

DEUTSCHE EIGENHEIM UNION AG ZWISCHENBERICHT

zum 30. Juni 2023



KENNZAHLEN ZUM 30.06.2023



Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist fundamental knapp. Die Leerstandsquote in der Hauptstadt liegt unter einem Prozent. Gleichzeitig ist die Berliner Bevölkerung schneller gewachsen als ursprünglich prognostiziert. Insbesondere für junge Familien ist kein Platz mehr in Berlin.

Die Eigenheim Union agiert in diesem angespannten Markt als Immobilienservicehaus und realisiert bezahlbare und nachhaltige Wohnqualität im Berliner Speckgürtel.

Neben dem klassischen Bauträgersgeschäft bietet die Eigenheim Union Gruppe ihre bezahlbaren Bauleistungen auch Grundstücksbesitzern an. Alle Baustellen werden über den hauseigenen Baustoffhandel beliefert. Abgerundet wird das Geschäftsmodell durch die Bestandshaltung.

Gesamtleistung
5,37 Mio. EUR (Vj. 2,01 Mio. EUR)

EBIT
95 TEUR (Vj. -515 TEUR)

Bilanzsumme
52,08 Mio. EUR (Vj. 44,12 Mio. EUR)

Liquidität
4.56 Mio. EUR

Einheiten im Bau
70 Einheiten



- I. BRIEF DES VORSTANDS**
- II. ZWISCHENLAGEBERICHT**
- III. DEU AM KAPITALMARKT**
- IV. PROGNOSEBERICHT**

BRIEF DES VORSTANDS



BRIEF DES VORSTANDS



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Immobilienbranche und ihre Marktteilnehmer sind schwere Zeiten angebrochen. Deren Folgen wir bereits jetzt in Form von Stornierungswellen an Bauaufträgen und Insolvenzen sehen können. Sahen wir uns im vergangenen Jahr noch mit Lieferengpässen und steigenden Materialkosten konfrontiert, so sind es in diesem Jahr die gestiegenen Zinsen, die ein Risiko für die ganze Branche darstellen. Sämtliche Faktoren werden die bereits angespannte Lage am Berliner Wohnimmobilienmarkt verschärfen. Bei einer aktuellen Leerstandsquote von unter einem Prozent, ist schon jetzt klar, dass bald kein Platz mehr für Wohnungssuchende in Berlin sein wird. Wir stehen vor einem Dilemma: Wohnraum, der bezahlbar und nachhaltig ist, wird dringend benötigt, aber nicht mehr gebaut.

Das erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2022 hat uns in unserem Handeln bestärkt. Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum wird trotz des wirtschaftlichen Umfelds konsequent nachgefragt. Ziel ist es das positive Wachstum fortzusetzen. Per 30.06.2023 fällt das Konzernergebnis auf Ebene des EBT im Vergleich zum Vorjahresergebnis bereits positiv aus.

Unsere gute Liquiditätssituation haben wir genutzt um verzinste Bankverbindlichkeiten abzulösen. Der großvolumige Materialeinkauf sichert uns weiterhin attraktive Einkaufspreise, die wir gern an unsere Kunden weitergeben. Unsere Einkaufspolitik macht es möglich unsere Einheiten bezahlbar zu verkaufen. Daher war der Verkauf von 42 Einheiten im ersten Quartal 2023 ein Beweis für unsere Beständigkeit. Nun gilt es einen reibungslosen Ablauf der 70 im Bau befindlichen Einheiten zu organisieren.

Mit dem weiteren Zinsschritt im September 2023 signalisierte die EZB vorerst die letzte Zinserhöhung. Wir sind zuversichtlich, dass sich die Branche langsam wieder stabilisiert und die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigen wird, da die Angebotslücke - insbesondere in der Metropolregion - zu groß geworden ist. Mit Blick auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 sind wir ebenso zuversichtlich, dass dieses erneut positiv ausfallen wird. Unser engagiertes Team macht dieses Wachstum möglich. Daher möchten wir uns auch bei unseren Mitarbeitern für den außerordentlichen Einsatz bedanken.

Thomas Zienterski

Vincent Busch

Christiane Köhler

ZWISCHENLAGEBERICHT



ZWISCHENLAGEBERICHT



Wirtschaftliches Umfeld

Die Inflationsrate in Deutschland legte zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 erneut zu und erreichte mit 8,7 Prozent im Februar 2023 den Höchststand und schwächt sich seitdem fortlaufend ab. Auf die hohe Inflationsrate reagierte die Europäische Zentralbank mit der Erhöhung des Leitzinses in vier Zinsschritten von 2,5 Prozent (Dezember 2022) auf 4,0 Prozent (Juni 2023). Im selben Betrachtungszeitraum sind die Bauzinsen für Immobiliendarlehen mit einer 10-jährigen Sollzinsbindung von 3,58 Prozent auf durchschnittlich 3,9 Prozent gestiegen. Auch wenn die Folgen der Lieferengpässe und hohen Energiepreise des vergangenen Jahres langsam nachlassen, so zeigt die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes aktuell keine nachhaltige Erholung der deutschen Wirtschaft.

Das wirtschaftliche Gesamtumfeld, insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten, haben den deutschen Wohnimmobilienmarkt belastet. Das Volumen an neu verhandelten Wohnungsbaukrediten an private Haushalte ist gem. Erhebung der Deutschen Bundesbank im Vergleichszeitraum um 40 Prozent gesunken. Eine Folge ist eine Stornierungswelle an Bauaufträgen. Zudem ist Berlin schneller gewachsen als ursprünglich prognostiziert. Das fehlende Neubauangebot und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Berlin wird die bereits angespannte Lage am Berliner Immobilienmarkt verschärfen.

Das durchschnittliche Finanzierungsvolumen für eine Wohnimmobilie lag im Juni 2023 bei 283.000 EUR bei einem Beleihungsauslauf von 84,4 Prozent. Damit liegen die durchschnittlichen Verkaufspreise in Höhe von 288.000 EUR - schlüsselfertig und inklusive Grundstück - in einem Bereich, der weiterhin gut finanzierbar ist. Zudem können unsere Kunden durch die Kombination von Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage einen höheren Grad an Energieeffizienz erreichen und so von günstigen Zinskonditionen der KfW-Darlehen profitieren.

Die Stärkung der Eigenheimquote spielt eine wichtige Rolle für die Altersvorsorge. Aktuell leben mehr als 84 Prozent der Berliner Bevölkerung zur Miete. Sie zahlen eine Nettokaltmiete von bis zu 24 EUR pro qm Wohnfläche für eine Neubauwohnung. So lange dieser hohe Anteil an Mietern einer Beschäftigung nachgeht, lassen sich die hohen Kosten der Grundversorgung bezahlen. Jedoch setzt sich der Trend der sinkenden Renten fort und es wird ein Versorgungsengpass entstehen. Daher trägt das Geschäftsmodell der Eigenheim Union Gruppe zur Lösung eines künftigen Problems bei, das durch bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum reduziert werden kann.

ZWISCHENLAGEBERICHT



Konzernbilanz per 30.06.2023

(Bilanzierung nach IFRS)

AKTIVSEITE	2023	2022	PASSIVSEITE	2023	2022
Liquide Mittel	4.564.379,32	587.922,73	Rückstellungen	176.458,88	278.939,83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	322.585,91	295.877,14	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.905.238,97	1.001.466,17
Vorräte und Unfertige Erzeugnisse	7.513.226,53	7.039.659,07	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	574.120,39	359.907,31
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	20.600,20	31.622,10	Erhaltene Anzahlungen von Erwerbern	7.953.113,58	6.304.077,16
			Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.670.111,33	2.027.062,57
Kurzfristige Vermögenswerte	12.420.791,96	7.955.081,04	Kurzfristige Verbindlichkeiten	14.279.043,15	9.971.453,04
Immaterielle Vermögenswerte	35.736.557,21	35.740.229,24	Leasingverbindlichkeiten	197.933,52	277.304,34
Vertragsvermögenswert	930.183,74	0	Vertragsverbindlichkeiten	41.993,29	0
Sachanlagen	360.169,86	412.115,48	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	942.698,14	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.600.000,00	0	Passive latente Steuern	134.521,65	0
Rechnungsabgrenzungsposten	40.019,77	21.277,66			
Langfristige Vermögenswerte	39.666.930,58	36.173.622,38	Langfristige Verbindlichkeiten	1.317.146,60	277.304,34
			Gezeichnetes Kapital	36.050.000,00	36.050.000,00
			Bilanzgewinn	535.329,89	-1.578.238,14
			Halbjahresergebnis	-93.797,10	-591.815,82
			Eigenkapital	36.491.532,79	33.879.946,04
AKTIVA GESAMT	52.087.722,54	44.128.703,42	PASSIVA GESAMT	52.087.722,54	44.128.703,42

ZWISCHENLAGEBERICHT



Konzerngesamtergebnisrechnung per 30.06.2023

(Bilanzierung nach IFRS)	2023	2022
Gesamtleistung	5.373.657,85	2.016.107,66
Materialaufwand	-4.287.082,02	-1.900.030,53
Personalaufwand	-576.129,30	-383.531,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-74.592,82	-60.587,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-340.169,66	-187.644,27
Operatives Ergebnis	95.684,05	-515.686,49
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86,72	48,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-70.327,24	-74.877,02
Finanzergebnis	-70.240,52	-74.828,38
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	25.443,53	-590.514,87
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-119.240,63	-1.300,95
Halbjahresergebnis	-93.797,10	-591.815,82

ZWISCHENLAGEBERICHT



Die Deutsche Eigenheim Union AG, im Folgenden auch „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften „Eigenheim Union Gruppe“, oder „Konzern“ genannt ist eine im Primärmarkt Düsseldorf gelistete 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. Alle Angaben vermitteln nach bestem Wissen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage des Konzerns.

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. Die Eigenheim Union Gruppe stellt freiwillig einen Konzernzwischenabschluss auf. Der ungeprüfte und verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Account Standards Board (IASB), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, aufgestellt. Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Konzernjahresabschluss 2022 nicht verändert. Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses werden sämtliche Geschäftsvorfälle in EUR erfasst und ausgewiesen.

Für die bessere Lesbarkeit und die Bilanzstetigkeit wurde der Konzernzwischenabschluss nach dem selben Muster wie im Vorjahr aufgestellt.

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 ist mit Blick auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld sehr gut verlaufen, da die 42 angebotenen Wohneinheiten der Projekte in Klein Eichholz und in Friedersdorf im ersten Quartal vollständig verkauft wurden. Das gesicherte Umsatzvolumen für die Projekte beträgt ca. 12 Mio. EUR. Zusätzlich zu den Bauträgerprojekten nahm die Bauaktivität für die 32 Einzelbauvorhaben deutlich zu. Das gesicherte Umsatzvolumen für diese Einheiten beträgt 5,7 Mio. EUR netto. Der Umsatz und der Ertrag wird nach Baufortschritt gem. IFRS 15 realisiert. Der Umsatzbeitrag des Baustoffhandels hat in der Gesamtergebnisrechnung noch keinen signifikanten Einfluss. Erst mit Montage der bereits verkauften Photovoltaikanlagen wird sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr verdoppeln. Der Ausbau des Baustoffhandels hat zu keiner nennenswerten Kostenerhöhung geführt. Es hat vielmehr zu weiteren Einkaufsvorteilen geführt.

Insgesamt sind die Kosten des Konzerns linear zum erhöhten Umsatz- und Bauvolumen gestiegen. Dennoch ist das Ergebnis auf Ebene des Operativen Ergebnisses im Vergleich zum Vorjahr positiv ausgefallen. Es beträgt 95 TEUR (Vorjahr -515 TEUR). Nach Abzug von Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und passiven latenten Steuern beträgt das Halbjahresergebnis der Eigenheim Union Gruppe - 93 TEUR (Vorjahr -591 TEUR).

ZWISCHENLAGEBERICHT



Auf der Aktivseite der Bilanz sind die liquiden Mittel von 587 TEUR auf 4,5 Mio. EUR angewachsen und stellen im Kontext der wirtschaftlichen Entwicklung der Branche einen guten Puffer dar. Insgesamt betragen die kurzfristigen Vermögenswerte 12,42 Mio. EUR (Vorjahr 7,95 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf die Erhöhung der liquiden Mittel zurückzuführen.

Die langfristigen Vermögenswerte sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 Mio. EUR auf 39,6 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien per 31.12.2022 und der Aktivierung der Vertragsvermögenswerte aufgrund der Bilanzierung nach IFRS 15 zurückzuführen. Per 30.06.2023 gibt es weder Zuschreibungen noch Abwertungen auf die sog. Renditeliegenschaften. Die immateriellen Vermögenswerte sind nahezu unverändert.

Die Bilanzsumme per 30.06.2023 beträgt 52,08 Mio. Das Eigenkapital beträgt 36,49 Mio. EUR. Daraus ergibt sich ein starke Eigenkapitalquote von 70 Prozent.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf der Passivseite der Bilanz haben sie im Vergleich zum Vorjahr um 4,3 Mio. EUR erhöht und betragen 14,27 Mio. EUR. Die Baumaßnahmen werden größtenteils von Banken finanziert. Aufgrund der guten Liquiditätssituation wurden nach dem Stichtag die teilweise variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten zurückgezahlt.

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden außerdem die erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern erfasst. Da das Bauvolumen im Vergleich zum Vorjahr zugenommen hat und die aktuellen Bauvorhaben planmäßig verlaufen, sind die Erwerberraten gestiegen und erhöhen so die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind aufgrund einer bilanziellen Umgliederung von kurzfristig auf langfristig gestiegen. Die Bilanzierung nach IFRS 15 hat zur Passivierung von latenten Steuern geführt, die das Halbjahresergebnis negativ beeinflusst haben. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind insgesamt von 277 TEUR auf 1,3 Mio. EUR angestiegen.

Die Gesamtleistung, die sowohl Umsatzerlöse, Bestandserhöhungen als auch sonstige betriebliche Ertäge beinhaltet, hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt und beträgt 5,3 Mio. EUR. Hiervon sind die Aufwendungen für Material, Personal und sonstigen betrieblichen Aufwendungen abzuziehen. Obwohl die operativen Kosten gestiegen sind, beträgt das EBITDA per 30.06.2023 170 TEUR (Vorjahr -455 TEUR). Nach Abzug von Abschreibungen und Zinsen beträgt das EBT 25 TEUR (Vorjahr -590 TEUR). Der weitere Abzug von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 119 TEUR führen zum Halbjahresergebnis von -93 TEUR, das eine deutliche Verbesserung zum Vorjahr -591 TEUR darstellt.

DEU AM KAPITALMARKT



DEU AM KAPITALMARKT



Die Aktie der Deutsche Eigenheim Union AG öffnete am 02.01.2023 bei 0,665 EUR und schloss am 30.06.2023 bei 0,276 EUR. Die Marktkapitalisierung betrug 9,95 Mio. Die Analysten der BankM Research (Kursziel 1,17 EUR) und GBC Reasearch (Kursziel 1,30 EUR) empfehlen weiterhin den Kauf der Aktie. Die Kombination aus Erfüllung der Prognosen und der gesicherten Pipeline bei einem gefragten Geschäftsmodell bestätigen die Annahmen der Analysten. Dennoch befindet sich die Aktie in einem angespannten Branchenumfeld, das Kurssprünge kaum zulässt. Daher arbeitet der Vorstand kontinuierlich an der Transparenz der Geschäftsstrategie und -entwicklung um das Interesse und Vertrauen der Investoren zu sichern.

Das verstärkte Engagement im Bereich Investor Relations hat den Bekanntheitsgrad der Aktie verbessert. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Handelbarkeit der Aktie zugenommen. Im Juni 2023 hat der neue Designated Sponsor - mwb Wertpapierhandelsbank - seine Tätigkeit aufgenommen. Mit Teilnahme an weiteren Konferenzen soll das Interesse an der Aktie gestärkt werden.

Mit der Erweiterung des Geschäftsmodells um Bestandshaltung sichert sich die Unternehmensgruppe langfristig ein stetiges Einkommen, das die geplante Dividendenfähigkeit ab dem Geschäftsjahr 2024 stützt.

Stammdaten der Aktie

Anzahl der Aktien	36.050.000,00
WKN	A0STWH
ISIN	DE000A0STWH9
Börsenkürzel	JZ6
Markt Segment	Open Market
Listing	30.12.2021
Designated Sponsor	mwb Wertpapierhandelsbank

Finanzkalender

10. Oktober 2023	iif International Investment Forum
27. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum 2023

PROGNOSEBERICHT



PROGNOSEBERICHT



Berlin, 27.09.2023

Der Prognosebericht berücksichtigt mögliche Chancen und Risiken der aktuellen wirtschaftlichen Lage und bezieht sich auf die Planung der gesamten Konzerns.

Die Eigenheim Union Gruppe klassifiziert sich als ein erfahrener Immobilienkonzern, dessen Fokus auf bezahlbare Wohnqualität liegt. Die vergangenen und aktuellen Geschäftszahlen haben gezeigt, dass diese Ausrichtung auch in angespannten wirtschaftlichen Zeiten umsetzbar ist. Das größte Risiko geht von den gestiegenen Zinsen aus. Sie belasten sowohl die Nachfrage nach Wohnimmobilien als auch das Angebot. Die Eigenheim Union Gruppe konnten keinen Nachfrageeinbruch verzeichnen. Die Bauvorhaben werden wie geplant umgesetzt. Verzinste Finanzverbindlichkeiten wurden nach dem Stichtag abgelöst. Der Konzern hat so entsprechende Vorkehrungen zur weiteren Stabilisierung der Finanzlage getroffen.

Aktuell zeichnet sich ab, dass die Kosten für Handwerker wieder sinken könnten, da die Auftragsbücher nicht mehr so stark gefüllt sind wie im Vorjahr. Die Nachfrage nach Bauaufträgen der Eigenheim Union Gruppe nimmt wieder zu. Vor diesem Hintergrund prüft die Eigenheim Union Gruppe, ob ein langsamerer Bauablauf vorteilhafter sein kann, da keine verzinste Bankverbindlichkeiten mehr bestehen. Im Zeitraum der Berichterstellung sind keine Käuferraten oder Handwerker ausgefallen. Es wird angestrebt einen Großteil der im Bau befindlichen Einheiten bezugsfertig herzustellen.

Die Eigenheim Union Gruppe nimmt ihre gesellschaftlichen Verpflichtungen ernst und engagiert sich für soziale und klimaentlastende Projekte. Der Konzern fördert lokale Sportvereine und befürwortet Ausgleichsmaßnahmen. Große Priorität genießt ebenfalls der Bau von energieeffizienten Wohneinheiten, damit kleinere Einkommen, die bereits die gestiegenen Zinsen schwerer verkraften können, von hohen Energieversorgungskosten entlastet werden.

Am 28. August 2023 hat die Deutsche Eigenheim Union AG im Hotel Pullman Berlin Schweizerhof die jährliche Hauptversammlung abgehalten. Die Hauptversammlung hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt zur Stärkung der Marke die Gesellschaft in Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG umzubenennen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist die Eintragung im Handelsregister noch nicht erfolgt.

Risiken, die den Fortbestand der Unternehmensgruppe gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

DEUTSCHE EIGENHEIM UNION AG

Ringbahnstrasse 16/18/20
12099 Berlin

T. +49 30 233 21 36 0

F. +49 30 845 18 723

E. info@deutsche-eigenheim-union.de

www.deutsche-eigenheim-union.de

