

2 0 2 3

G e s c h ä f t s b e r i c h t

Bezahlbare und nachhaltige Wohnqualität für Berlin - Brandenburg



Kennzahlen 2023

Umsatz: 14,1 Mio. EUR

Rohmarge: 2,9 Mio. EUR

Ergebnis: -15,4 Mio. EUR

1. Brief des Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrates

3. Über Eigenheim Union

4. Konzernlagebericht

5. Konzernabschluss



BRIEF DES VORSTANDS



Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre

Rückblickend war das Geschäftsjahr 2023 äußerst herausfordernd. Der Leitzinsanstieg im Jahr 2022 war historisch und hat die Immobilienbranche schwer belastet. Die Folgen zeigten sich deutlich im Geschäftsjahr 2023 und 2024. Alle Marktteilnehmer wurden auf eine harte Probe gestellt und nicht alle haben die Krise überstanden. Auch unsere Projekte standen unter dem Einfluss einer Vielzahl von externen Faktoren. Wir erhielten Anrufe von beunruhigten Käufern, die sich um die Fertigstellung ihrer Eigenheime sorgten. Umgeben von Insolvenzmeldungen und einer Zurückhaltung der Banken, hat Eigenheim Union dennoch die Bauprojekte kontinuierlich vorangetrieben.

Trotz dieser Herausforderungen haben wir gemeinsam große Anstrengungen unternommen, um unsere Ziele nicht aus den Augen zu verlieren. Wir sind stolz darauf, dass wir auch in einem so schwierigen Jahr bedeutende Bauprojekte realisieren konnten. Unsere Projekte sind ein Beweis für die Entschlossenheit und den Einsatz unseres gesamten Teams und bilden die Basis für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024.

Das Projekt in Klein-Eichholz konnten wir planmäßig abschließen. Das Projekt in Friedersdorf ist durch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen nicht so schnell wie geplant fortgeschritten. Um so mehr freut es uns mitzuteilen, dass eine Fertigstellung im Sommer 2024 nichts mehr im Wege steht.

Variabel verzinsten Projektfinanzierung konnten im zweiten Halbjahr 2023 erfolgreich zurückgeführt

werden. Dies stärkte auch das Vertrauen und die Zusammenarbeit mit verschiedenen Bankpartnern.

In Bezug auf die außerordentliche Abschreibung des Firmenwertes und die geplante Kapitalherabsetzung verweisen wir auf das Kapital „Konzernlagebericht“.

Wir blicken mit Zuversicht auf das Geschäftsjahr 2024. Die Erfahrungen und Erkenntnisse, die wir in diesem Jahr gewonnen haben, werden uns dabei helfen, zukünftige Herausforderungen noch besser zu meistern und unsere Position im Markt weiter zu stärken. Wir möchten diese Gelegenheit nutzen, um unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre Hingabe zu danken. Ihr Engagement und ihre Flexibilität haben maßgeblich dazu beigetragen, dass wir die Herausforderungen des Jahres 2023 meistern konnten.

Ebenso gilt unser Dank unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Wir sind fest davon überzeugt, dass 2024 ein herausragendes Jahr für unser Unternehmen wird. Mit einer klaren Strategie, einer soliden finanziellen Grundlage und einem engagierten Team sind wir bestens gerüstet, um kommende Chancen zu nutzen und gemeinsam erfolgreich zu sein.

Berlin 27. Juni 2024
Thomas Zienterski
Vincent Busch
Christiane Köhler

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2023 war durch bedeutende Entwicklungen und Herausforderungen geprägt, die die Geschäftstätigkeiten und die strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe maßgeblich beeinflusst haben. Der Aufsichtsrat der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG nahm im Geschäftsjahr 2023 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 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.

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 2023 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 im Rahmen der schwächelnden Wirtschaft
- Überprüfung der finanziellen Ergebnisse
- Bewertung der wesentlichen Geschäftsrisiken und Implementierung geeigneter Maßnahmen zur Risikoreduzierung.

Zusätzlich fanden zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand weitere informelle Telefonkonferenzen statt, um neue wesentliche geschäftspolitische Entwicklungen zu diskutieren.

Der Jahresabschluss 2022 wurde in der Sitzung vom 30.06.2023 vom Aufsichtsrat festgestellt. Der vom Vorstand aufgestellte Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr zum 31.12.2023 sind von dem beauftragten Abschlussprüfer Harry Haseloff, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. In der Bilanzsitzung am 27.06.2024 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 27.06.2024 zustimmend zur Kenntnis genommen und schlugen der Hauptversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen.

Der Aufsichtsrat setzte sich in der Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 aus den Aufsichtsratsmitgliedern Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart (Vorsitzendes des Aufsichtsrates), Herr Prof. Dr. Radoslaw Niecko (stellv. Vorsitzender) und Karl-Heinz Richard Fürst von Sayn-Wittgenstein zusammen. Alle Mitglieder verfügen über umfangreiche Erfahrungen und Fachkenntnisse in den Bereichen Immobilien, Finanzen und Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass das Unternehmen gut positioniert ist, um die kommenden Herausforderungen zu meistern und weiterhin erfolgreich zu wachsen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die erfolgreiche Leitung der Eigenheim Union Gruppe im Jahr 2023 trotz der großen Herausforderungen. Allen Mitarbeitern der Eigenheim Union Gruppe dankt der Aufsichtsrat für das Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, den 28. Juni 2024
Prof. Dr. Constantin Carl Henry Schubart
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

EIGENHEIM UNION



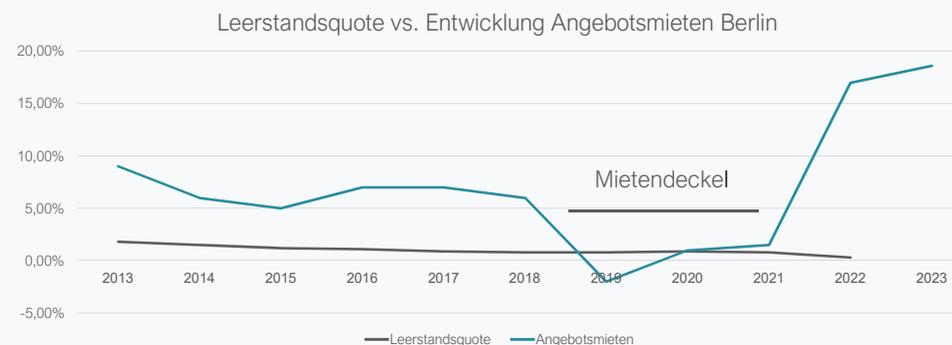
DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



Die Jahre 2022 und 2023 haben die Immobilienbranche und den Wohnimmobilienmarkt der Metropolregion Berlin – Brandenburg entscheidend geprägt. Zu Beginn des Jahres 2022 setzte sich der Trend steigender Immobilienpreise noch fort. Der erste Schock setzte mit der vorzeitigen Beendigung des KfW-55 Programms ein. Mit Ausbruch des Krieges in der Ukraine und der damit einhergehenden Unsicherheit, stiegen die Zinsen innerhalb eines Jahres historisch schnell und die Nachfrage nach Neubauimmobilien brach vollständig ein. Zeitgleich trieb die Sorge um Lieferketten und die stark steigenden Energieerzeugerpreise die Baukosten auf ein sehr hohes Niveau. Neubau in und um Berlin kam nahezu zum Erliegen. In 2023 wurden ca. 28% weniger Baugenehmigungen als noch in 2022 erteilt. Dennoch blieb die Nachfrage nach Mietwohnraum in Berlin aufgrund der stetig steigenden Einwohnerzahl stabil auf hohem Niveau.

Das fehlende Neubauangebot führt zu einem äußerst angespannten Wohnimmobilienmarkt in Berlin. Die Leerstandsquote liegt mittlerweile bei unter 1 Prozent. Die Mieten in den wichtigsten Metropolen Deutschlands stiegen im vergangenen Jahr stärker als im landesweiten Durchschnitt. Die Neuvermietungspreise in 2023 in Berlin stiegen sogar um 30 Prozent. Schätzungsweise fehlen zwischen 100.000 bis 150.000 Wohnungen in Berlin um den Trend steigender Mieten und Preise entgegenzuwirken. Allerdings wurden in 2023 insgesamt nur 15.902 Wohnungen genehmigt.

All diese Entwicklungen haben dazu geführt, dass bezahlbarer Wohnraum noch nie so knapp war und noch nie so dringend benötigt wird wie jetzt. Denn bezahlbarer Wohnraum stellt sicher, dass auch Haushalte mit niedrigem Einkommen Zugang zum Eigenheim erhalten. Bezahlbarer Wohnraum stabilisiert die wirtschaftlichen Verhältnisse dieser Haushalte, da sie nicht länger von steigenden Mieten und Nebenkosten abhängig sind. Sobald ein Haushalt mehr als 30 Prozent seines Einkommens für das Grundbedürfnis Wohnen ausgibt, gilt dies nicht mehr als bezahlbar. Das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen in Berlin liegt bei 21.000 bis 23.000 EUR.



Neben Bezahlbarkeit mangelt es in Berlin insbesondere an großen Wohnungen. Der Anteil an Wohnungen über 80 Quadratmeter beträgt etwa 30 Prozent. Eine 4-köpfige Familie benötigt min. 100 qm Wohnfläche für eine lebenswerte Unterbringung. Das Problem der Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit wird mehrere Generationen von Berliner dauerhaft beschäftigen.

Eigenheim Union hat sich auf die Schaffung bezahlbarer und nachhaltiger Wohnqualität in der Region Berlin – Brandenburg spezialisiert. In infrastrukturell attraktiven Lagen im Speckgürtel Berlins baut Eigenheim Union Doppel- und Reihenhäuser, die bereits heute die hohen Ansprüche an das Ziel „klimaneutrale Wohngebäude 2045“ erfüllen. Alle Eigenheime sind hochwertig u.a. mit Echtholzparkett, namhaften Armaturen, Wärmepumpe und moderner Lüftungstechnik ausgestattet. Die Kunden der Eigenheim Union erhalten ein schlüsselfertiges Haus mit Grundstück. Als Immobilienservicehaus bietet Eigenheim Union Qualität aus einer Hand. Der hohe Grad an Standardisierung erlaubt einen fehlerfreien und effizienten Projektablauf.

DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



EIGENHEIM
UNION 1898
BETEILIGUNGS AG

Investment
&
Börse



EIGENHEIM
UNION

Bauträger
&
Know-How



BAUSTOFFE
UNION

Baustoffe
&
Logistik



MASSIVBAU
UNION

Planen
&
Bauen

DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



Das Investmentvehikel: Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG

Listing	30.12.2021
WKN	A0STWH
ISIN	DE000A0STWH9
Markt Segment	Freiverkehr
Handelsplätze	Düsseldorf, Frankfurt, Xetra
Marktkapitalisierung (Stand Juni 2024)	5,59 Mio.
Aktienanzahl vor geplanter Herabsetzung	36,05 Mio.

Aktionäre

25%	Thomas Zienterski
25%	Vincent Busch
50%	Freefloat

Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG ist das börsennotierte Investment Vehikel der Eigenheim Union Gruppe. Am 30.12.2021 wurde der Handel der Aktien unter der WKN A0STWH an der Börse Düsseldorf, Frankfurt und Xetra aufgenommen.

Seit August 2019 entwickeln die Vorstände und Mehrheitsaktionäre Vincent Busch und Thomas Zienterski das Geschäftsmodell. Der Börsengang in 2021 war die konsequente Fortsetzung der Wachstumsstrategie.

In den letzten Monaten hat sich der Aktienkurs der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG aufgrund der allgemeinen Marktbedingungen und des schwierigen Branchenumfelds negativ entwickelt. Der Immobilienmarkt steht derzeit vor verschiedenen Herausforderungen, darunter steigende Baukosten, verschärfte regulatorische Anforderungen und eine allgemein unsichere wirtschaftliche Lage. Diese Faktoren haben zu einem erhöhten Druck auf die Aktien des Unternehmens geführt. Trotz der aktuellen Schwierigkeiten bleibt die Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG ihrer Mission verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Die Unternehmensgruppe investiert weiterhin in Projekte, die darauf abzielen, die Wohnungsnot zu lindern und qualitativ hochwertige, kostengünstige Wohnlösungen zu schaffen. Mit einem strategischen Fokus auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung versucht die Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG, einen positiven Beitrag zum Immobilienmarkt und zur Gesellschaft insgesamt zu leisten.

Mit einem langfristigen Engagement und einem klaren Fokus auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit bleibt das Unternehmen bestrebt, den Herausforderungen des Marktes zu begegnen und gleichzeitig Werte für seine Aktionäre und die Gemeinschaft zu schaffen. Eine Investition in Eigenheim Union ist eine langfristige Partnerschaft.

DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



Der Bauträger: Eigenheim Union 1898 AG

Gründung	12.08.2019
Unternehmenswert	13 Mio. EUR
Mitarbeiter	5
Durchschnittliches jährliches Umsatzvolumen	11 Mio. EUR
Beteiligungen	Diverse Projektgesellschaften Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH

Vorstand	T. Zienterski, V. Busch, C. Köhler
Aufsichtsrat	Dr. C. Schubart, D. Stojanovic, R. Fürst von Sayn-Wittgenstein
Sitz	Berlin

Eigenheim Union 1898 AG ist ein zentraler Bestandteil der Eigenheim Union Gruppe und nimmt innerhalb dieser die Rolle des Bauträgers ein. Im klassischen Sinne agiert die Eigenheim Union 1898 AG über spezielle Projektgesellschaften, die Baurecht entwickeln, die die bezahlbaren Wohneinheiten verkaufen und schließlich den Bau der Eigenheime realisieren.

Das Kerngeschäft der Eigenheim Union 1898 AG konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnprojekten, die vor allem jungen Familien zugutekommen. Diese Familien sind dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und finden in der Eigenheim Union 1898 AG einen verlässlichen Partner.

Die Arbeitsweise der Eigenheim Union 1898 AG ist durch einen klar strukturierten Prozess gekennzeichnet. Zunächst werden geeignete Grundstücke identifiziert und das erforderliche Baurecht entwickelt. Anschließend werden die geplanten Häuser an interessierte Käufer verkauft, bevor der eigentliche Bau beginnt. Die Häuser sind hoch standardisiert. Dieser Ansatz ermöglicht es dem Unternehmen, effizient und bezahlbar Projekte umzusetzen. Darüber hinaus initiiert die Eigenheim Union 1898 AG regelmäßig neue Projekte und stellt ihren Beteiligungsgesellschaften sowohl Kapital als auch umfangreiches Know-How zur Verfügung. Diese Unterstützung ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg der Projekte, da sie es den Beteiligungen ermöglicht, hochwertige und dennoch kostengünstige Wohnlösungen anzubieten. Durch ihre strategische Ausrichtung und ihr Engagement im Bereich des bezahlbaren Wohnraums leistet die Eigenheim Union 1898 AG einen wichtigen Beitrag in der Wohnraumdebatte. Gleichzeitig schafft sie Mehrwerte für ihre Kunden, insbesondere junge Familien, die einen vertrauenswürdigen Partner für ihren Traum vom Eigenheim suchen.

Mit ihrem Fokus auf die Entwicklung und den Bau bezahlbarer Eigenheime spielt sie eine entscheidende Rolle in der Bereitstellung von Wohnraum für junge Familien und trägt gleichzeitig zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarktes bei.

DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



Der Baustoffhandel und Logistiker: Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH

Gründung	17.07.2020
Unternehmenswert	2 Mio. EUR
Mitarbeiter	2
Durchschnittliches jährliches Umsatzvolumen	0,5 Mio. – 1 Mio. EUR
Wichtigste Handelswaren	Bauchemie Wärmepumpen Photovoltaikanlagen

Geschäftsführer	T. Zienterski, V. Busch
Gesellschafter	100% Eigenheim Union 1898 AG
Sitz	Berlin und Zossen

Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH ist innerhalb der Eigenheim Union Gruppe der Baustoffhändler und –logistiker. Ursprünglich wurde Eigenheim Union Baustoffe als internes Warenlager gegründet. Mit zunehmender Baupipeline stieg auch der Bedarf an Baumaterial, das für eine optimale Versorgung der Baustellen kurzfristig zur Verfügung stehen musste. Im Jahr 2022 stieg auch die Nachfrage von externen Kunden wie z. B. Handwerkern nach den verfügbaren Baumaterialien der Eigenheim Union.

Der hohe Grad an Standardisierung ermöglicht einen vorausschauenden Lagereinkauf und sichert attraktive Einkaufsvorteile aufgrund des großvolumigen Einkaufs. Die Materialien werden direkt vom Händler bezogen. Auch wenn Lagerhaltung Kapital bindet, so schützt das gut gefüllte Lager vor Preissteigerungen. Insbesondere im Jahr 2022 löste die Lagerhaltung das Problem der Verfügbarkeit.

Mittlerweile werden jedoch die Lagerbestände abgebaut, um das Kapital effizienter nutzen zu können, da die Händler deutlich zuvorkommender werden. Langfristige Abnahmeverträge und Kooperationsverträge sichern das Bauvolumen der kommenden Jahre ab. Im Geschäftsjahr 2023 nahm insbesondere die Nachfrage nach Photovoltaikanlagen zu. Mittlerweile führt Eigenheim Union Baustoffe verschiedene Anlagen standardmäßig im Sortiment. Es unterstreicht die langfristige Ausrichtung nachhaltige Wohnimmobilien zu schaffen.

Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH ist nicht nur ein zuverlässiger Versorger der Eigenheim Union Gruppe, sondern auch ein wichtiger Partner für externe Handwerker. Mit ihrem Fokus auf Großvolumeneinkäufe, nachhaltige Materialien und die Anpassung an die Marktbedingungen bleibt das Unternehmen ein zentraler Akteur im Bereich des Baustoffhandels.

DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



Der Bauprofi: Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH

Gründung	17.07.2020
Unternehmenswert	5 Mio. EUR
Mitarbeiter	5
Durchschnittliches jährliches Umsatzvolumen	2 Mio. EUR
Wichtigste Projekte	6 Einheiten Brieselang 6 Einheiten Blankenfelde-Mahlow Stadtvilla Falkensee

Geschäftsführer	T. Zienterski, V. Busch
Gesellschafter	100% Eigenheim Union 1898 AG
Sitz	Berlin und Zossen

Die Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH ist innerhalb der Eigenheim Union Gruppe der Spezialist für die bezahlbare und nachhaltige Bauausführung. Der Fokus liegt auf der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen an ausgewählte Handwerksbetriebe. Dies stellt sicher, dass alle Bauprojekte mit hoher Qualität und Effizienz realisiert werden.

Das erfahrene Projektteam der Massivbau überwacht und koordiniert sämtliche Bauarbeiten, um einen reibungslosen Ablauf und die Einhaltung aller Bauvorschriften und Qualitätsstandards zu gewährleisten. Die Gesellschaft wickelt derzeit 32 Einzelbauvorhaben im gesamten Speckgürtel von Berlin ab, einer Region, die für ihr starkes Wachstum und die hohe Nachfrage nach Wohnraum bekannt ist. Weitere Bauaufträge für das zweite Halbjahr 2024 stehen kurz vor Abschluss.

Mit der Erweiterung des Geschäftsmodells um Eigenheim Union Massivbau besteht nun für Grundstückseigentümer die Möglichkeit von den bezahlbaren Bauleistungen der Eigenheim Union zu profitieren. Oftmals sind die Grundstücke im Berliner Umland so teuer, dass sich der Traum vom Eigenheim nur in Zusammenarbeit mit Eigenheim Union Massivbau realisieren lässt. Die Rolle der Eigenheim Union Massivbau nimmt im Kontext der gestiegenen Zinsen deutlich zu.

Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH spielt eine zentrale Rolle innerhalb der Eigenheim Union Gruppe, indem sie ihre Expertise in der Bauausführung einbringt und hochwertige Wohnlösungen im dynamischen Berliner Speckgürtel schafft.

ERFOLGSFAKTOREN



In der heutigen Immobilienbranche sind **Bezahlbarkeit** und **Nachhaltigkeit** zentrale Erfolgsfaktoren. Diese beiden strategischen Aspekte sind Kernkompetenz der Eigenheim Union, weil sie tief im Unternehmertum verankert sind.

Bezahlbarer Wohnraum ist in Berlin und Brandenburg von entscheidender Bedeutung. Bezahlbarkeit spricht eine breite Zielgruppe an. Die Nachfrage ist dauerhaft stabil und hoch. In städtischen Gebieten mit hohen Lebenshaltungskosten sind bezahlbare Wohnlösungen für viele Menschen – insbesondere für junge Familien – essentiell. Die Bezahlbarkeit entsteht durch einen hohen Grad an Standardisierung. Eigenheim Union hat 12 verschiedene Haustypen entwickelt, die die Anforderungen verschiedener Nutzergruppen erfüllt. Alle Häuser erhalten immer die gleiche Ausstattung, daher kann der Einkauf der Materialien großvolumig erfolgen. Käuferwünsche können leider nicht berücksichtigt werden, da jede Umplanung neue Ressourcen bindet. Der Hochbau weist den höchsten Grad an Vorfertigung durch den Einsatz von Fertigelementen auf. Hier liegt das größte Skalierungspotenzial neben dem großvolumigen Einkauf. Die sog. wetterfeste Hülle wird innerhalb weniger Wochen gebaut. Der Ausbau erfolgt anschließend mit kleinen Handwerkertruppen. Da jedes Bauvorhaben neu ausgeschrieben wird, kann Eigenheim Union auf einen großen Pool an Handwerkern zugreifen.

Eigenheim Union steht für eine Festpreisgarantie, so dass teure Nachträge und Sonderwünsche den Kunden der Eigenheim Union größtenteils erspart bleiben. Die Kosten sind transparent und der damit einhergehende Finanzierungsaufwand bleibt überschaubar. Käufer der Eigenheim Union investieren in ihre Altersvorsorge und profitieren von der kontinuierlichen Wertsteigerung der Häuser. Aber auch Kapitalanleger können bei den vergleichbar günstigen Anschaffungskosten von moderaten Mieten profitieren. Die neu eingeführte Sonderabschreibung unterstützt den Erwerb von Mietwohnungen zusätzlich.

Nachhaltigkeit in der Immobilienentwicklung umfasst sowohl ökologische als auch ökonomische Aspekte. Ökologisch nachhaltige Bauweisen und Materialien reduzieren den ökologischen Fußabdruck und schonen Ressourcen. Gebäude, die energieeffizient sind und erneuerbare Energien nutzen, tragen zur Reduzierung von Betriebskosten bei, was wiederum die Bezahlbarkeit und finanzielle Stabilität für die Bewohner erhöht. Eigenheim Union setzt bereits heute die hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit um. Die neuen Projekte ab 2024 werden den KfW40 Standard erfüllen. Kunden der Eigenheim Union können so von den günstigeren Zinskonditionen der KfW profitieren und ihren monatlichen Kapitaldienst auf eine vergleichbare Mietbelastung reduzieren.

Nachhaltigkeit erstreckt sich nicht nur auf ökologische Aspekte. Eigenheim Union übernimmt durch faires, ganzheitliches, zukunftsorientiertes und transparentes Handeln aktiv Verantwortung für jetzige und kommende Generationen. Eigenheim Union setzt sich stark für die Kinder- und Jugendförderung ein und unterstützt verschiedene Sportvereine zur Stärkung der sozialen Bindung, zum Aufbau von Selbstvertrauen und zur Förderung des Gemeinschaftswesens. Eigenheim Union beteiligt sich aktiv an Renaturierungs- und Aufforstungsmaßnahmen, damit verbaute Flächen wieder in ihren ursprünglichen oder zumindest naturnahen Zustand gebracht und regional typische Pflanzen und Tiere angesiedelt werden.

Diese Kombination von Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit schafft eine starke Synergie. Bezahlbare, nachhaltige Wohnlösungen fördern nicht nur die soziale Inklusion und die Lebensqualität, sondern tragen auch zur ökologischen und ökonomischen Resilienz bei. Diese Synergie führt zu einer positiven Wahrnehmung der Immobilienprojekte und stärkt das Vertrauen der Kunden und Investoren der Eigenheim Union.

PROJEKTE



PIPELINE



Eigenheim Union ist ein junges Unternehmen mit einem langjährig erfahrenen Team, das bereits erfolgreich verschiedene Meilensteine der Unternehmensentwicklung erreichen konnte:

- 2021 Freienbrink: 16 Einheiten wurden Mitte 2021 an die Erwerber übergeben
- 2022 Diedersdorf: 24 Einheiten wurden im Dezember 2022 an die Erwerber übergeben
- 2023 Klein-Eichholz: 12 Einheiten wurden im Dezember 2023 bezugsfertig hergestellt
- 2023 Friedersdorf: 12 Einheiten wurden im Dezember 2023 bezugsfertig hergestellt
- 2023 verschiedene Baustellen: 32 Einzelbauvorhaben im Bau befindlich
- 2024: Voraussichtlich 80 - 100 Einheiten im Bau
- 2025: Voraussichtlich 120 - 150 Einheiten im Bau

Diese Meilensteine zeigen die kontinuierliche Steigerung der Pipeline der Eigenheim Union.

Zu den weiteren Projekten

Das Projekt in Friedersdorf umfasst 30 Doppelhaushälften. Der Bau startete im Januar 2023 und wurde von umfangreichen Erschließungsmaßnahmen im Januar 2024 unterbrochen. Alle Einheiten wurden noch vor Baubeginn verkauft. Das Umsatzvolumen beträgt 8,6 Mio. EUR zzgl. Auszahlung eines KfW-Zuschusses. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 waren bereits 12 Einheiten bezugsfertig.

Die weiteren 18 Einheiten sollen spätestens im Sommer 2024 an die neuen Eigentümer übergeben werden. Das Projekt in Gräbendorf konnte im März 2024 entscheidend vorangebracht werden. Die Gemeinde erteilte die Zustimmung zum Satzungsbeschluss. Als letzter formaler Akt für die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes muss die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgen. In idyllischer Umgebung nahe Bestensee sollen 30 Doppelhaushälften in den kommenden 18 Monaten entstehen. Die Häuser werden mit der Absicht der langfristigen Vermietung errichtet. Da aber in den letzten Wochen die Nachfrage nach dem Projekt deutlich zugenommen hat und auch höhere Verkaufspreise realisiert werden können, prüft der Vorstand Verkaufsmöglichkeiten.

Das Bauträgergeschäft ist in den ersten Monaten ein sehr eigenkapitalintensives Geschäft. Aufgrund der deutlichen Zurückhaltung der Banken, wurde das Geschäft der Massivbau verstärkt. Eigenkapital zum Erwerb von Grundstücken wird für dieses Geschäftsmodell nicht benötigt und spart zusätzlich hohe Finanzierungskosten. Weitere Bauaufträge für das zweite Quartal 2024 konnten abgeschlossen werden.

Aktuell ist Eigenheim Union Massivbau im gesamten Speckgürtel Berlins tätig. So konnten wichtige Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Gemeinden gesammelt werden. Der künftige Fokus der Bautätigkeiten wird sich auf den Südosten Berlins konzentrieren. Eigenheim Union Massivbau setzt 32 Einzelbauvorhaben um. Im ersten Quartal 2024 wurden die ersten Häuser an ihre neuen Eigentümer übergeben. Eigenheim Union Massivbau erhält sowohl Anfragen von Selbstnutzern als auch von Projektentwicklern.

Im Geschäftsjahr 2024 werden somit 18 Einheiten in Friedersdorf fertiggestellt, der Bau von 30 Doppelhaushälften in Gräbendorf wird begonnen, min. 28 Einzelbauvorhaben sollen fertiggestellt werden und weitere 20 neue Bauaufträge begonnen werden. Es werden außerdem Grundstücke in Berlin geprüft.

KONZERNABSCHLUSS 2023



KONZERN BILANZ ZUM 31.12.2023



Bilanzierung nach IFRS

	In EUR	Notes	31.12.2023	31.12.2022		Notes	31.12.2023	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte		4.3	20.736.087,20	35.738.177,20	Gezeichnetes Kapital	4.12	18.697.711,00	36.050.000,00
Sachanlagen		4.2	228.639,19	177.020,75	Kapitalrücklage	4.12	1.869.770,8	0
Nutzungsrechte		4.2	166.224,78	230.065,50	Bilanzgewinn	4.12	604.546,73	535.329,89
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		4.1	2.600.000,00	2.600.000,00	Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens..		21.172.028,53	36.585.329,89
Vertragsvermögenswert		4.6	3.822.541,02	352.671,43	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.13	84.910,78	42.528,20
Aktive latente Steuern		4.2	0	0	Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.14	72.130,53	139.230,35
sonstige langfristige Vermögenswerte		4.4	950,00	1.400,00	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	4.16	600.387,00	2.600.828,13
Langfristige Vermögenswerte			27.554.442,20	39.099.334,88	mittel-/langfristige Rückstellungen	4.18	5.455,00	5.455,00
Vorräte		4.5	596.668,27	321.179,02	Vertragsverbindlichkeiten	4.15	125.211,10	11.482,36
Unfertige Erzeugnisse		4.5	0	3.275.306,02	Passive latente Steuern	4.21	976.168,87	14.339,68
geleistete Anzahlungen		4.5	46.831,28	115.491,44	Summe langfristige Schulden		1.864.263,27	2.813.683,72
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.7	838.913,36	20.827,74	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.13	1.494,46	2.221.891,20
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		4.9	21.873,38	26.408,50	Erhaltene Erwerberanzahlungen	4.22	2.783.842,80	651.167,79
Forderungen aus Ertragsteuern		4.8	312,00	2.193,83	Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.14	109.782,75	109.782,75
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.11	125.788,89	1.034.805,44	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.17	971.606,94	912.303,8
Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte		4.10	26.147,24	71.550,72	sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.18	155.064,02	303.506,10
Kurzfristige Vermögenswerte			1.656.534,42	4.867.762,71	sonstige finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten	4.16	1.821.360,96	179.025,36
AKTIVA Gesamt.			29.210.976,62	43.967.097,59	sonstige nichtfinanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten	4.20	67.944,72	26.801,93
					Steuerschulden	4.19	263.588,17	163.425,06
					kurzfristige Schulden		6.174.684,82	4.567.903,99
					PASSIVA Gesamt		29.210.976,62	43.967.097,59

KONZERN GUV ZUM 31.12.2023



Bilanzierung nach IFRS

In EUR	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Umsatzerlöse	3.1	14.188.864,51	8.802.204,81
Bestandsveränderung	3.2	3.068.476,93	-799.738,02
Materialaufwand	3.3	-14.263.012,92	-6.425.573,50
Rohertrag		2.994.328,52	1.576.893,29
Sonstige betriebliche Erträge	3.4	178.641,29	2.473.277,72
Personalaufwand	3.5	-1.189.636,94	-936.826,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	-889.165,30	-636.864,53
Ergebnis vor Zinsen und Steuern und Abschreibung (EBITDA)		1.094.167,57	2.476.480,38
Abschreibungen	3.7	-15.162.452,87	-129.091,22
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-14.068.285,30	2.347.389,16
Zinsen und ähnliche Erträge	3.8	7.459,81	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.9	-126.439,74	-218.540,11
Finanzergebnis		-118.979,93	-218.540,11
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-14.187.265,23	2.128.849,05
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.10	-1.226.035,72	-15.281,02
Konzernergebnis		-15.413.300,96	2.113.568,03

KONZERNKAPITALFLUSSRECHUNG ZUM 31.12.2023



<i>Bilanzierung nach IFRS</i>	in EUR	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis vor Steuern (EBIT)			-14.187.265	2.128.849
<i>Anpassung von:</i>				
Finanzergebnis			118.980	0
Abschreibung			15.162.453	0
andere Anpassungen für nicht zahlungswirksame Transaktionen			0	-1.999.985
Veränderungen bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen			-4.287.955	-334.459
Veränderungen der Vorräte			3.068.477	1.428.059
Veränderungen bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten			142.137	-652.936
Veränderungen bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden			1.735.749	-1.366.356
Ertragssteuerzahlungen			-25.478	-16.839
Netto Cash Flows aus operativer Tätigkeit		5.1	1.608.118	-813.666
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen			-110.357	-122.724
Netto Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		5.1	-102.897	-122.724
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten			42.383	2.287.973
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten			-2.220.397	-95.605
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten			-109.783	-121.048
Gezahlte Zinsen			-126.440	-218.540
Netto Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		5.1	-2.414.237	1.852.780
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			-909.016	916.390
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar			1.034.805	118.415
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember			125.790	1.034.805

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2023



Bilanzierung nach IFRS
in EUR

Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn	Summe
Stand 1. Januar 2023	36.050.000,00	0	535.329,49	36.585.329,89
Periodenergebnis	0	0	-15.413.300,96	-15.413.300,96
Erhöhung / Verringerung	-15.482.518,20	0	15.482.518,20	0
Zuführung Kapitalrücklage	-1.869.770,80	1.869.770,80	0	0
Stand 31.12.2023	18.697.711,00	1.869.770,80	604.546,73	21.172.028,93

GEPLANTE KAPITALHERABSETZUNG



Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

im Zuge des Jahresabschlusses ist die Werthaltigkeit der Beteiligungen zu überprüfen. Nach intensiver Prüfung aller Faktoren muss aufgrund des deutlich gestiegenen Diskontierungszinses eine bilanzielle Abschreibung dieser Werte vorgenommen werden.

Am 24.09.2021 wurde die Beteiligung Eigenheim Union 1898 AG und ihre Töchter per Sacheinlage zum einem Wert von 36 Mio. in Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG eingebracht. Dieser sog. Unternehmenswert berechnet sich anhand des Barwerts aller künftigen Ertragsüberschüsse und ist direkt von der allgemeinen und branchenüblichen (Marktrisikoprämie) Zinsentwicklung ab. Aufgrund der schlechten Entwicklung der Baubranche ist die Marktrisikoprämie gestiegen und führt deshalb zu einer nicht zahlungswirksamen Abschreibung in Höhe von 15 Mio. Bei der Abschreibung des Beteiligungswerts handelt es sich lediglich um eine bilanzielle Bereinigung zur Verbesserung der Kapitalstruktur. Die Abschreibung erfolgt ausschließlich aufgrund des erhöhten Zinsniveaus und ist nicht auf das Geschäftsmodell der Gesellschaft zurückzuführen.

Zur Deckung der Verluste aus der Abschreibung schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen Hauptversammlung eine Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien im vereinfachten Verfahren mit bilanzieller Rückwirkung zum 31.12.2023 und eine weitere Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien im ordentlichen Verfahren vor. Gem. §234 AktG. kann die vereinfachte Kapitalherabsetzung rückwirkend angewendet werden.

Gegenwärtig liegt der Kurs der Aktie der Gesellschaft bei deutlich unter EUR 1,00, so dass es der Gesellschaft wegen des Verbots der unter-pari-Emission nicht möglich ist Kapitalmaßnahmen

durchzuführen. Um der Gesellschaft künftig die Durchführung von Kapitalmaßnahmen zu ermöglichen und ihr damit größere Flexibilität bei der Kapitalbeschaffung einzuräumen, ist es daher zwingend erforderlich, den Kurs der Aktie der Gesellschaft wieder auf mindestens EUR 1,00 durch Zusammenlegung der Aktien im Verhältnis 10:1 zu heben.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG, Berlin, HGB

	2023 in EUR	2022 in EUR
1. Sonstige Erträge	15,60	4.191,27
2. Abschreibungen	15.000.000,00	0,00
3. Sonstige Aufwendungen	233.666,49	125.957,17
4. Steuern	4,11	1,37
5. Jahresfehlbetrag	15.233.655,00	121.767,27
6. Verlustvortrag aus dem VJ	248.863,20	0,00
7. Ertrag aus Kapitalherabsetzung	17.352.289,00	0,00
8. Einstellung in Kapitalrücklage	1.869.770,80	0,00
9. Bilanzgewinn	0,00	-121.767,27

KONZERNLAGEBERICHT



Das Geschäftsjahr 2023 war von den Auswirkungen globaler Krisen geprägt. Im Spannungsfeld zwischen hohen Energiepreisen, steigenden Zinsen und anhaltender Inflation sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,3 %. Trotz der negativen wirtschaftlichen Einflüsse blieb der Arbeitsmarkt stabil. Die Beschäftigungszahl stieg um 0,7% auf 45,9 Millionen Personen, was teilweise auf die Zuwanderung von Arbeitskräften zurückzuführen ist. Die deutsche Exportleistung überstieg die Importe, die um 10,1% im Vergleich zum Vorjahr sanken. Die positive Außenhandelsbilanz schloss mit einem Überschuss von 209,6 Milliarden.

Im Laufe des Geschäftsjahres sank die Inflationsrate von 8,7 % (Februar 2023) auf 3,7 %. Neben sinkenden Großhandelspreisen für Energie und nachlassendem Preisauftrieb bei Rohstoffen und Vorprodukten, verringerte der deutliche Nachfragerückgang im In- und Ausland den Preisdruck.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 wird insgesamt mit einer Zunahme der deutschen Wirtschaftsleistung und einer beginnenden Erholung der Wirtschaft gerechnet. Allerdings fällt diese mit einem prognostizierten Bruttoinlandsproduktwachstum von 0,2% im Vergleich zu 2023 nur gering bzw. kaum spürbar aus. Für 2025 gehen Experten mit einer deutlichen Aufhellung der wirtschaftlichen Lage aus.

Branchenentwicklung

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland zeigte 2023 deutliche Veränderungen, die vor allem durch steigende Zinsen und eine verringerte Bautätigkeit geprägt waren.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg stark, da die hohen Finanzierungskosten den Erwerb von Wohneigentum erschwerten. Dies führte zu einem deutlichen Anstieg der Mietpreise. Beispielsweise stiegen die Angebotsmieten in Berlin um bis zu 31 Prozent im Vergleich zum

Vorjahr. Die Preise für Wohnimmobilien gingen im bundesweiten Durchschnitt zurück, was auf die höheren Hypothekenzinsen zurückzuführen ist. Im dritten Quartal 2023 fielen die Hauspreise deutschlandweit um über 10% im Vergleich zum Vorjahr. Besonders betroffen waren Bestandsimmobilien, während die Preise für Neubauten weniger stark sanken.

Die Zahl der Baugenehmigungen sank auch erheblich. Von Januar bis August 2023 lag die Zahl der Baugenehmigungen etwa 28% unter dem Vorjahreszeitraum, und viele geplante Bauprojekte wurden verschoben oder abgesagt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) erhöhte ihre Zinssätze deutlich, um der anhaltenden Inflation entgegenzuwirken. Der Hauptrefinanzierungssatz stieg von 0 % im Juni 2022 auf 4,5 % im September 2023. Diese Erhöhungen führten zu höheren Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren und -käufer, was zu einem Rückgang der Transaktionsvolumina führte.

Die Finanzierung von Immobilienprojekten wurde zunehmend schwieriger. Banken und alternative Kreditgeber verschärfen ihre Kreditvergabekriterien, was die Beschaffung von Finanzierungen weiter erschwerte.

Prognose 2024

Die Prognose für den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland für das Jahr 2024 ist gemischt und stark von makroökonomischen Faktoren beeinflusst. Hier sind die wichtigsten Punkte:

Die Deutsche Bundesbank prognostiziert eine Stabilisierung des Immobilienmarktes mit moderatem Wachstum. Dies deutet darauf hin, dass die extremen Preissteigerungen der vergangenen Jahre abflachen könnten. Käufer könnten dadurch mehr Zeit haben, ihre

KONZERNLAGEBERICHT



Entscheidungen zu treffen, während Verkäufer ihre Preisvorstellungen realistischer gestalten müssen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage und der sehr geringen Neubautätigkeit wird erwartet, dass die Mieten stärker steigen als die Kaufpreise. Der Mietmarkt bleibt angespannt, was durch den Rückgang der Leerstandsquote und die hohe Zuwanderung, insbesondere durch Flüchtlinge, verstärkt wird.

Die Anzahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen wird voraussichtlich weiter sinken. Für 2024 wird ein signifikanter Rückgang der Baugenehmigungen auf etwa 200.000 Einheiten erwartet, was die bereits bestehende Wohnraumknappheit weiter verschärfen könnte. Diese Entwicklung wird voraussichtlich zu einer weiteren Verschlechterung des Defizits an neuem Wohnraum führen.

Die Bau- und Finanzierungskosten sind gestiegen, was sowohl Bautätigkeiten als auch die Nachfrage nach Immobilien beeinflusst. Diese erhöhten Kosten können die Bauaktivitäten weiter verlangsamen und somit das Angebot an neuem Wohnraum weiter reduzieren.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird bis 2030 voraussichtlich weiter wachsen, was die Nachfrage nach Wohnraum langfristig auf einem hohen Niveau halten wird. Insbesondere die Urbanisierung und der Zuzug in Städte erhöhen den Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte.

Zusammengefasst erwartet der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2024 eine Phase der Konsolidierung mit moderaten Preissteigerungen und weiterem Druck auf den Mietmarkt, während die Bautätigkeit aufgrund hoher Kosten und regulatorischer Hürden weiter abnimmt. Diese Faktoren werden voraussichtlich dazu führen, dass die Wohnraumknappheit weiter zunimmt und sich die Mietpreise weiterhin erhöhen.

Geschäftsverlauf 2023

Das Geschäftsjahr 2023 startete erfreulich, da sämtliche Einheiten der Projekte in Klein-Eichholz und Friedersdorf verkauft werden konnten. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bauzinsen bereits auf einem vergleichbar hohen Niveau. Dennoch war die Nachfrage nach den Häusern stark. Das Umsatzvolumen betrug 12 Mio. Das zweite und dritte Quartal des Geschäftsjahres 2023 war von der Organisation der Baustellen geprägt. Im vierten Quartal geriet jedoch das Projekt in Friedersdorf ins Stocken. Während der Ausbau der 30 Doppelhaushälften noch planmäßig voranschritt, führten umfangreiche behördliche Auflagen in Zusammenhang mit der Erschließung zu einem Baustopp. Das Projekt in Klein-Eichholz verlief planmäßig und alle 12 Bungalows waren zum Jahresende bezugsreif. Außerdem befanden sie 32 weitere Häuser im Bau, so dass erstmals seit Gründung der Eigenheim Union mehr als 70 Einheiten in einem Jahr gebaut wurden.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 43,9 Mio. EUR auf 29,2 Mio. EUR gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände zurückzuführen. Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten den Firmenwert der Gruppe, der aufgrund des erhöhten Zinsniveaus neu bewertet werden musste. Darüber hinaus hat der Bestand der liquiden Mittel ebenfalls abgenommen, was auf die Rückführung hochverzinslicher Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen ist. Weiterhin hat der Bestand der Vertragsvermögenswerte deutlich zugenommen. Sie stehen im Zusammenhang mit der Erlösrealisierung gem. IFRS 15 aus den Bauvorhaben der Eigenheim Union. Das gezeichnete Kapital reduziert sich um 17,35 Mio., wenn die Hauptversammlung der geplanten vereinfachten Kapitalherabsetzung zustimmt.

KONZERNLAGEBERICHT



Die teilweise Einstellung des gezeichneten Kapitals in die Kapitalrücklage soll zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalstruktur beitragen. Die Eigenkapitalquote beträgt 72 Prozent. Trotz Senkung der Bilanzsumme und kurzfristige Reduktion der liquiden Mittel, ist die Vermögenslage des Konzerns als stabil zu beschreiben. Die Maßnahmen zeigen, dass der Konzern aktiv an der Optimierung der Vermögens- und Finanzlage arbeitet, um zukünftigen wirtschaftlichen Herausforderungen besser bewältigen zu können.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 60 Prozent auf 14,18 Mio. EUR gestiegen. Eigenheim Union erfüllt nach Prüfung der Unterlagen die Anforderungen zur Umsatzrealisierung gem. IFRS 15. Nach Abzug der Bauleistungen verbleibt ein Rohertrag in Höhe von 2,99 Mio. EUR. Die Rohertragsmarge hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. Die Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind proportional zum Unternehmenswachstum gestiegen. Dies zeigt, dass der Konzern in den Ausbau seiner operativen Kapazitäten investiert hat, um das gestiegene Geschäftsvolumen zu bewältigen. Vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern beträgt das Ergebnis 1,09 Mio. EUR. Die einmalige Anpassung des Firmenwertes führte zu einer Abschreibung in Höhe von 15 Mio. EUR. Die Abschreibung hat das Ergebnis stark negativ beeinflusst. Es handelt sich hierbei jedoch um eine einmalige Korrektur, die das Ergebnis erheblich verzerrt und nicht die reguläre Geschäftstätigkeit widerspiegelt. Nach Abzug des Zinsaufwands und der Steuern, ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 15,41 Mio. EUR.

Die Ertragslage zeigt einen starken operativen Umsatzanstieg. Ohne die einmalige Belastung durch die Abschreibung des Firmenwertes, wäre das Ergebnis deutlich besser ausgefallen. Daher ist die Ertragslage weiter als profitabel wachsend zusammenzufassen.

Finanzlage

Eigenheim Union ist in 2023 seinen laufenden finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit beträgt 1,6 Mio. EUR und stellt im Vergleich zum Vorjahr (-833 TEUR) eine signifikante Verbesserung da. Diese positive Entwicklung zeigt, dass das Geschäft der Eigenheim Union profitabel ist und langfristig mit steigendem Projektvolumen positive Zahlungsmittelüberschüsse generieren wird. Die Zahlungsmittel des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Rückführung Fremdkapital reduziert. Der Netto Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -2,4 Mio. EUR. Insgesamt ist die Finanzlage des Konzerns als stabil zu bewerten.

Prognosebericht

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 sah sich das Unternehmen mit Verzögerungen beim Projekt in Friedersdorf konfrontiert. Die Verzögerungen bei den Erschließungsmaßnahmen führte dazu, dass die geplanten Käuferraten langsamer als ursprünglich geplant vereinnahmt werden konnten. Trotz dieser Herausforderungen erwartet das Unternehmen, dass die Einheiten im Sommer 2024 übergeben werden können. Dies sollte zu einer spürbaren Verbesserung der Einnahmen im laufenden Geschäftsjahr führen.

Ein bedeutender Fortschritt wurde beim Projekt in Gräbendorf erzielt. Der Satzungsbeschluss wurde erteilt und der Bebauungsplan wird als letzter formaler Akt voraussichtlich im Sommer 2024 veröffentlicht. Dies ebnet den Weg für den Start der Baumaßnahmen im dritten Quartal 2024. Der erfolgreiche Abschluss dieser Vorbereitungsphase stellt einen wichtigen Meilenstein dar und ermöglicht dem Unternehmen, im weiteren Verlauf des Jahres erhebliche Fortschritte bei

KONZERNLAGEBERICHT



diesem Projekt zu erzielen. Das Geschäftsjahr 2024 begann schwer, was vor allem auf die Verzögerungen bei der Baustelle in Friedersdorf zurückzuführen ist. Diese Anfangsschwierigkeiten haben die Liquidität und die Planungsgenauigkeit beeinflusst. Der Vorstand hat Maßnahmen zu Kosteneinsparungen ergriffen. Dennoch bieten die erwarteten Fortschritte im Sommer, sowohl in Friedersdorf als auch in Gräbendorf, eine positive Aussicht für das restliche Jahr. Die ursprüngliche Prognose von 5 bis 6 Mio. EUR auf Ebene des EBIT wird auf 1,5 Mio. bis 2,5 Mio. korrigiert. Der Vorstand bleibt zuversichtlich, dass die geplanten Fortschritte im Sommer einen Wendepunkt darstellen werden und ist bestrebt, die Projekte effizient voranzutreiben und somit die finanzielle Stabilität und das Wachstum des Unternehmens sicherzustellen.

Risikomanagement

Das Risikomanagement ist ein essenzieller Bestandteil der Unternehmensführung im Baugewerbe. Angesichts der Komplexität und Vielzahl von Unwägbarkeiten, die bei Bauprojekten auftreten können, ist es unerlässlich, systematische Ansätze zur Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken zu implementieren. Ein effektives Risikomanagement hilft dabei, die Stabilität des Unternehmens zu sichern und den langfristigen Erfolg zu gewährleisten. Der erste Schritt im Risikomanagementprozess besteht darin, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen. Im Baugewerbe können diese Risiken vielfältig sein und umfassen unter anderem:

- Projektbezogene Risiken: Verzögerungen bei der Genehmigung, Bauverzögerungen, Planungsfehler, unvorhergesehene geologische Bedingungen.
- Finanzielle Risiken: Kostenüberschreitungen, Liquiditätsengpässe, unvorhergesehene Zinsänderungen, Währungsrisiken bei internationalen Projekten.

- Rechtliche Risiken: Änderungen in Bauvorschriften und -gesetzen, Vertragsstreitigkeiten, Haftungsfragen.
- Marktrisiken: Schwankungen in der Nachfrage nach Bauleistungen, Preisänderungen bei Baumaterialien.
- Umweltrisiken: Unvorhergesehene Wetterbedingungen, Naturkatastrophen, ökologische Auflagen.
- Operative Risiken: Arbeitsunfälle, Maschinenausfälle, Personalausfälle.

Nach der Identifikation erfolgt die Bewertung der identifizierten Risiken. Dies umfasst die Analyse der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Auswirkungen jedes Risikos auf das Unternehmen. Eine quantitative Bewertung kann mittels Risikomatrizen oder anderer Bewertungsmethoden erfolgen, die die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schwere der Auswirkungen gegenüberstellen.

Zur Steuerung und Kontrolle von Risiken werden verschiedene Strategien (u.a. Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikodiversifizierung) entwickelt und umgesetzt. Eine kontinuierliche Überwachung der Risiken sichert die frühzeitige Erkennung von potenziellen Risiken. Folgende Strategien hat Eigenheim Union konkret implementiert. Die Häuser werden ohne Keller gebaut. Die Bauausführung ist stark standardisiert um Ausführungsfehler zu vermeiden. Ein breites Netzwerk an Handwerkern reduziert das Generalunternehmerrisiko. Die Bauvorhaben befinden sich im gesamten Speckgürtel Berlins. Eigenheim Union hat verschiedene Maßnahmen ergriffen um die vorgenannten Risiken ausreichend zu minimieren, damit auch folgende Projekte langfristig erfolgreich umgesetzt werden können.

KONZERNLAGEBERICHT



Chancenmanagement

Chancenmanagement ist ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Unternehmensführung im Baugewerbe. Während das Risikomanagement darauf abzielt, potenzielle Gefahren zu identifizieren und zu minimieren, konzentriert sich das Chancenmanagement darauf, Möglichkeiten zu erkennen und zu nutzen, die den Unternehmenserfolg fördern. Ein effektives Chancenmanagement hilft Immobilienunternehmen, Wettbewerbsvorteile zu erlangen, Innovationspotenziale auszuschöpfen und nachhaltig zu wachsen.

Der erste Schritt im Chancenmanagement ist die systematische Identifikation von Chancen. Dies kann durch verschiedene Methoden und Quellen erfolgen:

- **Marktanalysen:** Durch die Untersuchung von Markttrends und -entwicklungen können Bauunternehmen neue Geschäftsmöglichkeiten identifizieren, beispielsweise in aufstrebenden Regionen oder durch steigende Nachfrage nach bestimmten Bauleistungen.
- **Technologische Entwicklungen:** Die Überwachung neuer Technologien und Bauverfahren kann Chancen zur Verbesserung der Effizienz, Kostensenkung und Qualitätssteigerung eröffnen.
- **Kundenbedarfsanalyse:** Durch regelmäßigen Austausch mit Kunden und das Sammeln von Feedback können Bauunternehmen besser auf Kundenwünsche eingehen und maßgeschneiderte Lösungen anbieten.
- **Wettbewerbsbeobachtung:** Die Analyse von Wettbewerbern kann Aufschluss über erfolgreiche Strategien und neue Geschäftsfelder geben.

- **Netzwerke und Kooperationen:** Partnerschaften mit anderen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Organisationen können neue Projekte und Innovationsmöglichkeiten erschließen.

Nach der Identifikation erfolgt die Bewertung der identifizierten Chancen. Dies umfasst die Potenzialanalyse, die Machbarkeitsanalyse, die Ressourcenbewertung und die Risikobewertung. Zur Nutzung der identifizierten und bewerteten Chancen werden gezielte Strategien entwickelt und implementiert.

Eigenheim Union prüft kontinuierlich technische Innovationen im Bereich des Baus, um ein optimales Produkt aus Qualität, Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit zu schaffen. Der Kernmarkt der Eigenheim Union ist Berlin und Brandenburg. Bezahlbarer Wohnraum wird jedoch flächendeckend in Deutschland benötigt. Daher werden zur Diversifizierung auch andere Märkte analysiert. Die Erweiterung der Märkte und die Weiterentwicklung der Bauausführung birgt aus Sicht der Eigenheim Union die größten Chancen.

Chancenmanagement ist für Eigenheim Union von zentraler Bedeutung, um im wettbewerbsintensiven Markt erfolgreich zu sein. Durch die systematische Identifikation, Bewertung und Nutzung von Chancen kann Eigenheim Union ihre Innovationskraft stärken, neue Geschäftsfelder erschließen und langfristig wachsen. Ein proaktives Chancenmanagement ermöglicht es, Wettbewerbsvorteile zu sichern und die Marktposition kontinuierlich zu verbessern.

NOTES



1. Allgemeines

Die Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG, im Folgenden auch „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften „Eigenheim Beteiligung“, oder „Konzern“ genannt ist eine nicht börsennotierte Aktiengesellschaft des deutschen Rechts. Die Eigenheim Union 1898 Beteiligungs 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 Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften entspricht dem Kalenderjahr.

(1) Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs 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. Der Konzern ist ein Immobilienservicehaus, das bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg realisiert.

(2) Grundlagen für die Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs 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 2023 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 Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG am 30. Mai 2024 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach IFRS angewendet.

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards und Interpretationen:

Standard/Interpretation	Stichtag Anwendungspflicht	Datum EU-Endorsement
Änderung an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	1. Januar 2024	19.12.2023
Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeit aus einer Sale-and-Leaseback -Transaktion	1. Januar 2024	20.11.2023
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	1. Januar 2024	offen
Änderungen an IAS 21: Umtauschbarkeit von Währungen in eine andere Währung und Anhangangaben	1. Januar 2025	offen

NOTES



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.

(3) Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG 11 (Vj. 10) Tochtergesellschaften, die im Konzern vollkonsolidiert werden. Der Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften ist um Eigenheim Union 1898 Wohnen GmbH erweitert worden. Übersicht über die vollkonsolidierten Tochtergesellschaften:

Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG

- Eigenheim Union 1898 AG, Berlin, 100 %
- Eigenheim Union 1898 Massivhaus GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 zweite Massivhaus GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 dritte Massivhaus GmbH, Zossen, 100%
- HIRA Diedersdorf Erschließungs GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 fünfte Massivhaus GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 sechste Massivhaus GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 siebte Massivhaus GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 Massivbau GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 Baustoffe GmbH, Zossen, 100%
- Eigenheim Union 1898 Wohnen GmbH, Berlin, 100%

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(1) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs 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.

NOTES



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. 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 Jahren, 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.

NOTES



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.

NOTES



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. 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.

NOTES



Steuern

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:

- 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.

Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Verfügungsgewalt

NOTES



von der Eigenheim Beteiligung 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 Eigenheim Beteiligung 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 Eigenheim Beteiligung 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 einzelne 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 entfallenden 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.

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

NOTES



angefallen sind, erfolgswirksam erfasst. Die Eigenheim Beteiligung 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 4,88 %. 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 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.

NOTES



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

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

3. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

(1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung fertiggestellter zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude und aus laufenden Bauaufträgen	14.181	8.734
Erlöse aus dem Verkauf von Baustoffen	8	68
Summe	14.189	8.802

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 14.189 (Vj. TEUR 8.802) 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 7.604 (Vj. TEUR 1.051) zeitraumbezogen, und in Höhe von TEUR 6.585 (Vj. TEUR 7.683) zeitpunktbezogen realisiert. Die Gesamthöhe der zum Bilanzstichtag nicht oder teilweise nicht erfüllten Leistungsverpflichtungen aus Bauaufträgen beträgt TEUR 1.740 (Vj. TEUR 1.390). Der Zeitraum für die Realisierung der Umsatzerlöse beträgt durchschnittlich anderthalb Jahre. Die Projekte werden vor Baubeginn 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

NOTES



des IFRS 15. Der Gesamtpreis 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.

(2) Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen und Vorräte betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.068 (im Vj. Bestandserhöhung TEUR 800).

(3) Materialaufwand

Die Position Materialaufwand in Höhe von TEUR 14.263 (Vj. TEUR 6.426) 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.

(4) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich insgesamt auf TEUR 179 (Vj. TEUR 2.473). Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022
Personalbezogene Erträge	30	19
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	15	52
Investitionszuschüsse	6	41
Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	2.348
Übrige sonstige Erträge	128	13
Summe	179	2.473

(5) Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Löhne und Gehälter (Mitarbeiter 17, Vj. 13)	1.030	816
Soziale Abgaben	160	120
Summe	1.190	936

NOTES



Die Aufwendungen für staatliche Altersvorsorge betragen TEUR 160 (Vj. TEUR 120) und sind in den Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung enthalten.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	157	124
Verwaltungskosten	146	55
Werbe- und Repräsentationskosten	126	85
Abschluss- und Prüfungskosten	120	101
Versicherungen	61	29
Mieten	52	50
Kreditprovisionen und Kosten des Geldverkehrs	51	95
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	46	1
Fahrzeugkosten	39	23
Personalkosten	22	14
Beiträge und Gebühren	10	21
Ausgangsfrachten	9	8
Gas, Strom, Wasser	3	31
Übrige sonstige Aufwendungen	47	0
Summe	889	637

(7) Abschreibungen

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

(8) Finanzerträge

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 8 (Vj.: TEUR 0) resultieren aus der Anlage von liquiden Mitteln.

(9) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Zinsen für aufgenommene Darlehen	118	214
Zinsaufwendungen aus Leasingbilanzierung	8	10
Summe	126	224

(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.

NOTES



Der Ertragssteueraufwand / -ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Tatsächlicher Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	264	1
Latenter Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	962	14
Summe	1.226	15

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	2023	2022
Ergebnis vor Steuern	812,7	2.128,9
Konzernsteuersatz (%)	25,275%	25,275%
Erwarteter Steueraufwand (+) / -ertrag (-)	205,4	538,1
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	0	0
Steuerfreies Einkommen	58,8	-570,6
Veränderungen der temporären Differenzen	961,8	14,4
Periodenfremde Ertragsteuern	0	2,8
Steuersatzdifferenzen	0	0
Gesamtsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	1.226	15,3

Die Vortragsfähigkeit steuerlicher Verluste ist zeitlich begrenzt.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Stand 1.1.	2.600	0
Zugangsbewertung	0	+252
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0	+2.348
Stand 31.12.	2.600	2.600

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 "Bemessung des beizulegenden Zeitwerts". Das daraus resultierende Bewertungsergebnis von TEUR 2.348 wurde im Vorjahr in voller Höhe erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung abgebildet.

Die Eigenheim Beteiligung 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.

NOTES



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 Käuferwerbsnebenkosten abgezogen werden. Im zweiten Schritt werden von diesem Wert die zur Fertigstellung noch erforderlichen Kosten sowie ein typisierter Projektentwicklergewinn abgezogen.

Die wesentlichen, im Rahmen der Bewertung herangezogenen Inputfaktoren, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	2023	2022
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	4.380	4.250
Projektentwicklungskosten	-1.780	-1.650

(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, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	Nutzungsrechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 1.1.	188.725,27	100.930,75	407.426,71	692.390,06
Zugänge	11.366,00	58.940,59	40.050,17	110.356,76
Stand 31.12.	200.091,27	159.871,34	447.476,88	803.676,63
Abschreibung Stand 1.1.	25.451,08	49.400,36	177.361,21	247.520,37
Zugänge	14.754,00	41.717,98	103.890,89	160.362,87
Stand am 31.12.	40.205,08	91.118,34	281.252,10	408.812,66
Nettobuchwert am 31.12.	159.886,19	68.753,00	166.224,78	394.863,97

Für die ausgewiesenen Sachanlagen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend dargestellt:

NOTES



in EUR	Software	Firmenwert	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 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
Abschreibung Stand 1.1.	10.981,30	0	10.981,30
Zugänge + / Abschreibung -	-2.090,00	-15.000.000,00	-15.002.090,00
Stand am 31.12.	-13.071,30	-15.000.000,00	-15.013.071,30
Nettobuchwert am 31.12.	356	20.735.731,20	20.736.087,20

Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 20.736 (Vj. TEUR 35.736) resultierte aus der Sacheinlage der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs 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 einem Wertminderungsbedarf in Höhe von TEUR 15.000. Dem Werthaltigkeitstest lagen die nachfolgend genannten Planungsprämissen zugrunde: Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten. Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1 % fortentwickelt.

Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des Kapitalkostensatzes von 13 % vor Steuern (ursprünglich 8%) verwendet. Der Werthaltigkeitstest führte zu einer

Wertminderung, die ausschließlich auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen ist. Die Wertminderung ist nicht zahlungswirksam und hat somit keinen Einfluss auf die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Für die ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

(4) Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen Kauttionen in Höhe von EUR 950,00.

(5) Vorräte, unfertige Leistungen und geleistete Anzahlungen

Die Vorräte enthalten Grundstücke, Baumaterialien, unfertige und fertige Gebäude, die zum Verkauf im normalen Geschäftsvorgang in Höhe von TEUR 643 (Vj. TEUR 3.711) 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.

NOTES



Die Posten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Baustoffe und Waren	597	321
Unfertige Erzeugnisse	0	3.275
Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	47	115
Summe	644	3.711

(6) Vertragsvermögenswerte

Im Zusammenhang mit der Erlösrealisierung aus Bauaufträgen hat die Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG folgende Vertragsvermögenswerte erfasst:

in TEUR	2023	2022
Vertragsvermögenswerte (brutto)	8.780	783
Saldierung erhaltener Anzahlungen	-4.957	-430
Summe	3.823	353

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 2023 im Durchschnitt anderthalb Jahre.

(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2023	2022
Forderungen aus Bauleistungen	838.318,36	19.520,00
Forderungen aus dem Verkauf von Baustoffen	0	1.010,24
Forderungen aus Dienstleistungen	595,00	297,50
Summe	838.913,36	20.827,74

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.

NOTES



(8) Forderungen aus Ertragssteuern

in EUR	2023	2022
Forderungen aus KSt.	0	1.881,83
Forderungen aus GewSt.	312,00	312,00
Summe	312,00	2.193,83

(9) Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in EUR	2023	2022
Kreditorische Debitoren	10.442,63	16.000,13
Sicherheitseinbehalte	0,00	8.403,10
Kurzfristige Kauttionen	2.450,00	500,00
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.980,75	1.505,27
Summe	21.873,38	26.408,50

(10) Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte

in EUR	2023	2022
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00	33.582,16
Rechnungsabgrenzungsposten	26.147,24	37.968,56
Summe	26.147,24	71.550,72

(11) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in EUR	2023	2022
Bank	124.942,30	1.033.688,96
Sonstige Zahlungsdienstleister	846,59	1.116,48
Summe	125.788,89	1.034.805,44

Zum Bilanzstichtag bestehen wie im Vorjahr keine Verfügungsbeschränkungen.

(12) Eigenkapital

Für eine Übersicht über die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital des Konzerns beträgt EUR 18.697.711,00 (Vj. EUR: 36.050.000). Aufgrund der Korrektur der Immateriellen Vermögensgegenstände wurde zur Deckung der nicht zahlungswirksamen Verluste von der Möglichkeit der rückwirkenden vereinfachten Kapitalherabsetzung gem. § 234 AktG. Gebrauch gemacht.

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital enthält den kumulierten Ergebnisvortrag des Konzerns.

NOTES



(13) Finanzverbindlichkeiten

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

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

in EUR	2023	2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	84.910,78	42.528,20
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.494,46	2.221.891,20
Summe	86.405,24	2.264.419,40

Die Finanzverbindlichkeiten sind fest verzinst. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 7,5 % (Vj. rund 3,0 %). Per 31.12.2023 bestanden keinerlei projektbezogenen Finanzverbindlichkeiten.

Die Finanzverbindlichkeiten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheit werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt.

(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 4,88 %.

in TEUR	2023	2022
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	72	147
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	110	102
Summe	182	249

(15) Vertragsverbindlichkeiten

in TEUR	2023	2022
Erhaltene Anzahlungen aus Bauaufträgen	7.741	279
Saldierung mit Vertragsvermögenswerten	-4.957	-268
Summe	2.784	11

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 2023 im Durchschnitt anderthalb Jahre.

Im Zusammenhang mit den Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 125 wurden im Geschäftsjahr Umsatzerlöse durch Leistungserbringung in Höhe von TEUR 125 erbracht.

NOTES



(16) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	2023	2022
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	600	2.600
Übrige sonstige langfristige finanzielle Vblk.	1	1
Kurzfristig finanzielle Verbindlichkeiten	1.836	179
Summe	2.437	2.780

Sowohl die kurzfristigen als auch die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Managementdarlehen zur Finanzierung von Grundstücken und allgemeinen Geschäftskosten.

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen zum Stichtag TEUR 972 (Vj. TEUR 912). Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen liegen unter einem Jahr.

(18) Sonstige Rückstellungen

in TEUR	2023	2022
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	54,1	78,6
Archivierungsrückstellung	5,5	5,5
Gewährleistungsrückstellung	23,7	2,7
Baukostenrückstellung	0	150,0
Urlaubsrückstellung	0	26,8
Übrige sonstige Rückstellungen	77,2	51,2
Summe	160,5	335,8

(19) Steuerschulden

Die Steuerschulden (TEUR 264; Vj. TEUR 163) beinhalten Steuerrückstellungen für Ertragsteuern für das abgelaufene Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre.

(20) Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	2023	2022
Erhaltene Anzahlungen	2.784	651
Personalverbindlichkeiten	40	27
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	28	0
Summe	2.852	678

NOTES



(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.

in TEUR	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
	31.12.2023	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	593
Right of Use Assets	0	42
Vertragsvermögenswerte	0	966
Vorräte	1.800	0
Erhaltene Erwerberanzahlungen	0	1.253
Leasingverbindlichkeiten	46	0
Vertragsverbindlichkeiten	32	0
Zwischensumme	1.878	2.854
Saldierung	-1.878	-1.878
Latente Steuern Netto	0	976

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 Erwerberanzahlungen	508	0
Leasingverbindlichkeiten	70	0
Vertragsverbindlichkeiten	3	0
Zwischensumme	729	743
Saldierung	-729	-729
Latente Steuern Netto	0	14

(22) Erhaltene Erwerberanzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen von Erwerbern, die sich insgesamt auf EUR 2.783.842,80 (31.12.2022: EUR 651.167,79) belaufen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

NOTES



5. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

(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.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthält in 2023 sonstige nicht zahlungswirksame Erträge in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 2.348). Diese nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge resultierten im Vorjahr im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus Fair-Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

in TEUR	Buchwert	Zahlungswirksame Veränderung	Nicht zahlungswirksame Veränderung	Buchwert
	01.01.2023			31.12.2023
Finanzverbindlichkeiten	2.264	-2.178	0	86
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	249	-118	+40	171
Summe	2.513	-2.296	40	-247

Bei den nicht zahlungswirksamen Veränderungen in Höhe von TEUR 40 handelt es sich um Erfassung neuer Leasingverhältnisse gem. IFRS 16.

6. Sonstige Angaben

(1) Angaben zu Leasingverhältnissen

Der Konzern als Leasingnehmer

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

In TEUR	31.12.2023	31.12.2023
Langfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	72	139
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	110	110
Summe	183	249
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	110	110
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	72	139
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0	0
Summe	182	249

Zum 31. Dezember 2023 wurden Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 166 (Vj. TEUR 230) bilanziert, die sich auf die Mieten und Ffz-Leasing beziehen.

NOTES



In 2023 gab es Zugänge zu den Nutzungsrechten in Höhe von TEUR 40 (Vj. TEUR 23). Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Kfz Leasing.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2023 sind TEUR 104 (Vj. TEUR 94) Abschreibungen auf Nutzungsrechte und TEUR 8 (Vj. TEUR 10) Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die Leasingzahlungen werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen und betragen zum 31. Dezember 2023 TEUR 67 (Vj. TEUR 107).

(2) 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 Eigenheim Beteiligung 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 Eigenheim Beteiligung 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 Eigenheim Beteiligung 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 Eigenheim Beteiligung 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 86.405,24 (31.12.2022: EUR 2.264.419,40). 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

NOTES



eine andere Währung als die funktionale Währung (EUR). Bestimmte Geschäftsvorfälle (Wareneinkauf) im Konzern lauten auf fremde Währungen, daher entstehen Risiken aus Wechselkurschwankungen. Diese sind wegen der geringen Größenordnung vernachlässigbar.

Sonstige Preisrisiken

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

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. Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 0 (31.12.2023: TEUR 651) auf erhaltene Anzahlungen von Erwerbern und mit TEUR 962 (31.12.2023: TEUR 912) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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 Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG

Christiane Köhler
Thomas Zienterski
Vincent Busch

Für die Vergütung der Vorstände wurden im Geschäftsjahr TEUR 330 (Vj. TEUR 298) aufgewendet.

NOTES



Aufsichtsratsmitglieder der Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG

Herr Prof. Dr. Constantin Schubart (Vorsitzender)
Herrn Prof. Dr. iur. H. c. Radoslaw Niecko (stellv. Vorsitzender)
Herrn Karl-Heinz Richard Fürst von Sayn-Wittgenstein (Mitglied)

Für die Aufsichtsratsvergütungen wurden per 31. Dezember 2023 Rückstellungen in Höhe von TEUR 0 gebildet. Darüber hinaus wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 1,5 in 2023 bezahlt.

Transaktionen mit nahestehenden Personen im Geschäftsjahr

Die Vorstände haben weitere Darlehen in Höhe von TEUR 400 zu marktüblichen Konditionen an den Konzern vergeben.

(4) Personal

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 17 Arbeitnehmer beschäftigt (Vj. 13).

(5) Abschlussprüferhonorare

Für Honorare des Konzernabschlussprüfers sind im Geschäftsjahr Aufwendungen netto in Höhe von TEUR 16 (Vj. TEUR 41) entstanden. Die Honorare betrafen ausschließlich Prüfungsleistungen.

(6) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Rückwirkung auf den Abschluss haben sich nicht ereignet.

(7) Segmentberichterstattung nach IFRS 8

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

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

Produkte und Dienstleistungen

Sämtliche Produkte im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneinheiten wurden zu einer Gruppe vergleichbarer Produkte zusammengefasst. Sämtliche in der Gewinn- und

NOTES



Verlustrechnung dargestellten Umsätze beziehen sich im Wesentlichen auf die oben beschriebene Produktgruppe.

Geografische Informationen

Der Konzern ist in der Metropolregion Berlin-Brandenburg tätig.

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

(8) Ergebnis je Aktie

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

EUR	2023	2022
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresergebnis	-15.413.300,96	2.113.568,26
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	18.697.711,00	36.050.000,00
Ergebnis je Aktie	-0,824	0,0586

BESTÄTIGUNGSVERMERK



Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Eigenheim Union Beteiligungs AG, Berlin

Prüfungsurteile

Ich habe den nach IFRS aufgestellten Konzern-Jahresabschluss der Eigenheim Union Beteiligungs AG - bestehend aus Konzern-Bilanz zum 31.12.2023, Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023, Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023, Konzern-Anhang (Notes) für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 so wie den Konzern-Lagebericht 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 Beobachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023
- 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 Abs. 3 Satz 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 Konzern-Lagebericht

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK



den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen des 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.

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:

BESTÄTIGUNGSVERMERK



- 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 meine Prüfungsurteile 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 je doch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fort führen kann.
- 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.
- urteile 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 zugrundeliegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Berlin, den 27. Juni 2024
Dipl.-Kfm. Harry Haseloff (Wirtschaftsprüfer)

EIGENHEIM UNION 1898 BETEILIGUNGS AG

Ringbahnstrasse 16/18/20
12099 Berlin

T. +49 30 233 21 36 0
F. +49 30 233 21 36 99
E. info@eigenheim-union.de

www.eigenheim-union-beteiligung.de

