

2 0 2 4

H a l b j a h r e s b e r i c h t

Bezahlbare und nachhaltige Wohnqualität für Berlin - Brandenburg



Kennzahlen 2024

Umsatz: 1 Mio.

Rohmarge: 324 TEUR

Ergebnis: 138 TEUR

1. Brief des Vorstands

2. Über Eigenheim Union

3. Konzernhalbjahresabschluss

4. Zwischenlagebericht



BRIEF DES VORSTANDS



Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre

die Immobilienbranche steht aufgrund verschiedener externer Faktoren weiterhin vor schwierigen Zeiten. Insbesondere der Anfang dieses Jahres hat uns und der gesamten Branche noch einmal verdeutlicht, dass sich die Rahmenbedingungen in einem kontinuierlichen Wandel befinden.

Das Jahr 2024 begann für uns mit zahlreichen Hindernissen. Unsere Prognosen, die wir Ende 2023 gestellt hatten, mussten angepasst werden, um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden. Trotz dieser Umstände haben wir uns jedoch dazu entschieden, an unserem langfristigen Ziel festzuhalten, den Markt mit modernen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnlösungen zu bedienen. Denn wir sind der festen Überzeugung, dass der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch bleibt und sich in den kommenden Jahren noch weiter verstärken wird.

Ein besonders wichtiges Projekt ist das Bauvorhaben in Friedersdorf. Hier entsteht ein Wohngebiet mit dreißig Doppelhaushälften, das sowohl für Familien als auch für Paare bezahlbare Eigenheime bietet. Leider musste der Fortschritt auf dieser Baustelle im ersten Halbjahr 2024 aufgrund von Erschließungsmaßnahmen seitens der örtlichen Behörden unterbrochen werden.

Diese Unterbrechung war für uns und unsere Kunden nicht nur ärgerlich, sondern stellte uns auch vor organisatorische Herausforderungen. Wir hatten bereits mit Hochdruck an den Vorbereitungen für die Übergaben gearbeitet als die Verzögerung durch zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen eintrat. Insbesondere die notwendige Erweiterung der Kanalisation und der Ausbau der Stromversorgung waren Schritte, die außerhalb unserer direkten Kontrolle lagen, jedoch unabdingbar waren, um langfristig die Lebensqualität und Funktionalität des gesamten Wohngebiets zu sichern.

Wir stehen in ständigem Austausch mit den zuständigen Behörden und arbeiten eng mit allen Beteiligten zusammen, um diese Erschließungsmaßnahmen so schnell wie möglich abzuschließen. Derzeit erwarten wir, dass wir in der zweiten Jahreshälfte 2024 alle Einheiten übergeben werden. Trotz der Unterbrechungen und Verzögerungen gibt es auch positive Nachrichten. Die ersten Familien konnten bereits im August in ihr neues Eigenheim in Friedersdorf einziehen. Zudem beziehen seit Februar 2024 sukzessiv die Kunden der Eigenheim Union Massivbau ihre schlüsselfertigen Häuser.

Wie bereits erwähnt, befinden wir uns derzeit in einem schwierigen Marktumfeld. Die Immobilienbranche sieht sich einer Vielzahl von Herausforderungen gegenüber, die teilweise auf globale Entwicklungen zurückzuführen sind. Die

BRIEF DES VORSTANDS



steigenden Zinssätze, die als Reaktion auf die hohe Inflation in vielen Ländern angehoben wurden, haben dazu geführt, dass Baufinanzierungen teurer geworden sind. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen Immobilien, da viele potenzielle Käufer aufgrund der höheren Kosten zurückhaltender geworden sind.

Zudem hat sich der Wohnungsbau in den letzten Jahren auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit stark verändert. Strengere Umweltauflagen und höhere Energiestandards erfordern innovative Lösungen und erhebliche Investitionen, um den Anforderungen gerecht zu werden. Auch hier zeigt sich, dass die Branche flexibel reagieren muss, um sowohl den ökologischen als auch den ökonomischen Anforderungen gerecht zu werden. Diese Herausforderungen betreffen nicht nur die Eigenheim Union, sondern die gesamte Branche.

Wir sind uns bewusst, dass diese Entwicklungen die Marktdynamik nachhaltig verändern und uns als Unternehmen dazu zwingen, noch effizienter und flexibler zu agieren. Trotzdem sind wir überzeugt, dass gerade in solchen Phasen der Wandel auch Chancen bietet. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in urbanen und stadtnahen Gebieten, bleibt hoch. Familien, Berufstätige und auch ältere Menschen suchen nach bezahlbarem Wohnraum, der gleichzeitig den modernen Ansprüchen an Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Um den Herausforderungen der Branche zu begegnen, haben wir in den vergangenen Monaten umfangreiche Maßnahmen ergriffen. Dazu gehört unter anderem die Stärkung unserer Partnerschaften mit regionalen Bauunternehmen, um Lieferketten zu sichern und gleichzeitig Flexibilität bei der Materialbeschaffung zu gewährleisten. Der Einsatz von ressourcenschonenden Materialien und energieeffizienten Baukonzepten ist für uns ein wesentlicher Bestandteil unserer Zukunftsstrategie.

Die zweite Jahreshälfte 2024 wird für Eigenheim Union entscheidend sein. Wir setzen alles daran, die unterbrochenen Bauprojekte wieder aufzunehmen und weiter voranzutreiben. Insbesondere das Projekt in Friedersdorf ist für uns von großer Bedeutung, da es nicht nur unser Portfolio erweitern, sondern auch als Vorzeigeprojekt für zukünftige Bauvorhaben dienen soll.

Abschließend möchten wir uns bei Ihnen, unseren Aktionären, Partnern und Kunden, für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Die vergangenen Monate waren nicht leicht, doch mit Ihrem Engagement und Ihrer Unterstützung haben wir es geschafft, auch in schwierigen Zeiten positive Fortschritte zu erzielen. Wir freuen uns auf die kommenden Monate und darauf, gemeinsam mit Ihnen weiterhin den Erfolg der Eigenheim Union zu gestalten.

DAS IMMOBILIENSERVICEHAUS



Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit sind von zentraler Bedeutung für die soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung einer Region. Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Ein ausreichendes Angebot steht schon lange nicht mehr zur Verfügung. Die steigenden Miet- und Kaufpreisen verschärfen die Wohnungsnot.

Berlin ist als Lebensmittelpunkt äußerst beliebt und die Bevölkerungszahl ist kontinuierlich gestiegen. Berlin überzeugt mit attraktiven Arbeits- und Bildungschancen und einem breiten kulturellen Angebot. Besonders junge Menschen, Familien und Fachkräfte zieht es in die Hauptstadt, was zu einer erheblichen Steigerung der Wohnraumnachfrage geführt hat. Nach aktuellen Schätzungen könnte Berlins Bevölkerung bis 2030 auf knapp vier Millionen Menschen anwachsen. Diese Entwicklung erfordert nicht nur neue Wohnflächen, sondern auch den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, um den verschiedenen Einkommensgruppen der Stadt gerecht zu werden. Eine unzureichende Wohnversorgung kann langfristig negative Effekte auf die soziale Durchmischung der Stadt haben und soziale Spannungen verstärken. Insbesondere kleine und mittlere Einkommen werden durch teuren Wohnraum belastet. Eigenheim Union als Immobilienservicehaus 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



ERFOLGSFAKTOREN AUF EINEM BLICK



In Zeiten von gestiegenen Zinsen, Inflation und weiteren wirtschaftlichen Herausforderungen spielt die Bezahlbarkeit von Eigenheimen die entscheidende Rolle für den Erfolg von Bauträgern in der Immobilienbranche. Durch die Fokussierung auf bezahlbare Eigenheime können wir nicht nur wirtschaftlichen Herausforderungen besser begegnen, sondern möchten auch Marktposition stärken und uns als vertrauenswürdiger Akteur langfristig im Immobiliensektor etablieren. Diese beiden strategischen Aspekte sind Kernkompetenz der Eigenheim Union und unterstreichen ihr Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Branche:

- Der hohe Grad an Standardisierung und Vorfertigung
 - **Kostensicherheit und Risikominimierung**
- Alle Häuser erhalten immer die gleiche Ausstattung
 - **Einkaufsvorteile durch großvolumigen Materialeinkauf**
- Bezug der Materialien direkt vom Hersteller
 - **keine teuren Provisionen für Zwischenhändler**
- Keine Käuferwünsche, dafür erhalten die Kunden einen sehr guten Kaufpreis
 - **Einsparung beim Koordinations- und Personalaufwand**
- Festpreisgarantie
 - **Transparente Preisstruktur und Finanzierungssicherheit**
- Bestes Preis-Leistungsverhältnis
 - **100 qm Wohnfläche für 270.000 EUR - Bezugfertig** (inkl. Parkett, Fußbodenheizung, Malerarbeiten u.v.m.)
- Die Projekte ab 2024 erfüllen den KfW-40 Standard
 - **Günstigere Zinskonditionen für Kunden**
- Eigenheim Union baut im südlichen Speckgürtel Berlins
 - **Wohnraumknappheit mit konstant hoher Nachfrage**
- Kleines, aber langjährig erfahrenes Team
 - **Hohes Maß an Flexibilität und Engagement**
- Reduzierung der Produktpalette auf bewährte 2 Haustypen
 - **kein neuer Planungsaufwand, da Grundriss und Ausstattung immer gleich bleiben**

ERFOLGSFAKTOREN AUF EINEM BLICK



Schnellere Bauzeiten

Durch den hohen Grad an Standardisierung der Haustypen sowie unserer Bauprozesse können unsere Projekte schneller abgeschlossen werden. Dies reduziert nicht nur die Kosten, sondern ermöglicht es uns auch, schneller auf die Marktnachfrage zu reagieren unser Kapital effizienter zu nutzen.

Bezug der Materialien direkt beim Produzenten

Der direkte Einkauf von Baumaterialien beim Produzenten eliminiert Zwischenhändler und ermöglicht es uns, von Mengenrabatten und besseren Preisen zu profitieren. Diese Einsparungen können an die Kunden weitergegeben werden, was die Bezahlbarkeit der Häuser erhöht.

Bestes Preis-Leistungsverhältnis

Durch den Wegfall der Individualisierung der Häuser sparen wir weiteres Personal und Zeit- und Planungsaufwand. wir unseren Kunden nicht nur viele Entscheidungen abnehmen und den Preis direkt nennen.

Qualitätssicherung

Mit unseren standardisierten Haustypen können wir eine konsistente Qualität gewährleisten. Durch die Erfahrung mit den gleichen Bauplänen lassen sich Fehler minimieren und die Kundenzufriedenheit nachhaltig steigern.

Nachhaltige Nachfrage

Bezahlbarer Wohnraum bleibt auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gefragt, da der Bedarf an Wohnraum konstant bleibt und im Berliner Speckgürtel sogar steigt. Dadurch profitieren wir von einer stabileren Nachfrage.

Finanzierungskosten

Mit steigenden Zinsen werden Hypotheken teurer, was die monatlichen Zahlungen für Hauskäufer erhöht. Dies führt dazu, dass viele auf der Suche nach erschwinglicheren Optionen sind, um ihren finanziellen Spielraum nicht zu überlasten.

Risiko-Minimierung

Teurere Immobilienprojekte sind in wirtschaftlich unsicheren Zeiten riskanter, da sie anfälliger für Marktschwankungen sind. Unsere bezahlbaren Projekte reduzieren das Risiko, da sie eine größere Zielgruppe ansprechen und potenziell schneller verkauft werden können.

Unterstützung durch staatliche Programme

Unsere Regierung bietet bereits Anreize und Förderprogramme für den Bau energieeffizienter Wohngebäude (KfW). Unsere Kunden profitieren hier von vergünstigten Krediten sowohl für Familien, als auch Kapitalanleger.

ZWISCHENLAGEBERICHT 2024



KONZERN BILANZ ZUM 30.06.2024

Bilanzierung nach IFRS



| In EUR | 30.06.2024 | 30.06.2023 | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte | 20.779.187,11 | 36.736.557,21 | Gezeichnetes Kapital | 18.697.711,00 | 36.050.000,00 |
| Sachanlagen | 264.336,47 | 360.169,86 | Kapitalrücklage | 1.869.770,8 | 0 |
| Nutzungsrechte | 111.386,13 | 0 | Bilanzgewinn | 604.546,73 | 535.329,89 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 2.600.000,00 | 2.600.000,00 | Halbjahresergebnis | 138.194,16 | -93.797,10 |
| Vertragsvermögenswert | 3.772.226,56 | 930.183,74 | Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens.. | 21.310.222,69 | 36.491.532,79 |
| Aktive latente Steuern | 0 | 0 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 43.220,13 | 0 |
| sonstige langfristige Vermögenswerte | 950,00 | 40.019,77 | Langfristige Leasingverbindlichkeiten | 15.493,01 | 197.933,52 |
| Langfristige Vermögenswerte | 27.528.086,27 | 39.666.930,58 | Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 1.488.000,00 | 942.696,14 |
| Vorräte | 446.890,07 | 0 | mittel-/langfristige Rückstellungen | 4.555,00 | 0 |
| Unfertige Erzeugnisse | 0 | 7.513.226,53 | Vertragsverbindlichkeiten | 89.357,71 | 41.993,29 |
| geleistete Anzahlungen | 46.628,85 | 0 | Passive latente Steuern | 1.005.785,33 | 134.521,65 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 606.473,70 | 322.585,91 | Summe langfristige Schulden | 2.646.411,18 | 1.317.146,60 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 58.198,47 | 20.600,20 | Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 11.3951,11 | 3.905.238,97 |
| Forderungen aus Ertragsteuern | 0 | 0 | Erhaltene Erwerberanzahlungen | 2.455.587,71 | 7.953.113,56 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 711.708,70 | 4.564.379,32 | Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | 109.782,75 | 0 |
| Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte | 7.116,02 | 0 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.675.590,89 | 574.120,39 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1.877.015,84 | 12.420.791,96 | sonstige kurzfristige Rückstellungen | 179.869,63 | 176.458,88 |
| AKTIVA Gesamt. | 29.405.102,11 | 52.087.722,54 | sonstige finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten | 627.503,69 | 1.670.111,33 |
| | | | sonstige nichtfinanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten | 22.594,10 | 0 |
| | | | Steuerschulden | 263.588,17 | 0 |
| | | | kurzfristige Schulden | 5.448.468,05 | 14.279.043,15 |
| | | | PASSIVA Gesamt | 29.405.101,91 | 52.087.722,54 |

KONZERN GUV ZUM 30.06.2024



Bilanzierung nach IFRS

| In EUR | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|--------------------|-------------------|
| Gesamtleistung | 1.218.875,39 | 5.373.657,85 |
| Materialaufwand | -894.158,29 | -4.287.082,02 |
| Rohertrag | 324.717,10 | 1.086.575,83 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 22.103,29 | 0 |
| Personalaufwand | -532.888,74 | -576.129,30 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -310.783,28 | -340.169,66 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern und Abschreibung (EBITDA) | -496.951,64 | 170.276,87 |
| Abschreibungen | -86.214,48 | -74.592,82 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | -583.066,12 | 95.684,05 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 793.958,97 | 86,72 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -42.971,76 | -70.327,24 |
| Finanzergebnis | 750.987,21 | -70.240,52 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 167.921,10 | 25.443,53 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -29.726,94 | -119.240,63 |
| Konzernergebnis | 138.194,16 | -93.797,10 |

KONZERNLAGEBERICHT



Entwicklung Immobilienmarkt Deutschland erstes Halbjahr 2024

Im ersten halben Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre restriktive Geldpolitik fortgesetzt. Zuvor wurden die Leitzinsen wurden mehrmals innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums angehoben, was sich direkt auf die Finanzierungskosten für Immobilienkäufer und Investoren auswirkte. Hypothekenzinsen in Deutschland stiegen im ersten Halbjahr 2024 weiter an und erreichten im Juni durchschnittlich über 4,5 % für zehnjährige Darlehen. Dies stellt eine deutliche Erhöhung im Vergleich zu den historischen Tiefständen der Jahre 2020 und 2021 dar, als Hypothekenzinsen oft unter 1 % lagen.

Die gestiegenen Zinsen erschwerten es vielen potenziellen Käufern, Immobilien zu erwerben, da die monatlichen Kreditraten stark anstiegen. Dies führte zu einer Verringerung der Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere bei Ersterwerbern, die aufgrund der Zinsentwicklung nicht mehr in der Lage waren, sich eine Finanzierung zu leisten. Viele Haushalte zogen es vor, in Mietverhältnissen zu bleiben, was die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil hielt oder sogar leicht erhöhte. Die Inflation blieb auch 2024 auf einem erhöhten Niveau. Die gestiegenen Baukosten führten dazu, dass Neubauprojekte deutlich teurer wurden und Projekte verschoben und abgesagt wurden. Die Neubautätigkeit in Deutschland ging in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 weiter zurück. Laut der Daten des Statistischen Bundesamtes wurden bis

Juni 2024 rund 10 % weniger Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Die geringere Neubautätigkeit führte zu einer weiteren Verknappung des Angebots, insbesondere in den städtischen Ballungsräumen. Die Bevölkerung in Deutschland wuchs gleichzeitig auch im ersten Halbjahr 2024 weiter an, hauptsächlich durch Zuwanderung. Besonders durch die gestiegene Arbeitsmigration und die Aufnahme von Geflüchteten aus Krisenregionen, stieg der Wohnraumbedarf. Diese Entwicklung verstärkte den Nachfrageüberhang in den bereits angespannten Wohnungsmärkten weiter. Während in ländlichen Regionen teilweise ein Überangebot an Wohnraum herrschte, blieb die Situation in den Großstädten und wirtschaftlich starken Regionen weiterhin angespannt.

Im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich eine Verlangsamung des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien. Nachdem die Preise für Wohneigentum in den Jahren 2021 und 2022 teilweise zweistellig gewachsen waren, führten die gestiegenen Finanzierungskosten und die gesunkene Nachfrage zum Rückgang der Preise. Laut dem Immobilienpreisindex des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) lagen die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im zweiten Quartal 2024 auf einem ähnlichen Niveau wie Ende 2023. Der Mietwohnungsmarkt zeigte im ersten Halbjahr 2024 eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere in den Großstädten und wirtschaftlich starken Regionen. Die Mieten in Deutschland stiegen daher in vielen Regionen weiter an.

KONZERNLAGEBERICHT



Laut ImmoScout24 lagen die Mieten für Neubauwohnungen im Juni 2024 im bundesweiten Durchschnitt etwa 4 % höher als im Vorjahr. Besonders stark war der Anstieg in Städten wie Hamburg, München und Berlin, wo die Mieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um bis zu 6 % stiegen.

Die Zahl der neu errichteten Wohnungen ging im ersten Halbjahr 2024 weiter zurück. Die Bauindustrie kämpfte mit hohen Kosten für Baumaterialien, Fachkräftemangel und steigenden Zinsen, was die Finanzierung von Bauprojekten erheblich erschwerte. Die von der Bundesregierung angestrebte Zahl von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr rückte damit in weite Ferne. Bis Juni 2024 wurden lediglich rund 125.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt, was einem Rückgang von etwa 15 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entsprach. Die Rückgänge in der Neubautätigkeit trafen insbesondere den Mietwohnungsbau, da Investoren durch die gestiegenen Finanzierungskosten zurückhaltend agierten. Auch der geförderte Wohnungsbau stagnierte trotz staatlicher Förderprogramme, da viele Bauherren angesichts der Unsicherheiten auf dem Markt auf eine Erholung der Rahmenbedingungen hofften.

Entwicklung Berliner Immobilienmarkt erstes Halbjahr 2024

Berlin ist weiterhin einer der dynamischsten Immobilienmärkte in Deutschland. Trotz der allgemein gesunkenen Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund der gestiegenen Zinsen blieben die Preise in der Hauptstadt im ersten Halbjahr 2024

relativ stabil. Der Preisrückgang, der in anderen Großstädten zu beobachten war, blieb in Berlin moderat. In den begehrten innerstädtischen Bezirken wie Mitte, Prenzlauer Berg und Kreuzberg blieben die Preise nahezu unverändert. Lediglich in den Randbezirken wie Marzahn-Hellersdorf oder Reinickendorf gab es geringfügige Preisrückgänge von etwa 1-2 %.

Im Durchschnitt lag der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Berlin im Juni 2024 bei rund 5.200 Euro, was einem leichten Anstieg von etwa 2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Einfamilienhäuser in den begehrten Stadtteilen und Vororten blieben ebenfalls auf einem hohen Preisniveau, wobei in Bezirken wie Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf weiterhin Quadratmeterpreise von über 7.000 Euro aufgerufen wurden.

Der Berliner Mietmarkt blieb im ersten Halbjahr 2024 weiterhin angespannt. Der Zuzug in die Hauptstadt hält an, insbesondere durch internationale Zuwanderung, was die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch hielt. Die Mieten in Berlin stiegen im Durchschnitt um etwa 5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders in den zentralen Bezirken wie Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg lagen die Neuvermietungsmieten für moderne Wohnungen im Juni 2024 bei über 16 Euro pro Quadratmeter. Selbst in den Randbezirken, die traditionell als günstiger galten, wie Lichtenberg oder Neukölln, stiegen die Mieten auf durchschnittlich 12-14 Euro pro Quadratmeter.

KONZERNLAGEBERICHT



Auch in Berlin zeigte sich im ersten Halbjahr 2024 ein Rückgang der Neubautätigkeit. Die Zahl der Baugenehmigungen sank in den ersten sechs Monaten um etwa 12 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Berliner Senat setzt weiterhin auf verschiedene Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Besonders der geförderte Wohnungsbau und das Modell der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen dazu beitragen, den Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu sichern. Bislang war jedoch auch hier ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen, was die angestrebten Ziele der Wohnraumversorgung erschwert.

Geschäftsverlauf der Eigenheim Union im ersten Halbjahr 2024 und Prognose

Das erste Halbjahr 2024 war für die Eigenheim Union von einer Vielzahl wirtschaftlicher Herausforderungen und externen Einflüssen geprägt, die den Start ins Geschäftsjahr holprig gestalteten. Dennoch konnten wichtige Fortschritte erzielt und neue Meilensteine erreicht werden, die symbolisch für die erwartete Erholung der Immobilienbranche sind. Im Frühjahr 2024 stockte das Bauvorhaben in Friedersdorf aufgrund unerwarteter Schwierigkeiten bei der Erschließung. Da dieses Projekt als ein wichtiges Vorhaben für das laufende Geschäftsjahr betrachtet wurde, hat die Verzögerung unmittelbare Auswirkungen auf die Umsatzzahlen des ersten Quartals gehabt. Trotz der Herausforderungen wurde jedoch intensiv daran gearbeitet, die Baustelle wieder in Betrieb zu nehmen, und bereits im Laufe des zweiten Quartals konnte die Bautätigkeit in

Friedersdorf wieder aufgenommen werden. Die Eigenheim Union hat in diesem Zusammenhang Maßnahmen ergriffen, um künftig besser auf ähnliche Herausforderungen reagieren zu können und Verzögerungen in den Abläufen zu minimieren. Für das Projekt in Gräbendorf konnten entscheidende Fortschritte erzielt werden. Besonders hervorzuheben ist, dass der Landkreis den Bebauungsplan im August 2024 genehmigt hat. Dies stellt einen bedeutenden Meilenstein für das Vorhaben dar. Die Genehmigung des Bebauungsplans wird im November 2024 im Amtsblatt veröffentlicht, sodass im kommenden Jahr mit der Umsetzung des Projekts begonnen werden kann. Die Planungen sehen dreißig moderne und umweltfreundliche Doppelhaushälften mit einer hohen Lebensqualität vor.

Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen zeigt das dritte Quartal 2024 bereits eine spürbare Verbesserung der Nachfragesituation. Dies ist vor allem an den neu abgeschlossenen Bauverträgen zu erkennen. Diese positive Entwicklung signalisiert, dass die Bauwirtschaft sich allmählich von den externen Schocks erholt und das Interesse an Neubauten wieder zunimmt. Für die Eigenheim Union stellt dies ein wichtiges Signal dar, dass die Nachfrage nach Eigenheimen und hochwertigen Wohnprojekten weiterhin besteht und durch gezielte Maßnahmen gefördert werden kann. Besonders gefragt sind Bauvorhaben in gut angebundenen ländlichen Regionen, wie dies bei den Projekten in Gräbendorf und Friedersdorf der Fall ist.

KONZERNLAGEBERICHT



Ausgewählte Bilanz- und GuV-Positionen

Die Eigenheim Union 1898 Beteiligungs AG, im Folgenden auch „Gesellschaft“ bzw. im Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften „Eigenheim Union Gruppe“, oder „Konzern“ genannt ist eine im Primärmarkt Düsseldorf gelistete Aktiengesellschaft des deutschen Rechts. Die Deutsche Eigenheim Union AG ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Sie ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 236221 B eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Ringbahnstraße 16/18/20, 12099 Berlin, Deutschland. Alle Angaben vermitteln nach bestem Wissen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage des Konzerns.

Der Konzernabschluss ist in Euro dargestellt, da alle Konzerntransaktionen dieser Währung zugrunde liegen und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der Eigenheim Union entspricht dem Kalenderjahr. Die Eigenheim Union Gruppe stellt freiwillig einen Konzernzwischenabschluss auf. Der ungeprüfte und verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2024 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Account Standards Board (IASB), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden

handelsrechtlichen Vorschriften, aufgestellt. Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Konzernjahresabschluss 2023 nicht verändert. Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses werden sämtliche Geschäftsvorfälle in EUR erfasst und ausgewiesen.

Das Bilanzbild hat sich aufgrund der reduzierten Bautätigkeit nicht wesentlich im Vergleich zum Jahresabschluss 2023 verändert. Auf der Aktivseite der Bilanz sind die liquiden Mittel von 125 TEUR (31.12.2023) auf 711 TEUR angestiegen. Im Juni 2024 erhielt Eigenheim Union einen Zuschuss der KfW, der nicht zurückgezahlt werden muss. Der Zuschuss wird in der GuV zum 30.06.2024 im Finanzergebnis ausgewiesen, da es sich nicht um eine regelmäßige betriebliche Einnahme handelt. Der Konzern finanziert sich weitestgehend aus eigenen liquiden Mitteln und verfügt nur über minimale Bankdarlehen. Insgesamt betragen die kurzfristigen Vermögenswerte 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 12,4 Mio. EUR). Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr basiert auf der Anwendung des IFRS 15 und der Reduktion der liquiden Mittel. Das Projekt Gräbendorf wird weiterhin als Finanzinvestition gehaltene Immobilie erfasst. Die Bilanzsumme per 30.06.2024 beträgt 29,4 Mio. EUR.

Das Eigenkapital beträgt 21,3 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 72 Prozent. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf der Passivseite der Bilanz haben sie im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der

KONZERNLAGEBERICHT



Rückzahlung der Projektfinanzierungen und der Anwendung des IFRS 15 um ca. 9 Mio. EUR reduziert und betragen 5,4 Mio. EUR. Des Weiteren hat sich im Vergleich zum Vorjahr das Eigenkapital aufgrund einer außerordentlichen Abschreibung auf die immateriellen Vermögenswerte per 31.12.2023 reduziert.

Die Erlöse aus laufenden Bauaufträgen wurden in Höhe von 1 Mio. zeitraumbezogen realisiert. Der Zeitraum für die Realisierung der Umsatzerlöse beträgt durchschnittlich 18 bis 20 Monate. Die Projekte werden vor Baubeginn veräußert. Die Kaufpreiszahlungen erfolgen in den meisten Fällen in Raten entsprechend dem Baufortschritt bei Erreichen bestimmter Meilensteine. Die geringere Bauaktivität spiegelt sich sowohl in der Gesamtleistung als auch in den Baukosten wieder. Die Einsparmaßnahmen, die der Vorstand seit April 2024 konsequent verfolgt, zeigen per 30.06.2024 erste Erfolge. Das dritte Quartal 2024 hat bereits gezeigt, dass sich die betrieblichen Kosten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 um min. 25 Prozent sinken werden. Von der Rohmarge sind die Aufwendungen für Personal und für sonstige betrieblichen Aufwendungen abzuziehen. Das EBITDA per 30.06.2024 beträgt -583 TEUR (Vj. 95 TEUR). Nach Abzug von Abschreibungen und Zinsen beträgt das EBT 167 TEUR (Vorjahr 25 TEUR). Der weitere Abzug von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 29 TEUR führen zum Halbjahresergebnis von 138 TEUR (-93 TEUR).

Geschäftsvorfälle nach dem Abschlussstichtag

Im Zuge der Hauptversammlung, die im August 2024 stattfand, wurde die Kapitalherabsetzung als ein zentraler Tagesordnungspunkt diskutiert und schließlich von den Aktionären mit deutlicher Mehrheit verabschiedet. Diese Maßnahme wurde als notwendig erachtet, um die finanzielle Struktur der Eigenheim Union zu optimieren und eine solide Basis für zukünftige Wachstumspläne zu schaffen.

Nach der Zustimmung durch die Hauptversammlung hat das Unternehmen umgehend mit der technischen Umsetzung der Kapitalherabsetzung begonnen. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung ins Handelsregister erfolgte bereits Anfang September 2024. Durch das Verfahren wird das Grundkapital in Höhe von 36 Mio. EUR, eingeteilt in 36 Mio. Aktien, auf 3.605.000 EUR herabgesetzt. Im gleichen Maße reduziert sich die Aktienanzahl im Verhältnis 10:1 auf 3,6 Mio. Stücke. Die zeitliche Planung der technischen Umsetzung wird separat an die Aktionäre der Eigenheim Union kommuniziert.

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

