5 %.

in TEUR	2022	2021
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	147	224
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	102	100
<b>Summe</b>	<b>249</b>	<b>324</b>

### 4.15 Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten aus Bauaufträgen setzen sich wie folgt zusammen:

inTEUR	2022	2021
Erhaltene Anzahlungen aus Bauaufträgen	279	0
Saldierung mit Vertragsvermögenswerten	268	0
<b>Summe</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

Der Zyklus der Vertragsverbindlichkeiten entspricht in der Regel dem Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Kunden und der Fertigstellung des Bauprojektes mit Abnahme durch den Kunden. Dieser Zeitraum beträgt per 31. Dezember 2022 im Durchschnitt zwei Jahre.

### 4.16 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen das Kapital, das während der Existenzgründung für den Ankauf von Grundstücken benötigt wurde. Die Konditionen sind marktüblich vereinbart.

### 4.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen zum Stichtag TEUR 912 (Vj. TEUR 260). Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen liegen unter einem Jahr.

### 4.18 Sonstige Rückstellungen

Die gesamten lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Buchwert 1.1.2022	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Buchwert 31.12.2022
Rückstellung für Abschluss und Prüfung	103,7	78,6	103,7	0	78,6
Archivierungsrückstellung	5,5	0	0	0	5,5
Gewährleistungsrückstellung	23,7	0,7	0	0,7	23,7
Baukostenrückstellungen	0	150,0	0	0	150,0
Urlaubsrückstellungen	7,2	26,8	7,2	0	26,8
Übrige sonstige Rückstellungen	110,2	51,2	80	30,2	51,2
<b>Summe</b>	<b>250,3</b>	<b>307,3</b>	<b>190,9</b>	<b>30,9</b>	<b>335,8</b>

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**4.19 Steuerschulden**

Die Steuerschulden (TEUR 163; Vj. TEUR 180) beinhalten Steuerrückstellungen für Ertragsteuern früherer Geschäftsjahre.

**4.20 sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten**

Die sonstigen nichtfinanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Erhaltenen Anzahlungen	651	4.557
Personalverbindlichkeiten	27	7
<b>Summe</b>	<b>678</b>	<b>4.564</b>

**4.21 Latente Steuern**

Latente Steuern wurden aufgrund von temporären Abweichungen zwischen Steuerwert und dem Wertansatz in der IFRS-Bilanz berechnet. Ist die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich, erfolgt eine Wertberichtigung bis zur Höhe der für das jeweilige Steuersubjekt gebildeten passiven latenten Steuern.

Es sind latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TEUR 0 (Vj. TEUR 0) auf Ebene verschiedener Gesellschaften aktiviert. Es werden nur aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge aktiviert, sofern ein ausreichendes steuerliches Einkommen in der nahen Zukunft wahrscheinlich ist. Dies wird angenommen, sofern in entsprechender Höhe passive latente Steuern aus temporären Differenzen vorliegen oder die Projektreife der jeweiligen Immobilienobjektgesellschaft eine verlässliche Planung des künftigen steuerlichen Ergebnisses zulässt.

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Aktive latente Steuern	passive latente Steuern
	31.12.2022	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	593
Right of Use Assets	0	58
Vertragsvermögenswerte	0	89
Vorräte	155	0
Erhaltene Erwerberzahlungen	508	0
Leasingverbindlichkeiten	70	0
Vertragsverbindlichkeiten	3	0
Zwischensumme	729	741
Saldierung	-729	-729
Latente Steuern Netto	0	12

**4.22 Erhaltene Erwerberanzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern, die sich insgesamt auf EUR 651.167,79 (31.12.2021: EUR 4.557.460,51) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.



## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**5. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung****5.1 Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Hierbei wird gemäß IAS 7 („Kapitalflussrechnungen“) zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden. Zahlungsströme im Zusammenhang mit Grundstückserwerben werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Bei den nicht zahlungswirksamen Veränderungen in Höhe von TEUR 23 handelt es sich um Erfassung neuer Leasingverhältnisse gem. IFRS 16.

**6. Sonstige Angaben****6.1 Angaben zu Leasingverhältnissen**

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Leasingverhältnissen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	147	223
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	102	100
Summe	249	323
Fälligkeit Innerhalb eines Jahres	102	100
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	147	223
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0	0
Summe	249	323

Zum 31. Dezember 2022 wurden Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 230 (Vj. TEUR 301) bilanziert, die sich auf Büromiete und KFZ-Leasing beziehen. In 2022 gab es Zugänge zu den Nutzungsrechten in Höhe von TEUR 23 (Vj. TEUR 384). Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Kfz Leasing. In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2022 sind TEUR 94 (Vj. TEUR 83) Abschreibungen auf Nutzungsrechte und TEUR 10 (Vj. TEUR 11) Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die Leasingzahlungen werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen und betragen zum 31. Dezember 2022 TEUR 107 (Vj. TEUR 75).

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**7. Angaben zu Finanzinstrumenten****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.

**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 2.264.419,40 (31.12.2021: EUR 1.696.309,76). Die übrigen Finanzverbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen bis Laufzeitende ebenfalls fest vereinbart sind.

**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.

**Sonstige Preisrisiken**

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

**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.

**Liquiditätsrisiko**

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

## K O N Z E R N A N H A N G

für das Geschäftsjahr 2022

**Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Als nahestehende Unternehmen und Personen im Sinne des IAS 24 gelten unter anderem Unternehmen und Personen, wenn eine der Parteien direkt oder indirekt über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder auf diese einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann.

**Nahestehende Unternehmen**

Zu den nahestehenden Unternehmen zählen insbesondere die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen. Für eine Übersicht dieser Unternehmen wird auf den Abschnitt zum Konsolidierungskreis verwiesen.

**Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr****Nahestehende Unternehmen**

Zwischen den Konzerngesellschaften kommt es regelmäßig zum Leistungsaustausch. Alle Leistungen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Offene Salden sind nicht gesichert. Im laufenden Jahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die von nahestehenden Unternehmen geschuldet werden.

**Nahestehende Personen**

Nahestehende Personen sind namentlich die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige.

**Vorstandsmitglieder der Deutsche Eigenheim Union AG**

Dr. Christian Pahl (ausgeschieden 07/2022)

Thomas Zienterski

Vincent Busch

Christiane Köhler (Eintritt 08/2022)

Für die Vergütung der Vorstände wurden im Geschäftsjahr TEUR 298 (Vj. TEUR 121) aufgewendet.

**Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Eigenheim Union AG**

Frau Silke Mihr (Vorsitzende bis 07/2022)

Herrn Peter Marggraff (Mitglied bis 03/2022)

Herrn Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart (Vorsitzender seit 07/2023)

Herrn Prof. Dr. iur. H.c. Radoslaw Niecko (stellv. Vorsitzender seit 07/2023)

Herrn Karl-Heinz Richard Fürst von Sayn-Wittgenstein (Mitglied seit 07/2023)

**Transaktionen mit nahestehenden Personen im Geschäftsjahr:**

Das Management hat der Eigenheim Union 1898 AG ein Darlehen i. H. v. 600 TEUR gewährt.

**Personal**

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 13 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. 9,5).

**Abschlussprüferhonorare**

Für Honorare des Konzernabschlussprüfers sind im Geschäftsjahr Aufwendungen netto in Höhe von TEUR 41 (Vj. TEUR 47) entstanden. Die Honorare betrafen ausschließlich Prüfungsleistungen.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keiner Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Ge-

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022

### An den Aufsichtsrat der Deutsche Eigenheim Union AG

#### Prüfungsurteile

Ich habe den nach IFRS aufgestellten Konzern-Jahresabschluss der Deutsche Eigenheim Union AG – bestehend aus Konzernbilanz zum 31.12.2022, Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022, Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022, Entwicklung des Konzernanlagevermögens zum 31. Dezember 2022, Konzernanhang (notes), für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 sowie dem Konzernlagebericht geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzern-Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS sowie den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzern-Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzern-Lagebericht in Einklang mit dem Konzern-Jahresabschluss, entspricht den IFRS bzw. den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Gemäß § 322 III 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzern-Jahresabschlusses und des Konzern-Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzern-Jahresabschlusses und des Konzern-Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Konzern-Jahresabschluss und zum Konzern-Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzern-Jahresabschluss und den Konzernlagebericht  
Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzern-Jahresabschlusses, der den IFRS sowie den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzern-Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzern-Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Konzern-Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzern-Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzern-Jahresabschluss in Einklang steht, den IFRS bzw. den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzern-Lageberichts in Übereinstimmung mit den IFRS bzw. den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzern-Lagebericht erbringen zu können.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzern-Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzern-Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzern-Jahresabschluss und zum Konzern-Lagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzern-Jahresabschlusses und Konzern-Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre meine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzern-Jahresabschluss und im Konzern-Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzern-Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzern-Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzern-Jahresabschluss und im Konzern-Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022

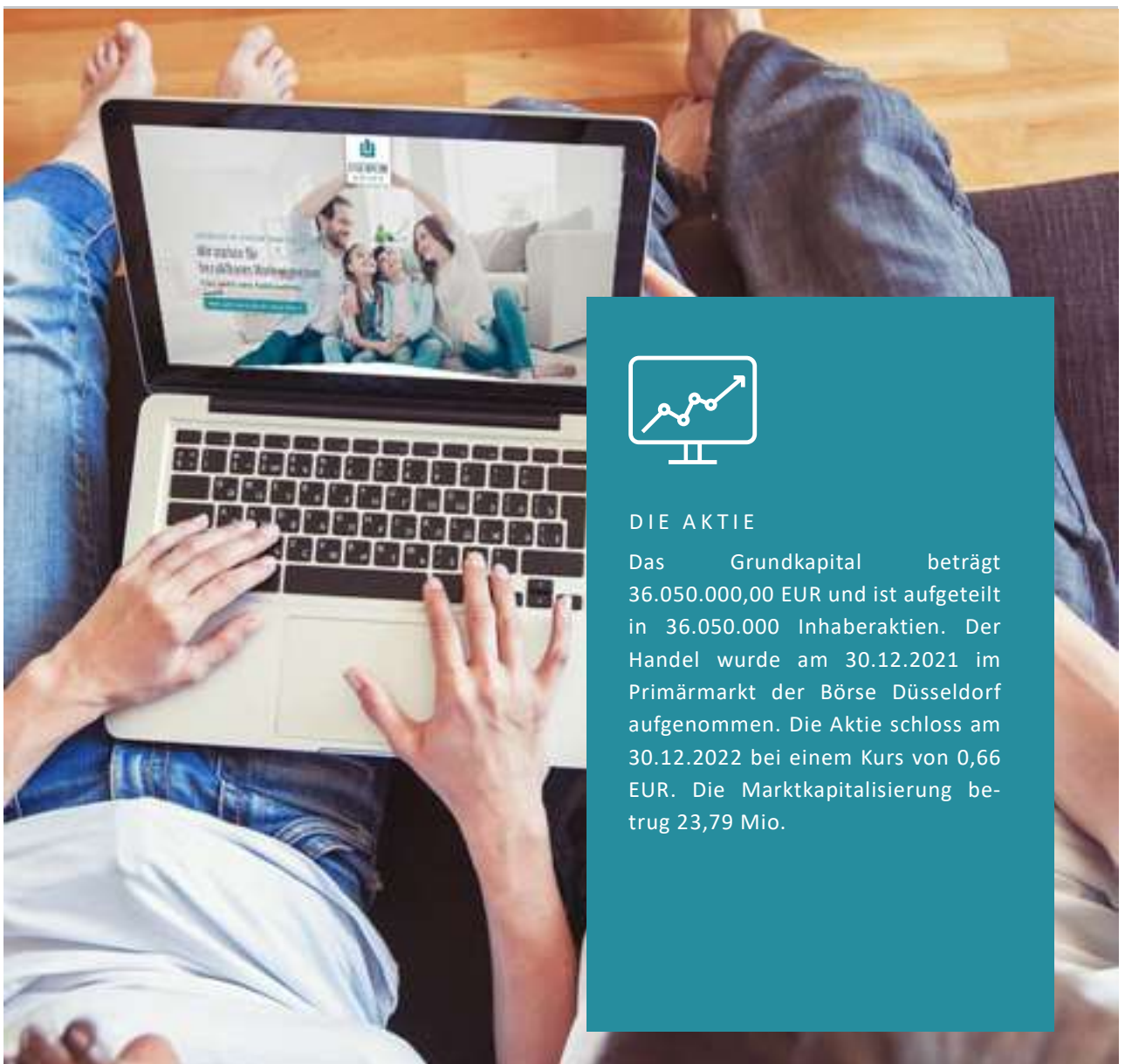
- 
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzern-Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzern-Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzern-Jahresabschluss unter Beachtung der IFRS sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
  - beurteile ich den Einklang des Konzern-Lageberichts mit dem Konzern-Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
  - führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzern-Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Berlin, den 29. Juni 2023  
Harry Haseloff  
Wirtschaftsprüfer

## DIE AKTIE

Das Geschäftsjahr 2022 war ein turbulentes Börsenjahr. Insbesondere Immobilienaktien mussten teilweise Kursverluste von bis zu 60 Prozent verkraften. Trotz der positiven Geschäftsentwicklung verlor auch die Aktie der Deutsche Eigenheim Union in diesem Umfeld fast 50 Prozent.



### DIE AKTIE

Das Grundkapital beträgt 36.050.000,00 EUR und ist aufgeteilt in 36.050.000 Inhaberaktien. Der Handel wurde am 30.12.2021 im Primärmarkt der Börse Düsseldorf aufgenommen. Die Aktie schloss am 30.12.2022 bei einem Kurs von 0,66 EUR. Die Marktkapitalisierung betrug 23,79 Mio.

# G E S C H Ä F T S B E R I C H T 2 0 2 2

## KONTAKT

### ADRESSE:

Deutsche Eigenheim Union AG  
Ringbahnstraße 16/18/20  
12099 Berlin

### TELEFON:

+49 (0) 30 233 2136 0

### WEB:

[www.deutsche-eigenheim-union.de](http://www.deutsche-eigenheim-union.de)

Der Ersteller behält sich das Recht der redaktionellen Änderung vor.