

Jahresabschluss und Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2022

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft
Lehrte

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022	Anlage 4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
zum 31. Dezember 2022**

A k t i v a	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	5,00	5,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.909.923,00	1.517.018,00
3. Geleistete Anzahlungen	1.080.442,11	494.909,42
	<u>2.990.370,11</u>	<u>2.011.932,42</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.564.562,11	12.107.546,11
2. Technische Anlagen und Maschinen	38.838,00	41.094,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.123.783,04	2.032.515,04
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	584.789,47	63.667,51
	<u>14.311.972,62</u>	<u>14.244.822,66</u>
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.980.732,13	1.980.732,13
	<u>1.980.732,13</u>	<u>1.980.732,13</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	67.547,15	30.923,79
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	50.424.203,06	41.297.201,81
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-50.424.203,06	-41.297.201,81
	<u>67.547,15</u>	<u>30.923,79</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.683.991,72	4.746.496,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	97.222.016,54	101.831.005,65
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00€)	10.386.023,98	6.373.887,90
	<u>113.292.032,24</u>	<u>112.951.390,34</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
	9.115.535,10	10.715.918,14
	<u>9.115.535,10</u>	<u>10.715.918,14</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	359.978,76	282.495,05
	<u>359.978,76</u>	<u>282.495,05</u>
	<u>142.118.168,11</u>	<u>142.218.214,53</u>

Anlage 1

Passiva	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
II. Kapitalrücklage	39.520.000,00	39.520.000,00
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	56.853.793,39	49.959.396,63
IV. Bilanzgewinn	3.475.005,79	13.774.396,76
	103.848.799,18	107.253.793,39
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.637.226,00	1.616.378,00
2. Sonstige Rückstellungen	11.321.767,64	5.713.883,03
	12.958.993,64	7.330.261,03
C. Verbindlichkeiten		
1. Schuldscheindarlehen	0,00	2.000.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
0,00 € (Vorjahr 2.000.000,00 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.314.230,53	2.980.662,94
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
401.897,52 € (Vorjahr 709.184,59 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 1.912.333,01 € (Vorjahr 2.271.478,35 €)		
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.901.114,96	11.028.163,24
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
13.901.114,96 € (Vorjahr 11.028.163,24 €)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.887.326,74	9.295.377,84
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
3.346.751,57 € (Vorjahr 5.815.372,04 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 2.540.575,17 € (Vorjahr 3.480.005,80 €)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.207.703,06	2.329.956,09
davon aus Steuern		
1.328.404,57 € (Vorjahr 465.560,75 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
2.018.230,83 € (Vorjahr 1.009.608,10 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 1.189.472,23 € (Vorjahr 1.320.347,99 €)		
	25.310.375,29	27.634.160,11
	142.118.168,11	142.218.214,53

Gewinn- und Verlustrechnung
der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse	127.905.596,00	118.535.644,28
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	9.127.001,25	8.167.444,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.188.634,07	836.822,22
	140.221.231,32	127.539.911,38
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-94.112.859,34	-85.691.161,71
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-19.561.475,91	-16.298.767,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung -116.954,50 € (Vorjahr -133.390,38 €)	-2.753.485,39	-2.688.958,69
	-22.314.961,30	-18.987.726,59
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.039.052,06	-1.951.578,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.141.776,31	-10.379.236,03
	9.612.582,31	10.530.208,88
8. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vereinnahmte Gewinne	-7.169.855,89	6.613.483,54
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 2.797.196,59 € (Vorjahr 3.109.664,34 €)	2.804.554,48	3.111.447,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen -8.454,16 € (Vorjahr -3.258,33 €)	-137.426,31	-222.741,11
	-4.502.727,72	9.502.189,49
11. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.109.854,59	20.032.398,37
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwendungen (-)/ Erträge (+) aus latenten Steuern 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	-1.634.848,80	-6.258.001,61
13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	3.475.005,79	13.774.396,76
14. Gewinnvortrag	13.774.396,76	12.358.217,87
15. Ausschüttung	-6.880.000,00	-6.160.000,00
16. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-6.894.396,76	-6.198.217,87
17. Bilanzgewinn	3.475.005,79	13.774.396,76

ANHANG für das Geschäftsjahr 2022

HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer großen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB auf und ist unter der Nummer HRB 201182 im Handelsregister beim Amtsgericht Hildesheim eingetragen.

Seit dem Geschäftsjahr 2013 besteht zwischen der HELMA AG und der Hausbau Finanz GmbH ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie zwischen der HELMA AG und der HELMA Wohnungsbau GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag. Zwischen der HELMA Ferienimmobilien GmbH und der HELMA Eigenheimbau AG besteht seit dem Geschäftsjahr 2014 ebenfalls ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, sodass mit der Hausbau Finanz GmbH, der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH damit eine ertragsteuerliche und umsatzsteuerliche Organschaft besteht.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen von Ansatz- und Bewertungswahlrechten sowie Ansatz- und Bewertungsmethoden ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren), bewertet.

Die selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Herstellungskosten bilanziert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen (Nutzungsdauer zwischen drei und vierzig Jahren), angesetzt. Sofern gesicherte Informationen bezüglich eines niedrigeren beizulegenden Wertes vorliegen, erfolgt eine gesonderte Abschreibung und die Bewertung zu dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die geringwertigen Vermögensgegenstände (bis 250,00 €) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Im Anlagenspiegel wird der sofortige Abgang der geringwertigen Vermögensgegenstände unterstellt. Für geringwertige Vermögensgegenstände (von über 250,00 € bis 1.000,00 €) wurde ein Sammelposten gebildet, welcher linear über einen Zeitraum von fünf Jahren aufgelöst wird.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Erhaltene Anzahlungen werden, soweit nach HGB zulässig, offen von den Vorräten abgesetzt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die übrigen Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die Rechnungsabgrenzungsposten wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Langfristige Rückstellungen wurden abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten in fremder Währung haben zum Abschlussstichtag nicht bestanden.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind teilweise Annahmen getroffen und Schätzwerte verwandt worden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, der Erträge und Aufwendungen ausgewirkt haben.

Die tatsächlichen Werte können zu einem späteren Zeitpunkt in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände im Jahr 2022 ist am Ende des Anhangs dargestellt.

Forschungs- und Entwicklungskosten sind im Berichtsjahr nicht entstanden.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 97.222.016,54 € (Vj: 101.831.005,65 €) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20.550.853,80 € (Vj: 13.997.440,53 €) enthalten. Die Forderungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 359.978,76 € (Vj: 282.495,05 €) wurde im Wesentlichen für Abgrenzungen von Nebenkosten für langfristige Finanzierungen, Versicherungsaufwendungen und Aufwendungen aus sonstigen langfristigen Verträgen gebildet, die über die Vertragslaufzeit abgegrenzt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 4.000.000,00 € und ist eingeteilt in 4.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert. Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag keine eigenen Aktien.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 03.07.2020 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02.07.2025 das Grundkapital einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu einem Betrag von höchstens 2.000.000,00 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Die Hauptversammlung vom 03.07.2020 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu 1.800.000,00 € (Bedingtes Kapital 2020/I) beschlossen. Das bedingte Kapital dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 03.07.2020 beschlossenen Ermächtigung begeben werden können.

Die Hauptversammlung vom 03.07.2020 hat darüber hinaus beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um Euro 200.000,00 durch Ausgabe von bis zu 200.000 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2020/II). Das Bedingte Kapital 2020/II dient ausschließlich der Erfüllung des Aktienoptionsplans 2020, der im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Juli 2020 beschlossen wurde. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen.

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	€
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2022	13.774.396,76
Dividende 2021, Ausschüttung in 2022	-6.880.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-6.894.396,76
Jahresüberschuss 2022	3.475.005,79
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022	3.475.005,79

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 21.03.2023 der Hauptversammlung am 07.07.2023 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,40 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 1.600.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 1.875.005,79 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

Die HELMA AG hat vom Aktivierungswahlrecht für selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens Gebrauch gemacht. Der Buchwert zum Bilanzstichtag beträgt 5,00 €. In Zusammenhang mit den selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenständen wurden im Geschäftsjahr 2022 keine passiven latenten Steuern bilanziert. Der insofern ausschüttungsgesperrte Betrag beträgt 5,00 € (Vj: 5,00 €).

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den sonstigen Rückstellungen in einem Rückstellungsspiegel zusammengefasst dargestellt:

Art der Rückstellung	Stand	Stand
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Operativer Bereich		
Ausstehende Rechnungen	6.300.219,73	3.600.213,86
Gewährleistungen	779.000,00	620.000,00
Personalbereich		
Urlaub/Überstunden	432.905,76	368.647,14
Tantiemen	476.500,00	650.176,70
Abfindungen	2.993.000,00	60.000,00
Übrige	67.200,00	155.000,00
Übrige Rückstellungen		
Rechtliche Risiken	103.000,00	74.000,00
Übrige	136.842,15	136.745,33
Jahresabschlusskosten	33.100,00	49.100,00
Summe	11.321.767,64	5.713.883,03

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten in einem Verbindlichkeitspiegel zusammengefasst dargestellt:

	Stand 31.12.2022	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
Schuldscheindarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.314.230,53	401.897,52	874.025,74	1.038.307,27
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	13.901.114,96	13.901.114,96	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.887.326,74	3.346.751,57	2.540.575,17	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	3.207.703,06	2.018.230,83	515.462,07	674.010,16
	25.310.375,29	19.667.994,88	3.930.062,98	1.712.317,43

Im Vorjahr betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 1.181.235,99 € und die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 701.674,44 €.

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 3.913.980,84 € (Vj: 4.573.631,09 €) im Wesentlichen durch Grundpfandsicherungen und Sicherungsübereignungen in Bezug auf das Anlagevermögen besichert.

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zugunsten der verbundenen HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte, bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften gegenüber Banken in Höhe von 126.000.000,00 € (Vj: 120.906.250,00 €).

Daneben bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften zugunsten der HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, in Höhe von 7.230.000,00 € (Vj: 9.205.000,00 €).

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus Bürgschaften für die Tochtergesellschaften wird aufgrund deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen bzw. den positiven Ertragsaussichten als gering eingestuft.

Zum 31.12.2022 bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen:

	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Büroausstattung / Sonstiges	1.840,68	6.902,55	0,00
sonstige Miet- und Pachtverträge	157.505,68	256.621,56	92.709,60
	159.346,36	263.524,11	92.709,60

Die Gesellschaft beschäftigt verschiedene Handelsvertreter. Nach Beendigung des jeweiligen Vertragsverhältnisses könnte die Gesellschaft zur Zahlung von Ausgleichsverpflichtungen nach § 89 b HGB verpflichtet sein.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. Vergütungen für Geschäftsbesorgungen sind in Höhe von 23.313.175,23 € (Vj: 15.075.371,19 €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus ausgebuchten Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten nach § 13b UStG für die Jahre 2011 bis 2013 in Höhe von 2.370.707,68 € ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 3.021.873,50 € aus Abfindungen enthalten.

5. Sonstige Angaben

5.1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft durchschnittlich 237 Mitarbeiter (Vj: 226) beschäftigt, davon 233 Angestellte und 4 geringfügig Beschäftigte.

5.2. Vorstand

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Vorstand, der sich wie folgt zusammensetzte:

- Frau Andrea Sander, Wolfsburg, Vorstandsvorsitzende, ab 01.11.2022
- Herr André Müller, Hannover, Vorstand

Herr Gerrit Janssen, Hannover, wurde am 17.10.2022 als Vorstandsvorsitzender abberufen. Herr Max Bode, Hannover, hat sein Amt als Mitglied des Vorstands am 20.02.2023 niedergelegt.

Der Aufsichtsrat hat am 17.10.2022 beschlossen, Frau Andrea Sander ab 01.11.2022 als Vorstandsvorsitzende der HELMA Eigenheimbau AG bis zum 31.10.2025 zu bestellen. Herr André Müller ist bis zum 30.06.2025 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.630.536,13 € (Vj: 2.119.006,04 €). Die Angabe der Bezüge von ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes unterbleibt in Ausübung des Wahlrechts nach § 286 Abs. 4 HGB, da sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitglieds dieser Organe feststellen lassen.

5.3. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat sich zum 31.12. des Berichtsjahres wie folgt zusammengesetzt:

- Herr Karl-Heinz Maerzke, Hannover (Vorsitzender), (Beruf: Kaufmann),
- Herr Sven Aßmann, Hoisdorf (stellvertretender Vorsitzender), (Beruf: Rechtsanwalt),
- Herr Paul Heinrich Morzynski, Hannover, (Beruf: Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)
- Herr Dr. Peter Plathe, Hannover, (Beruf: Vorsitzender Richter i. R.)

Die Amtszeit der vorgenannten Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, welche über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 176.508,40 € (Vj: 176.614,30 €).

5.4. Abschlussprüfer

Die Angaben zu dem vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorar unterbleiben wegen der Angabe im Konzernabschluss gemäß § 285 Nr. 17 zweiter Halbsatz HGB.

5.5. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Herr Karl-Heinz Maerzke hat uns mit Schreiben vom 16.10.2015 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm nicht länger gemäß § 20 Abs. 4 AktG (kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG) die Mehrheit der Aktien und der Stimmrechte (Mehrheitsbeteiligung) an der HELMA Eigenheimbau AG gehört.

Herr Karl-Heinz Maerzke hat uns weiter mitgeteilt, dass ihm weiterhin unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien und der Stimmrechte an der HELMA Eigenheimbau AG gehört.

5.6. Beteiligungen

Im Folgenden werden die Angaben zu Unternehmen zusammengefasst, an denen die Gesellschaft Anteile von mehr als 20 % hat:

Name	Sitz	Beteiligungs-	Eigenkapital	Grundkapital	Jahresergebnis
		quote	zum	zum	vor Ergebnis-
		%	31.12.2022	31.12.2022	abführung 2022
			€	€	€
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*	1.275.400,00	1.275.400,00	9.615.149,71
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	90,20	250.000,00	250.000,00	-17.136.583,29
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00	26.000,00	26.000,00	405.092,69

* Davon 4,01 % mittelbar über die Hausbau Finanz GmbH

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaften haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Das Jahresergebnis nach Ergebnisabführung betrug bei sämtlichen aufgeführten Unternehmen 0,00 €.

5.7. Konzern

Die Gesellschaft stellt als Mutterunternehmen zum 31.12.2022 einen Konzernabschluss auf, der im Unternehmensregister veröffentlicht und hinterlegt wird. In den Kreis der Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind, gehören die zuvor genannten Unternehmen.

5.8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Lehrte, 10. März 2023

Andrea Sander, Lehrte
Vorstandsvorsitzende

André Müller, Lehrte
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens
der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,
im Geschäftsjahr 2022**

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand am 1.1.2022	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2022
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	390.973,11	0,00	0,00	0,00	390.973,11
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.218.263,61	294.825,46	726.369,85	0,00	5.239.458,92
3. Geleistete Anzahlungen	494.909,42	1.326.502,09	-726.369,85	14.599,55	1.080.442,11
	5.104.146,14	1.621.327,55	0,00	14.599,55	6.710.874,14
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.825.547,05	6.252,59	0,00	0,00	19.831.799,64
2. Technische Anlagen und Maschinen	124.428,65	2.975,35	0,00	0,00	127.404,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.327.383,07	939.411,50	33.007,31	375.793,66	5.924.008,22
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	63.667,51	554.129,27	-33.007,31	0,00	584.789,47
	25.341.026,28	1.502.768,71	0,00	375.793,66	26.468.001,33
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.980.732,13	0,00	0,00	0,00	1.980.732,13
	32.425.904,55	3.124.096,26	0,00	390.393,21	35.159.607,60

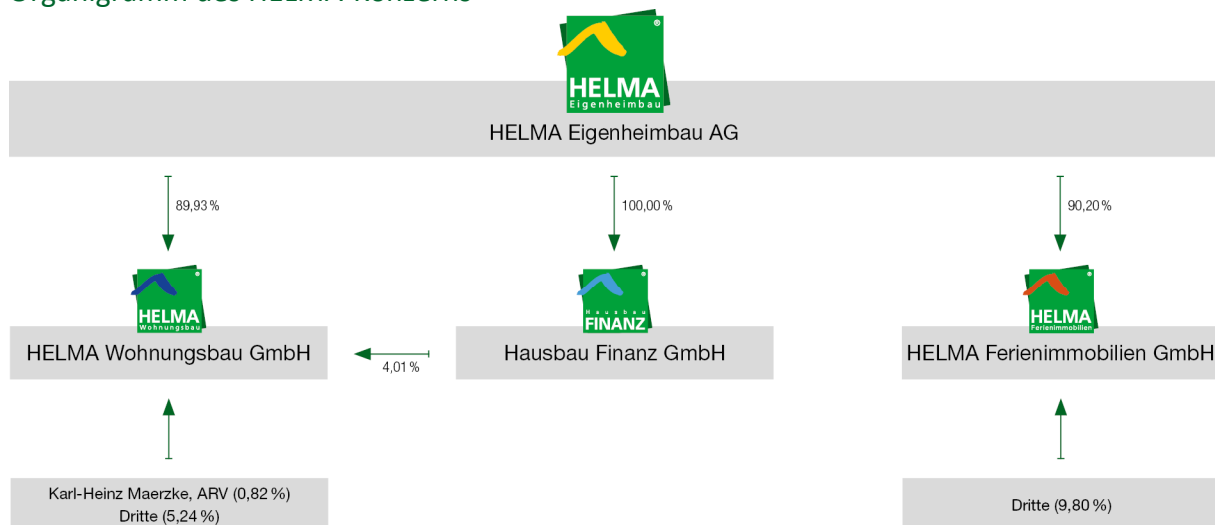
Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
€	€	€	€	€	€
390.968,11	0,00	0,00	390.968,11	5,00	5,00
2.701.245,61	628.290,31	0,00	3.329.535,92	1.909.923,00	1.517.018,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.080.442,11	494.909,42
3.092.213,72	628.290,31	0,00	3.720.504,03	2.990.370,11	2.011.932,42
7.718.000,94	549.236,59	0,00	8.267.237,53	11.564.562,11	12.107.546,11
83.334,65	5.231,35	0,00	88.566,00	38.838,00	41.094,00
3.294.868,03	856.293,81	350.936,66	3.800.225,18	2.123.783,04	2.032.515,04
0,00	0,00	0,00	0,00	584.789,47	63.667,51
11.096.203,62	1.410.761,75	350.936,66	12.156.028,71	14.311.972,62	14.244.822,66
0,00	0,00	0,00	0,00	1.980.732,13	1.980.732,13
14.188.417,34	2.039.052,06	350.936,66	15.876.532,74	19.283.074,86	18.237.487,21

Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Organisationsstruktur

Die **HELMA Eigenheimbau AG** ist die Muttergesellschaft des HELMA-Konzerns und operativ als kundenorientierter Baudienstleister tätig. Auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages werden darüber hinaus Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Baubetreuung, Bauplanung und Baudurchführung gegenüber den Tochtergesellschaften **HELMA Wohnungsbau GmbH** und **HELMA Ferienimmobilien GmbH** erbracht, welche im Bauträgergeschäft für Wohn- bzw. Ferienimmobilien tätig sind. Das Dienstleistungsspektrum des HELMA-Konzerns wird durch die Tochtergesellschaft **Hausbau Finanz GmbH** als Finanzierungs- und Bauversicherungsvermittler abgerundet.

Organigramm des HELMA-Konzerns



ARV = Aufsichtsratsvorsitzender HELMA Eigenheimbau AG

Stand: 31.12.2022

Ertrag- und umsatzsteuerliche Organschaften

Zur steuerlichen Optimierung hat die HELMA Eigenheimbau AG in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 mit der HELMA Wohnungsbau GmbH einen Ergebnisabführungsvertrag und mit der HELMA Ferienimmobilien GmbH bzw. der Hausbau Finanz GmbH jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Nach Abzug der Ergebnisanteile anderer Gesellschafter, welche nicht dem HELMA-Konzern zuzurechnen sind, in Höhe von jährlich insgesamt rund 35,6 T€, fließen die in den Tochtergesellschaften erzielten Jahresergebnisse vollständig der HELMA Eigenheimbau AG zu. Folglich werden die in den Tochtergesellschaften erwirtschafteten Ergebnisse nahezu vollumfänglich in der HELMA Eigenheimbau AG ausgewiesen.

Geschäftstätigkeit und Strategie

Geschäftssegmente

Segment Individuell

Individuell geplante Einfamilienhäuser ohne Grundstück



- **HELMA Eigenheimbau AG** entwickelt, plant und verkauft schlüsselfertige Einfamilienhäuser und übernimmt Koordination und Kontrolle des Bauablaufs
- umfangreiches Full-Service-Angebot umfasst die individuelle Planung ohne Extrakosten, eine hohe Serviceorientierung sowie ausgeprägtes Know-how im Bereich energieeffizienter Bauweisen und innovativer Technologien
- Errichtung erfolgt in wertbeständiger Massivbauweise auf den Grundstücken der Kunden insbesondere in einer Vielzahl wachstumsstarker Metropolregionen durch Subunternehmer
- mit mehreren tausend gebauten Einfamilienhäusern seit 1980 eines der erfahrensten Unternehmen der Massivhausbranche

Individuell geplante energieautarke Häuser ohne Grundstück



- **HELMA Eigenheimbau AG** entwickelt, plant und verkauft energieautarke Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die sich weitestgehend selbst mit Strom und Wärme aus der Sonne versorgen
- Errichtung erfolgt auf den Grundstücken der Kunden durch Subunternehmer
- Wertbeständige Massivbauweise und weitestgehende Unabhängigkeit von Strom- und Wärmeversorgern ermöglichen Investoren eine gut planbare, nachhaltige Rendite

Individuell geplante Einfamilienhäuser inklusive Grundstück



- **HELMA Wohnungsbau GmbH** kauft und entwickelt Grundstücksareale zur Bebauung mit individuell geplanten Einfamilienhäusern in wachstumsstarken Metropolregionen sowie in diversen Großstädten und deren Speckgürteln
- Projektgrößen variieren von wenigen Einheiten bis hin zu Arealen mit 250 Bauplätzen
- Errichtung in wertbeständiger Massivbauweise erfolgt durch Subunternehmer
- umfangreicher Track-Record seit 1984 mit einer Vielzahl an erfolgreich realisierten Projekten

Segment Vorgeplant

Vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern inklusive Grundstück



- **HELMA Wohnungsbau GmbH** erwirbt attraktive Grundstücke zur Projektierung von vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern jeweils inklusive Grundstück in diversen Großstädten sowie in deren Speckgürteln
- Projekte reichen von nur wenigen Einheiten bis hin zu hundert Wohnungen
- Errichtung der Bauvorhaben in hochwertiger Massivbauweise erfolgt durch Sub- oder Generalunternehmer



Vorgeplante Ferienhäuser und -wohnungen inklusive Grundstück

- Grundstücksankauf, Projektentwicklung und Vertrieb von Ferienhäusern und -wohnungen an infrastrukturell gut entwickelten Standorten, vorwiegend an der Nord- und Ostseeküste sowie attraktiven Seen- und Flusslagen und in den Mittelgebirgen in Deutschland
- Angebot der **HELMA Ferienimmobilien GmbH** richtet sich überwiegend an Privatkunden zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage
- attraktives Rundum-sorglos-Paket über die Einbindung starker Partner für die weitere Betreuung der Objekte in den Bereichen Vermietung, Verwaltung und Hausmeisterservice
- seit 2011 am Markt aktiv und mittlerweile der führende Anbieter von Ferienimmobilien in Deutschland

Segmente Individuell und Vorgeplant*

Immobilienfinanzierung und Bauversicherung



- hauseigene Beratung und Vermittlung von Finanzierungen und Bauversicherungen als zusätzlicher Service über die **Hausbau Finanz GmbH** seit 2010
- Zusammenarbeit mit zahlreichen ortsansässigen und überregionalen Banken, Sparkassen und Bausparkassen
- kontinuierlich wachsender Kundenbestand durch bankenunabhängige attraktive Konditionierung

* In den Segmentinformationen in Lagebericht und Anhang wird die Hausbau Finanz GmbH aus Vereinfachungsgründen vollständig dem Segment Individuell zugerechnet, da in diesem der deutlich größere Anteil an Dienstleistungen erbracht wird.

Wertschöpfungsketten

Segment Individuell



*sowie individuell geplante energieautarke Reihen- und Mehrfamilienhäuser ohne Grundstück

Segment Vorgeplant



HELMA Wohnungsbau GmbH
Vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-,
Reihen- und Mehrfamilienhäusern inkl. Grundstück



HELMA Ferienimmobilien GmbH
Vorgeplante Ferienhäuser
und -wohnungen inkl. Grundstück

1. Grundstücksakquise

- Suche nach attraktiven Grundstücken
- Prüfung der Grundstücksflächen auf Ausnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten



2. Projektentwicklung

- Bepanung der Grundstücksareale
- Erwirkung der Baugenehmigung
- Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen an Sub- oder Generalunternehmer



3. Vertrieb

- Vermarktung an Privatkunden und Investoren vor Baubeginn und während der Bauphase
- Finanzierungs- und Bauversicherungsberatung über die Hausbau Finanz GmbH



4. Projektdurchführung

- Koordination und Kontrolle des Baufortschritts durch HELMA-Bauleiter zur Einhaltung der Qualitätsstandards
- Abnahme der Gewerke nach Fertigstellung



- **Rundum-sorglos-Paket optional für Ferienimmobilien:**
Vermietung, Verwaltung und Hausmeisterservice über die Einbindung von Partnerfirmen

Absatzmärkte

Kunden und Vertriebsgebiete im Segment Individuell

Als Zielgruppe adressiert HELMA im Segment Individuell vorwiegend Privatpersonen und Familien aus den mittleren und höheren Einkommensbereichen. Familien im Alter von 25 bis 55 Jahren bilden dabei die größte und wichtigste Kundengruppe. Das Angebot von energieautarken Reihen- und Mehrfamilienhäusern richtet sich hingegen insbesondere an Investoren, die Wert auf eine gut planbare und zugleich nachhaltige Wertanlage legen.

Im Baudienstleistungsgeschäft umfasst der Absatzmarkt der HELMA Eigenheimbau AG für die individuell geplanten Einfamilienhäuser, welche auf den Grundstücken der Erwerber errichtet werden, weite Teile des Bundesgebiets. Mit Blick auf den anhaltenden Trend zum Leben in den wachstumsstarken Metropolregionen gepaart mit dem Wunsch nach einer Wohnimmobilie mit eigenem Garten fokussiert sich die HELMA Wohnungsbau GmbH mit den individuell geplanten Einfamilienhäusern, welche inklusive eines Grundstücks vertrieben werden, auf wachstumsstarke Metropolregionen und deren direkte und erweiterte Peripherie. Derzeit umfasst dies die Großstädte Hannover, Berlin, Potsdam und Leipzig sowie die Regionen Rhein-Main und Rhein-Ruhr.

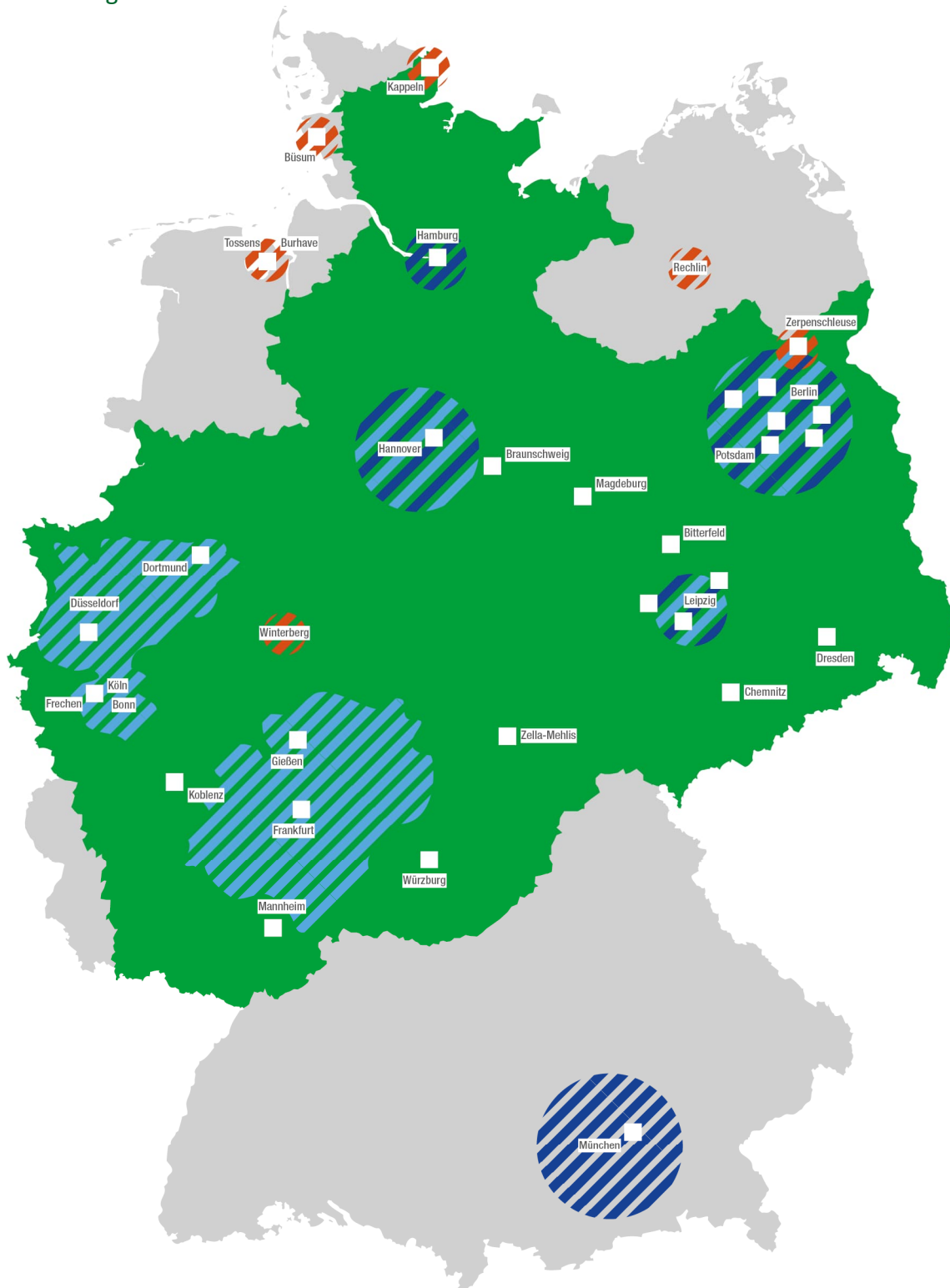
Kunden und Vertriebsgebiete im Segment Vorgeplant

Das Angebot an Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Segment Vorgeplant richtet sich an eine ähnliche Zielgruppe wie im Segment Individuell. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser und Ferienimmobilien werden zusätzlich zu den Privatpersonen und Familien auch vermögende Privatanleger und Investoren adressiert. Im Vergleich zu den Selbstnutzern verfolgen diese das Ziel einer langfristig soliden und renditestarken Kapitalanlage.

Mit den vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern fokussiert sich HELMA in diesem Segment ebenfalls auf die vorgenannten Großstädte und deren direkte und erweiterte Peripherie. Ferner umfasst das Vertriebsgebiet in diesem Segment die Regionen Hamburg und München.

Als Absatzmarkt für die vorgeplanten Ferienimmobilien konzentriert sich HELMA auf gut entwickelte Standorte, vorwiegend an der Nord- und Ostsee sowie attraktiven Seen- und Flusslagen und in den Mittelgebirgen in Deutschland.

Vertriebsgebiete des HELMA-Konzerns



□ Vertriebsstandort

Segment Individuell: ■ Individuelle Einfamilienhäuser ohne Grundstück (Kernregion HELMA Eigenheimbau AG)

▨ Individuelle Einfamilienhäuser inkl. Grundstück (Kernregion HELMA Wohnungsbau GmbH)

Segment Vorgeplant: ▨ Vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern jeweils inkl. Grundstück (Kernregion HELMA Wohnungsbau GmbH)

▨ Vorgeplante Ferienhäuser und -wohnungen inkl. Grundstück (Projektregion HELMA Ferienimmobilien GmbH)

Vertriebsstrategie

Vertriebsstrategie im Segment Individuell

Die Eckpfeiler des Vertriebskonzepts im Segment Individuell sind die Musterhäuser. Über das gesamte Vertriebsgebiet hinweg in Massivbauweise errichtet, dienen diese als Point of Sale sowie als Büro für die regionalen Bauleiter. An den verschiedenen Standorten wird zudem auf Provisionsbasis mit selbstständigen Fachberatern zusammengearbeitet. Diese sind im Baubereich im Wesentlichen ausschließlich für HELMA tätig und oftmals erster Ansprechpartner für Interessenten und potenzielle Kunden. In Ergänzung stehen den zukünftigen Bauherren an den verschiedenen Vertriebsstandorten auch die Finanzierungsberater der Hausbau Finanz GmbH für eine persönliche Beratung zur Baufinanzierung zur Verfügung.

Zum Ende des Berichtsjahres bestehen im Segment Individuell 26 Musterhäuser, welche sich vorwiegend in Musterhausausstellungen und in der Nähe von Ballungszentren an frequentierten Verkehrspunkten befinden. Im Marktvergleich verfügt HELMA über einen der modernsten Musterhausbestände und somit über einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Ferner nutzt HELMA zahlreich fertiggestellte Bauvorhaben als Referenzen, um Interessenten von der Leistungsfähigkeit und Qualität zu überzeugen. Die erfolgreich realisierten Großprojekte, welche mehrere hundert individuelle Einfamilienhäuser umfassen und somit als größte inoffizielle Musterhausparke Deutschlands gelten, sind in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben.

Vertriebsstrategie im Segment Vorgeplant

Im Segment Vorgeplant arbeitet HELMA in den Vertriebsregionen mit selbstständigen Handelsvertretern auf Provisionsbasis zusammen. Diese sind ebenfalls im Wesentlichen ausschließlich für HELMA tätig und somit bestens mit den Projekten vertraut. Je nach Bedarf stehen bei ausgewählten Projekten zudem ausgewählte Maklerfirmen unterstützend zur Verfügung. In Ergänzung profitieren die Erwerber von vorgeplanten Wohn- und Ferienimmobilien bei Interesse auch von einer professionellen Finanzierungsberatung durch die Experten der Hausbau Finanz GmbH.

Neben der lokalen Präsenz der Handelsvertreter setzt die HELMA-Geschäftsführung ihr umfangreiches Kontaktnetzwerk zur gezielten Ansprache von Investoren ein. Ein weiterer Bestandteil des Vertriebskonzepts sind die projektbezogenen Musterhäuser und -wohnungen, die jedoch nur einen kurzfristigen Charakter haben und unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss des jeweiligen Projekts veräußert werden.

Wettbewerbsstärken

Wettbewerbsstärken im Segment Individuell

Beratung und Betreuung: Mit einem umfassenden Serviceangebot begleitet HELMA die Kunden ganzheitlich von der ersten Idee ihrer eigenen vier Wände bis hin zum Einzug in das individuelle Traumhaus. So beinhaltet der umfassende Beratungs- und Betreuungsansatz neben der individuellen Beratung und Planung der Einfamilienhäuser auch die Vermittlung von Baufinanzierungen und -versicherungen. Ferner steht HELMA den Kunden bei baurechtlichen Fragestellungen oder der Abstimmung mit Ämtern und Behörden beratend zur Seite. Während der gesamten Bauphase überwacht und steuert der für das Projekt verantwortliche HELMA-Bauleiter die qualitäts- und termingerechte Ausführung der einzelnen Gewerke und steht den Kunden zugleich als direkter Ansprechpartner stets zur Verfügung.

Individualität: Im Segment Individuell bietet HELMA den Kunden mit der Möglichkeit der individuellen Planung ohne Extrakosten den größtmöglichen Gestaltungsspielraum. Die individuelle Lebenssituation, persönliche Wünsche sowie das Budget sind dabei die Grundlage für die Planung der individuellen Einfamilienhäuser. Zusätzliche Kosten für Architektenleistungen fallen nicht an.

Wertbeständigkeit: HELMA erstellt schlüsselfertige Häuser in wertbeständiger Massivbauweise in traditionsreicher Handwerksarbeit („Stein auf Stein“) und legt größten Wert auf Nachhaltigkeit und Kreislaufökonomie. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine effiziente Wärmedämmung und bietet darüber hinaus eine natürliche Klimaregulation und bestmöglichen Schallschutz. Durch die Errichtung der Bauten in Massivbauweise sowie die Verwendung hochwertiger Baumaterialien wird eine hohe Wertstabilität sichergestellt.

Zugang zu attraktiven Grundstücken: Private Interessenten treffen in Großstädten und deren Umland zumeist auf ein sehr begrenztes Angebot an Grundstücken, die für den Neubau geeignet sind. Als erfahrener Bauträger kauft und entwickelt die HELMA Wohnungsbau GmbH Grundstücke und Areale zur Bebauung mit individuell geplanten Einfamilienhäusern.

Zentrale Bemusterungswelt: Im HELMA-Bemusterungszentrum am Unternehmenssitz in Lehrte werden Erwerber eines individuellen Einfamilienhauses auf 350 m² Innenausstellungsfläche und einer 200 m² großen Ausstellungsfläche im benachbarten, acht Musterhäuser umfassenden HELMA-Musterhauspark eine umfangreiche Auswahl an Standard- und Sonderausstattungen der verschiedensten Gewerke geboten. Dieses Angebot wird zusätzlich um einen Bemusterungs-Webshop mit rund 700 besonders beliebten Produkten ergänzt. Hier haben Bauherren und Erwerber von individuellen Häusern die Möglichkeit, sich bequem und unverbindlich von zuhause auf ihre Bemusterung in Lehrte vorzubereiten. Sowohl digital als auch vor Ort in Lehrte werden Produkte zahlreicher namhafter Hersteller, von der Haustreppe über moderne Haustüren, Dachziegel, Klinker- und Putzvariationen und Badausstattungen bis hin zu Smart-Home-Systemen, über die Ausstellungen präsentiert. Mit der individuellen Beratung durch qualifiziertes HELMA-Fachpersonal kann der Bemusterungsprozess vor Ort effizient und zielgerichtet im Sinne der Bauherren erfolgen. Auf diese Weise kann die Bemusterung für das gesamte Haus und alle Komponenten „aus einer Hand“ nach den individuellen Bedürfnissen der Kunden durchgeführt werden.

Innovationskraft: HELMA verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und effizienter Heizsysteme. Die Entwicklung der Energiekonzepte richtet sich neben einem für den Kunden attraktiven Kosten-Nutzen-Faktor auch am Prinzip der Nachhaltigkeit aus. So beinhaltet der HELMA-Standard bereits energieeffiziente Wärmepumpenlösungen, welche je nach Bedürfnissen der Kunden um Photovoltaikanlagen sowie kontrollierte Lüftungssysteme ergänzt werden können. Das Ziel einer möglichst optimalen, zukunftsorientierten, nachhaltigen und umweltschonenden Investition in Haus und Heizsystem ist für HELMA von grundlegender Bedeutung. Verbesserte Materialien, optimierte Arbeitsmittel und effizientere Haustechniken werden vor dem Einsatz in Bauprojekten sorgfältig auf Praktikabilität und vorteilhaften Nutzen geprüft und bewertet, sodass mit dem Einsatz von Innovationen immer auch ein Mehrwert bzw. eine Effizienzsteigerung für den Kunden generiert wird.

Sicherheit: Die HELMA Eigenheimbau AG steht als börsennotierte und bonitätsstarke Aktiengesellschaft für größtmögliche Transparenz und Verlässlichkeit. Sie ist der direkte Vertragspartner der Kunden und steht diesen gegenüber in direkter Verantwortung. Umfangreiche Sicherheitspakete, angepasst an die Gegebenheiten der Projekte, sind Bestandteil des Leistungsumfangs. Im garantierten Festpreis („Festpreisgarantie“) für die im Baudienstleistungsgeschäft individuell geplanten Einfamilienhäuser ist beispielsweise der HELMA-BauSchutzBrief automatisch mit Vertragsabschluss enthalten und bietet umfangreiche Sicherheiten für Bauvorhaben und Bauherren. Neben den notwendigen Bauversicherungen enthält das Sicherheitspaket eine Vertragserfüllungsbürgschaft in doppelter gesetzlich geforderter Höhe, eine unabhängige DEKRA-Prüfung sowie eine Bauzeitgarantie.

Wettbewerbsstärken im Segment Vorgeplant

Wertbeständige und nachhaltige Bauweise: Während die vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern wie die individuell geplanten Einfamilienhäuser in wertbeständiger Massivbauweise erbaut werden, kommt bei den Ferienimmobilien zu einem großen Teil auch die moderne und bewährte Holzrahmenbauweise zum Einsatz, die durch den Einsatz von Holz als nachwachsenden Rohstoff besonders nachhaltig ist. Durch die natürliche Atmungsaktivität der Holzbauteile wird zudem die Raumluft gefiltert, die Feuchtigkeit reguliert und somit ein rundherum gesundes Wohnklima geschaffen.

Zugang zu attraktiven Grundstücken: Aufgrund der umfassenden Marktkenntnis sowie des bestehenden, breiten Kontaktnetzwerkes verfügt HELMA über beste Voraussetzungen, attraktive Grundstücke zur Umsetzung von vorgeplanten Wohn- und Ferienimmobilienprojekten zu identifizieren. Für die Wohnungsbauprojekte werden Grundstücksareale in gewachsenen Wohngebieten und stadtnahe Flächen in besten Lagen erworben, für welche in der Folge moderne Bebauungskonzepte entwickelt werden. Die Ferienimmobilienobjekte werden vorwiegend an der Nord- und Ostsee sowie attraktiven Seen- und Flusslagen und in den Mittelgebirgen in Deutschland realisiert.

Inneneinrichtung und Services: Die Erwerber einer vorgeplanten Wohneinheit erhalten, wie die Kunden im Segment Individuell, alle Vorteile, welche eine von geschultem Fachpersonal begleitete Bemusterung mit sich bringt. Zugeschnitten auf das jeweilige Projekt werden die Kunden direkt vor Ort an den jeweiligen Standorten beraten. Die Erwerber einer Ferienimmobilie profitieren indes von passenden Möbelpaketen, die mit Partnerfirmen speziell für Ferienhäuser und -wohnungen zusammengestellt wurden. Mit der Bestellung der gewünschten Möbelpakete erhalten diese eine vollständige Inneneinrichtung inklusive Accessoires. Zudem wird den Erwerbern von Ferienimmobilien über langjährige und zuverlässige Partner ein Rundum-sorglos-Paket angeboten. Darin enthalten sind beispielsweise die komplette Verwaltung der Ferienanlage (Pflege der Außenanlage, Müllentsorgung, Winterdienst) oder das komplette Vermietungsmanagement (Belegung des Ferienhauses, Schlüsselübergabe, Reinigung).

Rendite: Viele Privatanleger und Investoren verfolgen das Ziel einer langfristig nachhaltigen und renditestarken Kapitalanlage. Je nach Anlagestrategie kommen dafür oftmals Wohnungen in begehrten städtischen und stadtnahen Lagen oder Ferienhäuser und -wohnungen in attraktiven Urlaubsregionen in Frage. Unabhängig davon, ob der Erwerber die Wohnimmobilien in Großstädten oder die Ferienimmobilien an infrastrukturell gut entwickelten Standorten bevorzugt, weisen beide Möglichkeiten hohe Vermietungspotenziale auf und bieten den Erwerbern somit die Möglichkeit, eine attraktive Mietrendite zu erzielen.

Wirtschaftliches Umfeld

Deutsche Wirtschaft zeigt sich weiterhin robust

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % zu. Damit befand sich die deutsche Wirtschaft trotz des Krieges in der Ukraine und der damit zusammenhängenden Energiepreiskrise weiterhin auf Wachstumskurs. Gründe für den positiven Verlauf waren vor allem Nachholeffekte beim privaten Konsum und der Produktion nach dem Corona-Einbruch sowie im Jahresverlauf nachlassende Lieferengpässe. Gleichermäßen stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich verlief. Im Baugewerbe, das gut durch die COVID-19-Pandemie gekommen war, zeigte sich ein Rückgang der Bruttowertschöpfung von 2,3 %. Grund hierfür waren insbesondere Materialengpässe, weiter gestiegene Baukosten sowie der anhaltende Fachkräftemangel.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Berichtsjahr von 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies 1,3 % bzw. 589 Tsd. Personen mehr. Damit wurde der bisherige Höchststand aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Erwerbstätige) überschritten. Mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 5,3 % (2021: 5,7 %) zeigt sich der Arbeitsmarkt insgesamt unverändert robust, wobei Auswirkungen aufgrund von geopolitischen oder wirtschaftlichen Unsicherheiten nach wie vor nicht erkennbar sind. Die Anzahl an Erwerbstätigen im Baugewerbe ist trotz des Fachkräftemangels ebenfalls leicht um 0,5 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Entsprechend konnte der positive Beschäftigungstrend vergangener Jahre auch in diesem Segment weiter fortgesetzt werden.

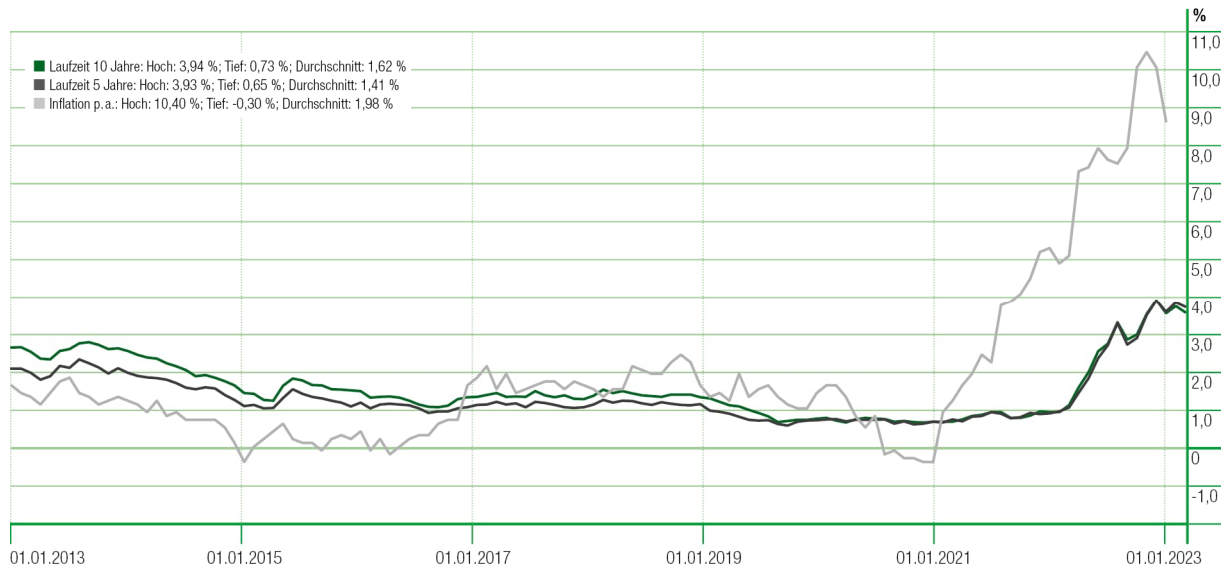
In Anbetracht des Krieges in der Ukraine und der Energieverteuerung prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute eine mäßige bis rezessive Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Entsprechend erwarten das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut sowie das Institut für Weltwirtschaft einen Rückgang von 0,5 % bzw. ein leichtes Plus von 0,3 % im Jahr 2023. Hinsichtlich der Inflation gehen beide Institute von einer durchschnittlichen Inflationsrate von 5,4 % bzw. 6,5 % im Jahr 2023 aus.

Sprunghafter Anstieg von Inflation und Bauzinsen

Der Anstieg der Teuerungsrate in unerwartetem Ausmaß sowie der extreme Anstieg der Bauzinsen in einem sehr kurzen Zeitraum prägten das Markumfeld im Jahresverlauf 2022. So lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 8,6 %. Aufgrund der Dezember-Soforthilfe, bei der der Bund die Kosten für den Dezemberabschlag für Gas und Wärme übernimmt, fiel die Inflationsrate damit deutlich niedriger als in den Vormonaten aus. Diese belief sich im Oktober und November auf 10,4 % bzw. 10,0 %. Im Jahresdurchschnitt 2022 lag die Inflationsrate demnach bei 7,9 %.

Um der hohen Inflation in der Europäischen Union gegenzusteuern, hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren erhöht. Weitere Erhöhungen folgten in vergleichsweise kurzen Abständen. Der daraus resultierende historisch starke Zinsanstieg beeinträchtigt die Erschwinglichkeit von Immobilien signifikant und trägt zudem zur allgemein vorherrschenden Verunsicherung am Immobilienmarkt bei. So vervierfachten sich die Zinsen für private Baufinanzierungen im Verlauf des Jahres 2022 und liegen derzeit bei Zinsfestschreibungen von 5 und 10 Jahren auf einem Niveau von knapp unter 4 %. Durch den kurzfristigen, wesentlichen Anstieg der Zinsen, sind die Zins- und Finanzierungskosten für Interessenten im Jahresvergleich stark angestiegen und führen zu einer großen Zurückhaltung bei Interessenten und Erwerbern.

Bauzinsentwicklung* 2013 - 2023



*Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die über die Interhyp AG im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden.

Nachdem die EZB den Leitzins im Februar 2023 nochmals um 0,5 Prozentpunkte auf nunmehr 3,0 % erhöht hat, wird für den März 2023 mit einer weiteren Leitzinserhöhung um voraussichtlich 0,5 Prozentpunkte gerechnet. Zukünftige Entwicklungen sind derzeit noch ungewiss. Während einige Volkswirte davon ausgehen, dass bereits in der zweiten Jahreshälfte 2023 Zinssenkungen erwartet werden könnten, gehen die Ratsmitglieder der EZB aktuell überwiegend davon aus, dass der Leitzins vorerst unverändert auf dem bestehenden Niveau verbleibt.

Neue staatliche Fördermaßnahmen in Aussicht

Insbesondere die Förderung energieeffizienter Bauweisen stand zuletzt im Fokus der Förderprogramme. So erfreute sich vor allem die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für das Effizienzhaus 55 einer sehr großen Beliebtheit. Mit dem Auslaufen der Effizienzhaus 55-Förderung im Januar 2022 sind hohe staatliche Zuschüsse im Neubaubereich mit einer unerwartet kurzen Vorlaufzeit ersatzlos weggefallen, wodurch die Finanzierbarkeit für die HELMA-Kunden nochmals erschwert wurde.

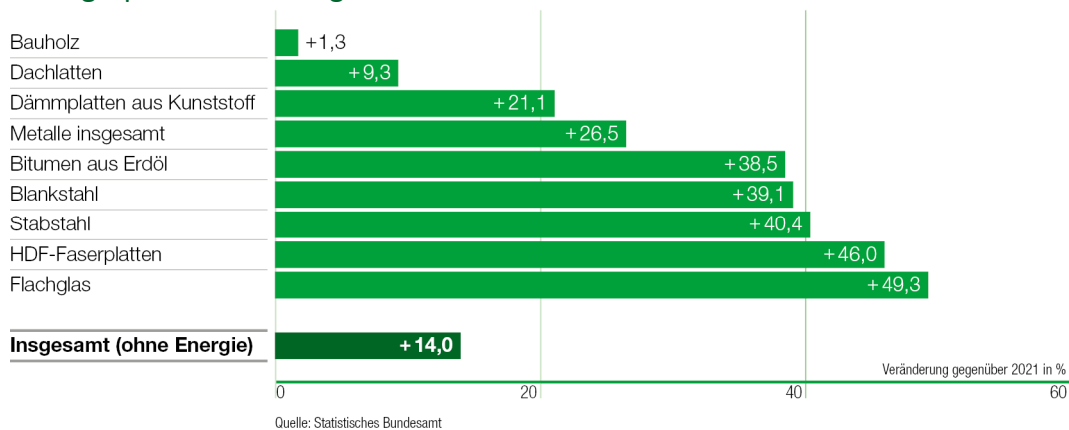
Zum 1. März 2023 hat das Bundesbauministerium das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ ins Leben rufen, womit der Neubau sowie der Ersterwerb neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude gefördert wird. Förderfähig sind alle Neubauten, die spezifische Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten und den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 aufweisen. Die Förderung erfolgt über zinsvergünstigte Kredite bis zu einer maximalen Förderhöhe von 100.000 €. Bei Erreichung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude erhöht sich die maximale Förder- bzw. Kredithöhe auf 150.000 €. HELMA verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und energieeffizienter Technologien und befasst sich derzeit gemeinsam mit den Industriepartnern mit der Entwicklung von förderfähigen Hausprodukten.

In Anlehnung an das Ende 2022 ausgelaufene Baukindergeld hat die Bundesregierung zudem ein weiteres Förderprogramm angekündigt, welches Familien mit einem maximal zu versteuernden Jahreseinkommen von 60.000 € zuzüglich 10.000 € pro Kind adressiert und ab Juni 2023 die Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen ermöglicht. Da HELMA vorwiegend Familien aus den mittleren und höheren Einkommenssegmenten anspricht, wird dieses Förderprogramm mit Blick auf die Einkommensgrenzen von untergeordneter Bedeutung sein.

Signifikanter Anstieg der Preise für Baumaterialien auch im Jahr 2022

Die COVID-19-Pandemie und der Krieg in der Ukraine haben die Baukosten und Materialverfügbarkeiten erheblich beeinflusst. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen im Energiesektor verzeichneten die Erzeugerpreise im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021 in Summe einen Anstieg um 14,0 %. Insbesondere die energieintensiven Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse und Flachglas mussten dabei signifikante Preissteigerungen hinnehmen. Ein deutlicher Anstieg der Preise war auch bei Baumaterialien auf Erdölbasis wie Bitumen, die zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser dienen, zu beobachten. Die Preise für Baumaterialien aus Holz entwickelten sich hingegen uneinheitlich. Während hochdichte Faserplatten (HDF-Platten) bspw. im Durchschnitt um 46 % teurer geworden sind, erhöhten sich die Preise für Bauholz oder Dachlatten um 1,3 % bzw. 9,3 %.

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022



Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Deutschlands Bevölkerungszahl lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zum Ende des Jahres 2022 bei 84,3 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2021 entspricht dies einem Zuwachs der Bevölkerungszahl um 1,1 Mio. Menschen. Ursächlich für dieses starke Wachstum war eine Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) auf Rekordniveau. Neben der hohen Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen. Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt gehen aktuelle Schätzung davon aus, dass bis Ende 2023 allein aufgrund der jüngsten Flüchtlingsbewegungen rund 600.000 Haushalte Wohnraum nachfragen werden.

Aufgrund steigender Mieten und Kaufpreise in den deutschen Großstädten erfreut sich insbesondere deren Umland einer anhaltend hohen Beliebtheit. Neben dem Wunsch nach einem eigenen Garten spielt dabei vor allem die zunehmende Akzeptanz des Arbeitens im Homeoffice bzw. der Rückgang der Präsenztage im Büro eine entscheidende Rolle. Entsprechend werden vermehrt längere Pendelzeiten in Kauf genommen und es gewinnen Lagen an Attraktivität, welche mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem privaten Pkw in rund einer Stunde erreichbar sind.

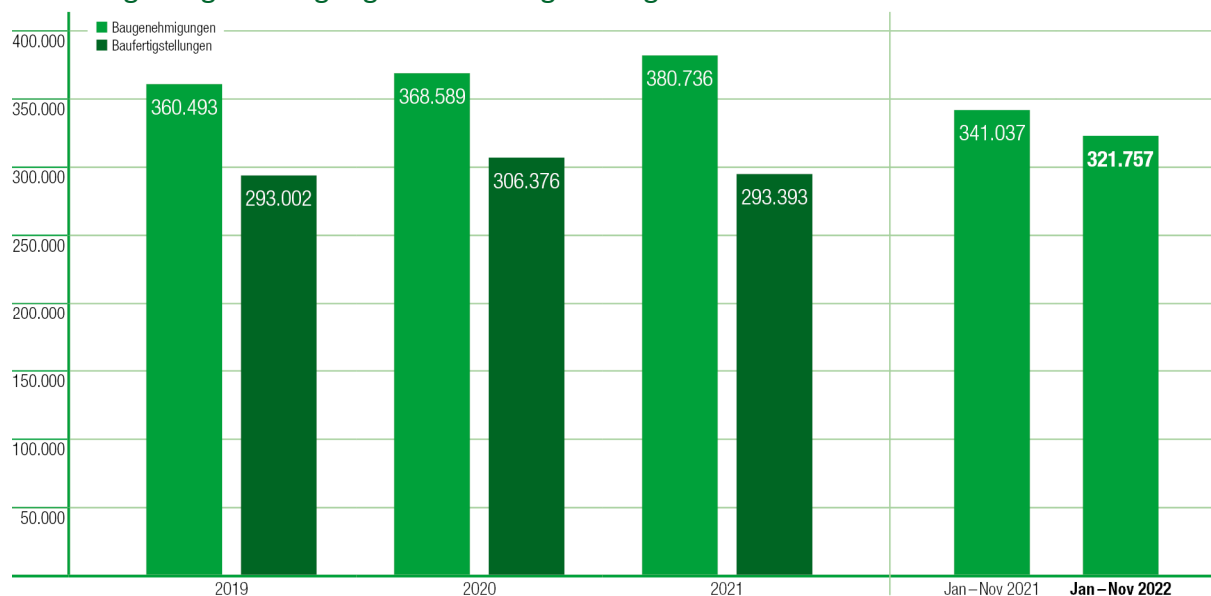
Wohnungsneubaubedarf in Deutschland unverändert auf hohem Niveau

Obwohl der Wohnungsneubaubedarf in Deutschland unverändert hoch ist und sich durch die hohen Zuwanderungsraten weiter verschärfen dürfte, wird das Ziel von jährlich 400.000 neu errichteten Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 voraussichtlich nicht erreicht werden. Entsprechend formulierte die Bundesregierung aktuell das Ziel, möglichst in den Jahren 2024 und 2025 an diese Zahl heranzukommen.

Ein Blick auf die Baufertigstellungen verdeutlicht diese Entwicklung. So wurden in den Jahren 2019 bis 2021 rund 300 Tsd. Bauten fertiggestellt. Für das Jahr 2022 und 2023 prognostiziert das ifo Institut jeweils jährliche Baufertigstellungen von 310 Tsd. Damit liegen die Baufertigstellungen jedoch weiterhin signifikant hinter dem Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zurück.

Eine ähnliche Tendenz geht auch aus der Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen hervor. Von Januar bis November 2022 wurden rund 322 Tsd. Wohnungsbauten genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um 19 Tsd. Bauten bzw. 5,7 %. Um jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen zu können, sind deutlich mehr Wohnungsbaugenehmigungen erforderlich.

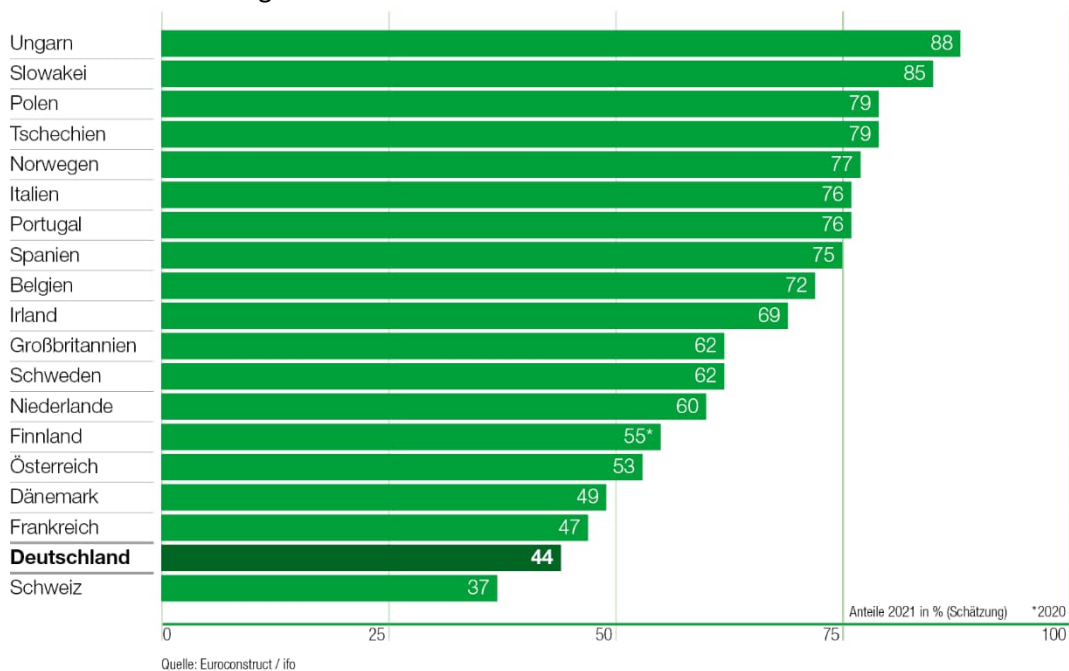
Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo

Wohneigentumsquote in Europa

Das vorhandene Wachstumspotenzial wird auch mit Blick auf die Wohneigentumsquote in Europa deutlich, wo Deutschland mit einer Quote von schätzungsweise 44 % nach wie vor auf einem der hintersten Plätze rangiert.



Nachhaltigkeit prägt zunehmend den deutschen Immobilienmarkt

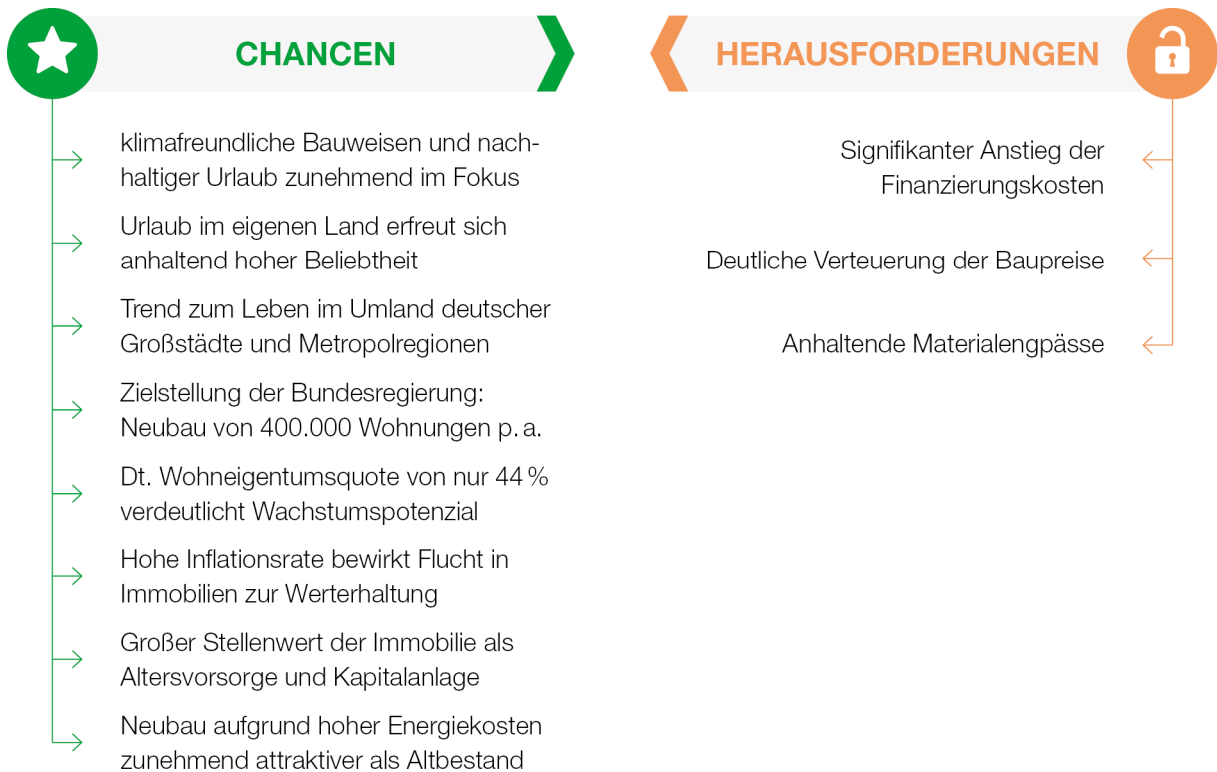
Insbesondere mit Blick auf deutlich gestiegenen Energiepreise achten Bauherren und Erwerber bei der Immobilienwahl zunehmend auf klimafreundliche und nachhaltige Bauweisen. Kriterien wie die Wärmedämmung, der Gesamtenergiebedarf und die Heizungstechnik fließen immer stärker in die Entscheidungsfindung ein. Altbauten zu sanieren, kommt zudem oftmals nur bedingt infrage, da die Bausubstanz bei den Energiesparbemühungen meist Grenzen setzt. Neben dem starken Fokus auf Energieeffizienz und nachhaltige Bauweisen liegt das Augenmerk unter Berücksichtigung des starken Anstiegs der Finanzierungskosten darauf, Häuser wieder kompakter zu gestalten und zur Verfügung stehende Flächen flexibel nutzbar zu machen. So können Wohnflächen und infolgedessen auch die Baukosten reduziert werden.

Der Ferienimmobiliensektor wird ebenfalls von Nachhaltigkeitsaspekten geprägt. Nachdem die Nachfrage nach deutschen Ferienimmobilien in den vergangenen Jahren bereits deutlich zulegen konnte, hat der Urlaub im eigenen Land, bedingt durch ein gesteigertes Interesse an nachhaltigem Tourismus, nochmals deutlich an Attraktivität gewonnen. Naturnahe Standorte an Nord- und Ostsee, in Seen- und Flusslagen sowie im Mittelgebirge in Deutschland sind dabei besonders begehrt. Mit einem Anteil von 8,6 % ist die deutsche Ostseeküste auch im Jahr 2022 das beliebteste Urlaubsziel der Deutschen, gefolgt von Bayern mit 5,9 %, der Nordseeküste mit 5,7 % und Österreich mit 5,2 %.

Zusammenfassung der Chancen und Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld

Der Markt für Wohn- und Ferienimmobilien unterliegt gegenwärtig immensen makroökonomischen Herausforderungen, insbesondere durch den kurzfristigen und starken Anstieg des Zinsniveaus sowie weiter gestiegener Baukosten. Die dadurch starke Kaufzurückhaltung im Markt der Wohn- und Ferienimmobilien trifft auch HELMA.

Demgegenüber stehen unbenommen vielversprechende, nachhaltige Chancen, welche in einem wieder intakten und erstarkten Marktumfeld für den HELMA-Konzern attraktive Potenziale mit sich bringen:



Auftragslage Konzern

Nach einem vertriebsstarken ersten Halbjahr, in welchem das Rekordniveau des Vorjahres sogar leicht übertroffen werden konnte, verschärfte sich im Jahresverlauf 2022 die Verunsicherung infolge des herausfordernden makroökonomischen Umfelds sowie der sprunghaft gestiegenen Zinsen und Baukosten. Auf Gesamtjahressicht musste der HELMA-Konzern im Geschäftsjahr 2022 somit einen deutlichen Rückgang der Auftragseingänge um 42,9 % auf 255,2 Mio. € hinnehmen. Im Segment Individuell belief sich der Auftragseingang auf 119,9 Mio. € (Vj: 247,1 Mio. €), wovon 103,9 Mio. € (Vj: 199,4 Mio. €) auf das Baudienstleistungsgeschäft der HELMA Eigenheimbau AG und 16,0 Mio. € (Vj: 47,7 Mio. €) auf das individuelle Bauträgersgeschäft der HELMA Wohnungsbau GmbH entfielen. Im Segment Vorgeplant betrug das Auftragsvolumen in 2022 135,3 Mio. € (Vj: 199,5 Mio. €), wobei auf die HELMA Wohnungsbau GmbH und die HELMA Ferienimmobilien GmbH in etwa gleiche Anteile entfallen.

Konzern-Auftragseingang nach Segmenten

in T€	2021	Anteil in %	2022	Anteil in %
Individuell	247.110	55,3	119.910	47,0
- davon HELMA Eigenheimbau AG	199.377		103.888	
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	47.733		16.022	
Vorgeplant	199.448	44,7	135.257	53,0
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	85.997		67.273	
- davon HELMA Ferienimmobilien GmbH	113.451		67.984	
Summe	446.558	100,0	255.167	100,0

Der IFRS-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns belief sich zum 31.12.2022 auf 303,3 Mio. € (31.12.2021: 360,2 Mio. €) und liegt somit rund 16 % unter dem Vorjahresniveau. Im vorgenannten Wert sind die aus den laufenden Bauvorhaben nach IFRS bereits anteilig realisierten Umsatzerlöse in Höhe von 198,4 Mio. € (31.12.2021: 205,3 Mio. €) nicht mehr enthalten.

Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



Ertragslage Konzern

Umsatzentwicklung

Der HELMA-Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 302,5 Mio. € (Vj: 331,5 Mio. €) erzielt. Trotz eines schwierigen Marktumfelds, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2022, lagen die Umsatzerlöse damit am unteren Ende der am 26.09.2022 geänderten Umsatzprognose, welche eine Bandbreite von 300 - 320 Mio. € vorsah.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 751 Einheiten (Vj: 804 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 359 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 258 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH sowie 134 Einheiten auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH. Bei den beiden letztgenannten Angaben ist die Fertigstellung einer Hauseinheit, die zusammen mit einem Grundstück an den Kunden verkauft wurde, jeweils als nur eine Einheit enthalten.

Konzern-Umsatz nach Segmenten (nach IFRS)

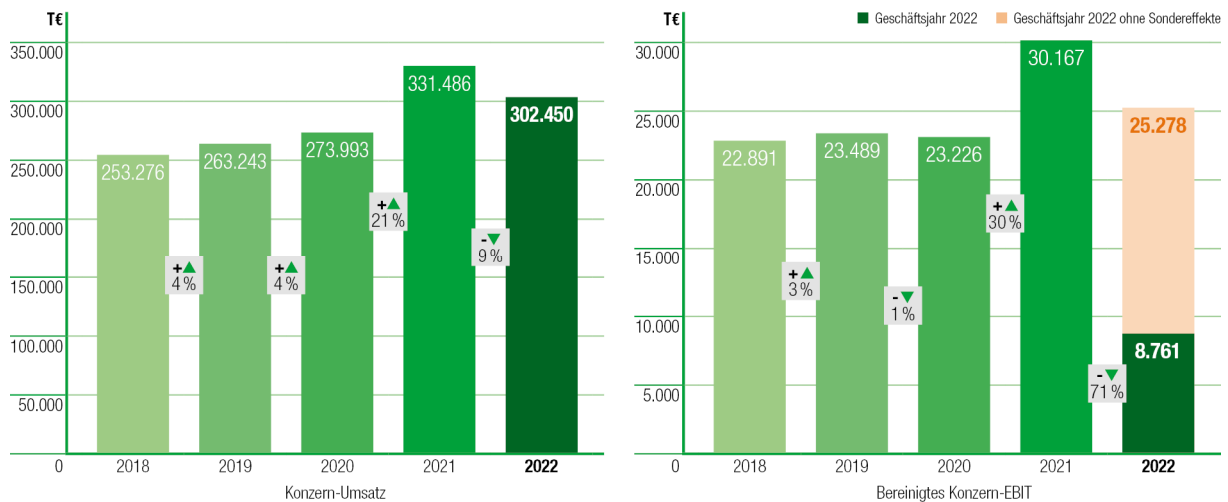
in T€	2021	Anteil in %	2022	Anteil in %
Individuell	178.656	53,9	151.699	50,2
- davon HELMA Eigenheimbau AG	111.373		112.861	
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	65.672		37.457	
- davon Hausbau Finanz GmbH	1.611		1.381	
Vorgeplant	152.830	46,1	150.751	49,8
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	52.977		77.783	
- davon HELMA Ferienimmobilien GmbH	99.853		72.968	
Summe	331.486	100,0	302.450	100,0

Ertragsentwicklung

Um eine optimale Vergleichbarkeit der Ertragsentwicklung des HELMA-Konzerns, unabhängig von potenziellen Einflüssen der allgemeinen Zinsentwicklung, zu ermöglichen, wird im Folgenden das Konzern-EBIT abweichend von der Gesamteinkommensrechnung bereinigt um den Abgang der aktivierten Zinsen dargestellt. Zu aktivieren sind Zinskosten, welche direkt einem Projekt zugeordnet werden können. Mit Realisierung der jeweiligen Projekte gehen die aktivierten Zinsen aus den Vorräten ab und werden bestandsmindernd über die Gesamteinkommensrechnung gebucht.

Ausgehend von den im Berichtsjahr erwirtschafteten Konzern-Umsatzerlösen von 302,5 Mio. € (Vj: 331,5 Mio. €) belief sich das unbereinigte Konzern-EBIT auf 6,2 Mio. € (Vj: 27,9 Mio. €). Darin berücksichtigt sind außerordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH, ein ehemaliger Generalunternehmer der HELMA Ferienimmobilien GmbH, in Höhe von 15,3 Mio. €, Aufwendungen für Personalmaßnahmen in Höhe von 3,6 Mio. € sowie Erträge aus der Teilauflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von 2,4 Mio. €. Daneben sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen im Zusammenhang mit potenziellen Verzugsschäden in Höhe von 1,2 Mio. € sowie Teilwertabschreibungen in Höhe von 0,3 Mio. € entstanden. Ferner ist im unbereinigten Konzern-EBIT der Abgang aktivierter Zinsen berücksichtigt, welcher ein Volumen von 2,5 Mio. € (Vj: 2,3 Mio. €) aufwies. Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 8,8 Mio. € (Vj: 30,2 Mio. €).

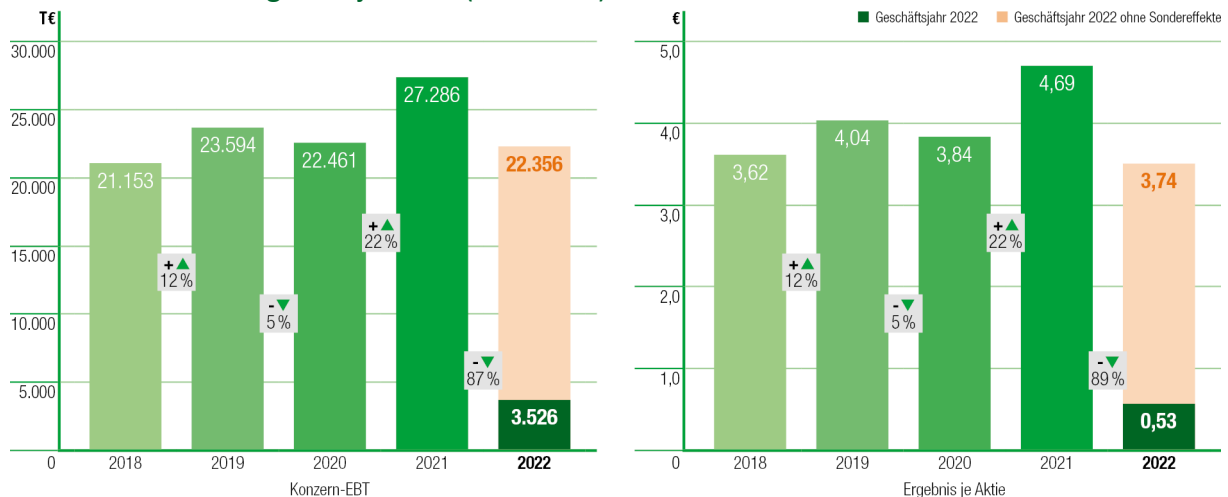
Konzern-Umsatz und bereinigtes Konzern-EBIT (nach IFRS)



Bei einem Finanzergebnis von -2,7 Mio. € (Vj: -0,6 Mio. €), welches die Abschreibung eines Nachrangdarlehens an die Natura-Holzbau GmbH in Höhe von 2,3 Mio. € berücksichtigt, belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 3,5 Mio. € (Vj: 27,3 Mio. €) und lag damit im Rahmen der angepassten EBT-Prognose vom 24.11.2022. Weitere Darlehensverhältnisse mit anderen Sub- oder Generalunternehmern bestehen nicht. Ohne Berücksichtigung der dargestellten Sondereffekte, welche das Ergebnis des HELMA-Konzerns im Berichtsjahr saldiert mit rund 18,8 Mio. € belasten, würde das Konzern-EBT mit rund 22,4 Mio. € in einem sehr herausfordernden Marktumfeld auf zufriedenstellendem Niveau liegen.

Das Konzernergebnis nach Abzug der Ertragsteuern sowie Anteilen Fremder betrug 2,1 Mio. €. Insgesamt wurde so ein Ergebnis je Aktie nach IFRS von 0,53 € (Vj: 4,69 €) erwirtschaftet.

Konzern-EBT und Ergebnis je Aktie (nach IFRS)



Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in T€	2021	2022	Sondereffekte 2022		2022 ohne Sondereffekte
Umsatzerlöse	331.486	302.450			302.450
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)	39.925	-6.984			-6.984
Bereinigte Bestandsveränderungen*	26.475	40.699			40.699
Bereinigte Gesamtleistung*	357.961	343.149			343.149
Sonstige betriebliche Erträge	1.607	3.639	2.371	Teilauflösung Verb.	1.268
Materialaufwand und Fremdleistungen	-272.197	-275.754	-15.250	HELMA FI	-260.504
Personalaufwand	-29.030	-33.458	-3.638	Umstrukturierung	-29.820
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.431	-25.937			-25.937
Bereinigtes EBITDA*	32.910	11.639			28.156
Abschreibungen	-2.743	-2.878			-2.878
Bereinigtes EBIT*	30.167	8.761			25.278
Abgang aktivierter Zinsen	-2.263	-2.512			-2.512
Finanzergebnis	-618	-2.723	-2.313	Darlehen Natura-Holzbau GmbH	-410
Ergebnis vor Steuern (EBT)	27.286	3.526			22.356
Ertragsteuern	-8.478	-1.386			-7.377**
Konzernergebnis vor Anteilen Fremder	18.808	2.140			14.978
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-36	-36			-36
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder	18.772	2.104			14.942
Ergebnis je Aktie in €	4,69	0,53			3,74

* bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen

** angenommene Steuerquote: 33 %

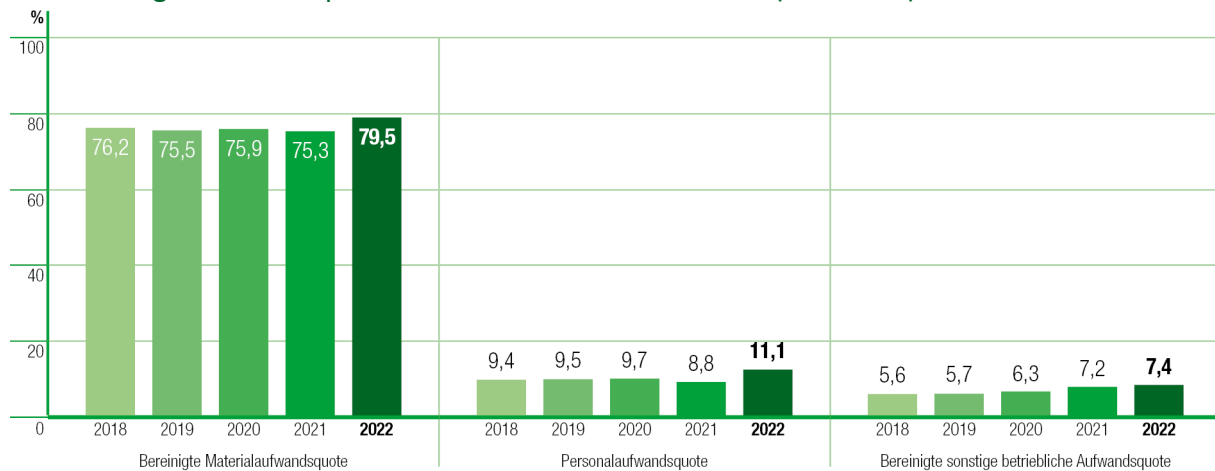
Entwicklung der Kostenquoten und Margen

Die bereinigte Materialaufwandsquote belief sich im Berichtsjahr auf 79,5 % (Vj: 75,3%), wobei die Erhöhung im Wesentlichen auf die Baukostensteigerung und die außerordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH zurückzuführen ist. Um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, wurde die bereinigte Materialaufwandsquote um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Die Personalaufwandsquote auf Basis der Umsatzerlöse lag im Berichtsjahr bei 11,1 % (Vj: 8,8 %). Ursächlich für die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr war die Umsatzreduzierung bei erhöhten Aufwendungen für Personalmaßnahmen im Zuge der Umstrukturierung. Die Verhandlung der Personalmaßnahmen hat bereits begonnen und soll zeitnah zum Abschluss gebracht und umgesetzt werden.

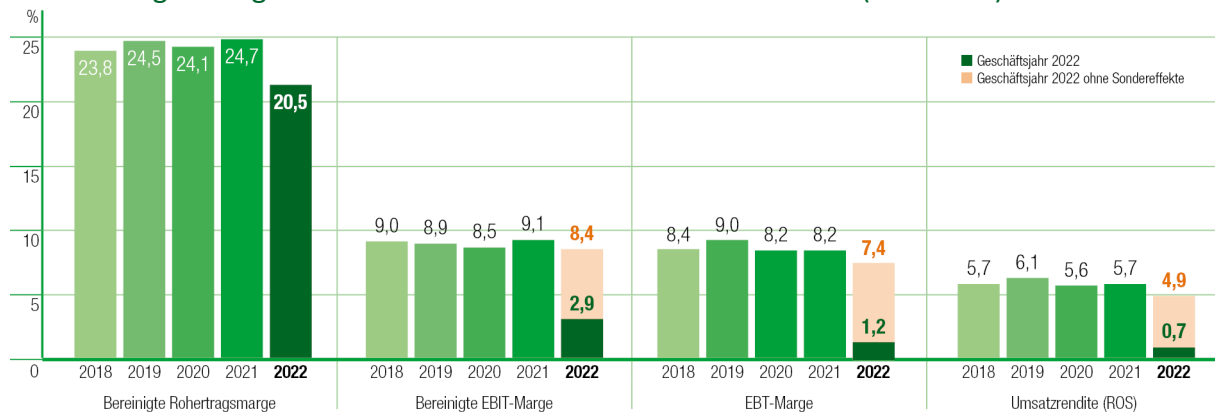
Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 auf 7,4 %.

Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



Der Umsatzrückgang in Verbindung mit den zuvor dargestellten Sondereffekten beeinflusst auch die Ergebnis-Kennziffern. So beträgt die bereinigte Rohertragsmarge im Berichtsjahr 20,5 % und liegt damit deutlich unter dem Vorjahresniveau (Vj: 24,7 %). Auch die bereinigte EBIT-Marge reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2,9 % (Vj: 9,1 %). Gleichmaßen sanken die EBT-Marge sowie die Umsatzrendite auf 1,2 % bzw. 0,7 %, welche darüber hinaus die Abschreibung des zuvor genannten Nachrangdarlehens berücksichtigen.

Entwicklung der Ergebnis-Kennziffern auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



Vermögens- und Finanzlage Konzern

Aktiva

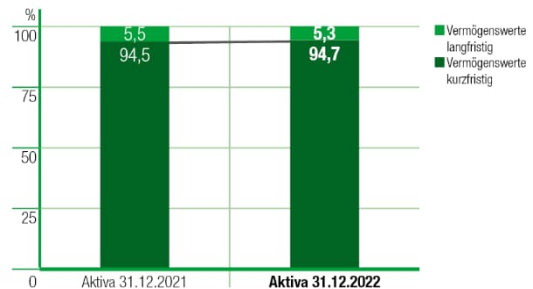
Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns belief sich zum Geschäftsjahresende auf 449,4 Mio. € (31.12.2021: 451,4 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag mit 23,6 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert (31.12.2021: 25,0 Mio. €). Der geringfügige Rückgang resultierte im Wesentlichen aus einer Reduzierung der sonstigen langfristigen Vermögenswerte, welche das im Geschäftsjahr 2022 vollständig wertberichtigte Darlehen an die Natura-Holzbau GmbH beinhaltet.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich ebenfalls leicht auf 425,8 Mio. € (31.12.2021: 426,5 Mio. €). Als größte Positionen, welche zugleich die Basis für das attraktive Projektgeschäft darstellen, beinhalten die Vorräte die nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Projektgrundstücke in Höhe von 259,6 Mio. € (31.12.2021: 230,5 Mio. €), bei denen im Mittel vom jeweiligen Beurkundungsdatum bis zum Bilanzstichtag ein Zeitraum von rund viereinhalb Jahren vergangenen ist, sowie unfertige Baukörper im Volumen von 73,5 Mio. € (31.12.2021: 65,4 Mio. €); jeweils ohne aktivierte Zinsen.

Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag mit 18,8 Mio. € rund 3,0 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (31.12.2021: 21,8 Mio. €).

Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2021	Anteil in %	31.12.2022	Anteil in %
Vermögenswerte langfristig	24.966	5,5	23.618	5,3
- davon Sachanlagevermögen	19.299	4,3	19.185	4,3
Vermögenswerte kurzfristig	426.464	94,5	425.776	94,7
- davon Vorräte inkl. Grundstücke	311.024	68,9	350.443	78,0
- davon liquide Mittel	21.787	4,8	18.762	4,2
Summe Aktiva	451.430	100,0	449.394	100,0



Passiva

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 129,5 Mio. € auf 124,7 Mio. €. Der Rückgang resultierte dabei aus dem im Geschäftsjahr 2022 erwirtschafteten Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Mio. € abzüglich der im Juli 2022 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umfang von 6,9 Mio. €. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 27,7 % (31.12.2021: 28,7 %), welche im Branchenvergleich ein unverändert weit überdurchschnittlich hohes Niveau aufweist.

Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Berichtszeitraum von 228,5 Mio. € auf 195,1 Mio. €, was insbesondere auf den Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 212,3 Mio. € auf 171,7 Mio. € zurückzuführen ist. Der Rückgang resultiert u. a. aus zwei Schuldscheindarlehen, welche in 2022 zurückgeführt wurden. Zudem wurden weitere Schuldscheindarlehen, mit Fälligkeiten im Jahr 2023 in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Die Prolongation ist für das erste Halbjahr 2023 angestrebt. Hierzu befindet sich HELMA bereits in gemeinsamer Abstimmung und Austausch zur Prolongation. Zudem beinhaltet das langfristige Fremdkapital Rückstellungen für außerordentliche Kosten für Gewährleistungen resultierend aus der Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH in Höhe von 7,3 Mio. €. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2022 insgesamt demnach auf 43,4 % (31.12.2021: 50,6 %).

Bei Abschluss der Schuldscheindarlehensverträge und der KfW-Darlehen wurde vertraglich die Einhaltung von Covenants vereinbart. Zum 31.12.2022 erfüllt der HELMA-Konzern die geforderte Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %. Daneben ist der HELMA-Konzern in 2021 erstmalig eine angepasste Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Jahresüberschusses, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss (HGB) der HELMA Eigenheimbau AG ergibt, gezahlt werden dürfen, falls das Konzerneigenkapital nach IFRS zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres, auf welches sich ein Gewinnverwendungsvorschlag bezieht, weniger als 100,0 Mio. € beträgt. Für die vor 2021 geschlossenen Darlehen und Verträge gilt die vorgenannte Dividendenbeschränkung weiterhin unabhängig von der Höhe des Konzerneigenkapitals.

Der verbleibende Anteil von 28,8 % (31.12.2021: 20,7 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches mit 129,6 Mio. € rund 36,2 Mio. € über dem Vorjahreswert lag (31.12.2021: 93,4 Mio. €). Der Zuwachs resultierte im Wesentlichen aus der Umgliederung der in 2023 fälligen Schulscheindarlehen. Zudem sind darin Rückstellungen für außerordentliche Kosten für Gewährleistungen resultierend aus der Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH in Höhe von 8,0 Mio. € sowie Rückstellungen für Personalmaßnahmen im Zuge der Umstrukturierung in Höhe von 3,6 Mio. € enthalten.

Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2021	Anteil in %	31.12.2022	Anteil in %
Eigenkapital	129.481	28,7	124.659	27,7
Fremdkapital langfristig	228.532	50,6	195.089	43,4
- davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	212.288	47,0	171.686	38,2
Fremdkapital kurzfristig	93.417	20,7	129.646	28,8
- davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20.633	4,6	58.340	13,0
Summe Passiva	451.430	100,0	449.394	100,0

Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns lagen mit 211,3 Mio. € ungefähr auf dem Vorjahresniveau (31.12.2021: 211,1 Mio. €). Das Eigenkapital reduzierte sich zum 31.12.2022 auf 124,7 Mio. € (31.12.2021: 129,5 Mio. €). Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 47,0 % (31.12.2021: 46,8 %) und bei einer Eigenkapitalquote von 27,7 % (31.12.2021: 28,7 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

Bedingt durch die gute Bonität und Eigenkapitalausstattung des HELMA-Konzerns betrug die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns zum 31.12.2022 ca. 2,71 % p. a. (31.12.2021: 2,09 % p. a.) und lag damit deutlich unter den durchschnittlichen Finanzierungskosten des relevanten Wettbewerbs. Dass der Anstieg der durchschnittlichen Verzinsung für HELMA im Vergleich zur allgemeinen Zinsentwicklung noch moderat ausfällt, ist auf den überwiegenden Anteil der Finanzierungen zurückzuführen, welcher mit Festzinssätzen belegt ist.

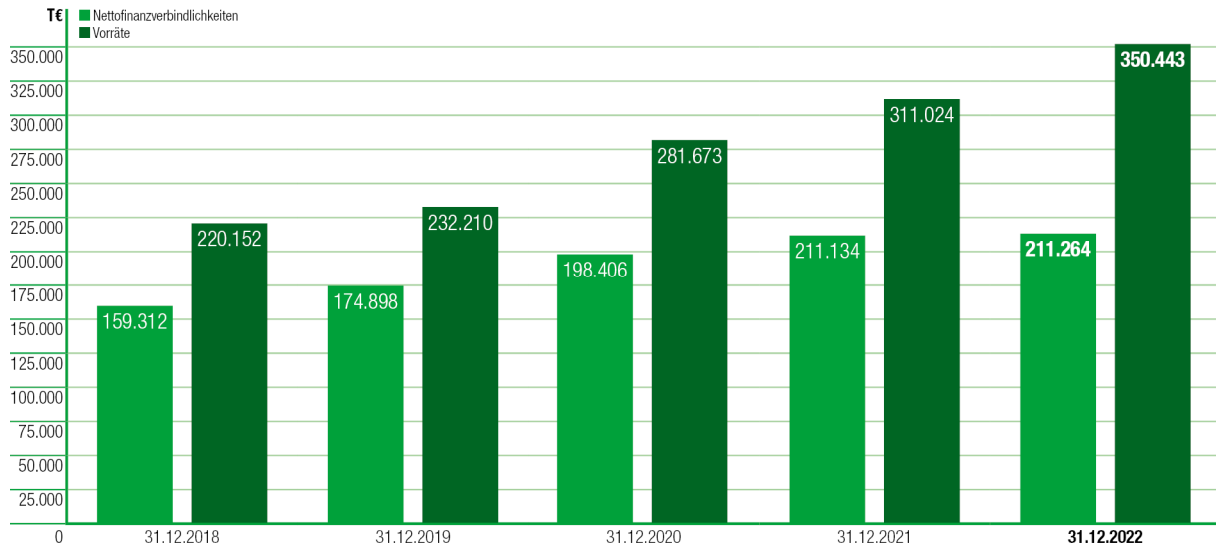
Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2018	Anteil in %	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2020	Anteil in %	31.12.2021	Anteil in %	31.12.2022	Anteil in %
Finanzverbindlichkeiten*	175.640		191.601		218.493		232.921		230.026	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.328		-16.703		-20.087		-21.787		-18.762	
Nettofinanzverbindlichkeiten	159.312	46,7	174.898	46,0	198.406	46,9	211.134	46,8	211.264	47,0
Eigenkapital	97.716	28,6	108.594	28,6	116.578	27,5	129.481	28,7	124.659	27,7
Bilanzsumme	341.440	100,0	380.164	100,0	423.372	100,0	451.430	100,0	449.394	100,0

*Die Finanzverbindlichkeiten enthalten keine Leasingverbindlichkeiten aus IFRS 16.

Bei in etwa gleichbleibenden Nettofinanzverbindlichkeiten von 211,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2021: 211,1 Mio. €) nahm die Vorratsposition von 311,0 Mio. € auf 350,4 Mio. € zu. Die darin enthaltenen Projektgrundstücke in Höhe von 259,6 Mio. € (31.12.2021: 230,5 Mio. €) bilden zusammen mit den weiteren vertraglich gesicherten Grundstücken mit einem Kaufpreisvolumen von 57,3 Mio. € per 31.12.2022 eine exzellente Voraussetzung zur Ausweitung des margenstarken Bauträgergeschäfts. Zum Bilanzstichtag übersteigen die Vorräte die Nettofinanzverbindlichkeiten damit signifikant um 139,2 Mio. € (31.12.2021: 99,9 Mio. €).

Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



Kapitalflussrechnung

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete, positive operative Ergebnis des HELMA-Konzerns kommt bei der Betrachtung der Kapitalflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in der Position Cash Earnings mit einem Volumen von 11,0 Mio. € zum Ausdruck. Ferner reduzierte sich das Working Capital trotz eines weiteren Vorratsaufbaus im Wesentlichen durch einen spürbaren Rückgang der Forderungen gegenüber dem Geschäftsjahresende 2021 um insgesamt 4,6 Mio. €. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf 15,5 Mio. € (Vj: 0,5 Mio. €).

Bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahr höheren Investitionen in immaterielle Vermögenswerte sowie in Grundstücke und Gebäude (siehe Abschnitt Investitionen Konzern) belief sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr auf -3,2 Mio. € (Vj: -2,0 Mio. €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2022 -15,4 Mio. € (Vj: 3,2 Mio. €) und resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung von zwei Schuldscheindarlehen, der Dividende und Zinszahlungen.

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 18,8 Mio. €. Die Finanzlage des HELMA-Konzerns stellt sich somit weiterhin als äußerst solide dar.

Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2018	2019	2020	2021	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.061	-3.499	-9.298	549	15.515
- davon Cash Earnings	14.983	18.089	20.352	24.481	10.977
- davon Working Capital Veränderungen	-10.877	-21.628	-29.658	-23.830	4.593
- davon Gewinn / Verlust aus Anlageabgängen	-16	-29	8	-102	-55
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.445	-2.005	-1.872	-2.019	-3.157
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	56	5.879	14.554	3.170	-15.383
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.328	16.703	20.087	21.787	18.762

Investitionen Konzern

Im Geschäftsjahr 2022 tätigte HELMA Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 3,4 Mio. € (Vj: 2,4 Mio. €). Davon entfiel auf den Bereich Grundstücke und Gebäude ein Investitionsteil (inkl. geleistete Anzahlungen) von 0,5 Mio. € (Vj: 0,1 Mio. €), der sich im Wesentlichen auf ein neues Musterhaus in Berlin bezog. Im Bereich der immateriellen Vermögenswerte wurden 1,6 Mio. € (Vj: 0,7 Mio. €) im Wesentlichen in Software sowie Digitalisierungsprojekte investiert. Die Investitionen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich in 2022 auf 1,3 Mio. € (Vj: 1,6 Mio. €) und wurden vor allem für neue Fahrzeuge, IT-Ausstattung sowie Büroeinrichtung verwendet.

Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

in T€	2021	2022
Grundstücke und Gebäude	143	450
Immaterielle Vermögenswerte	673	1.607
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.576	1.300
Summe	2.392	3.357

Nachhaltigkeit – nichtfinanzielle Leistungsindikatoren¹

Nachhaltigkeit im HELMA-Konzern

HELMA ist einer der erfolgreichsten Anbieter von Wohn- und Ferienimmobilien in Deutschland. Um diese Position langfristig zu sichern, hat neben dem wirtschaftlichen Erfolg auch die Nachhaltigkeit des eigenen Handelns und Geschäftsmodells schon lange eine herausragende Bedeutung für HELMA.

Mit der zunehmenden Bedeutung von ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Aspekten sieht HELMA eine wesentliche Verantwortung darin, weitestgehend klimaneutrale Wohn- und Ferienimmobilien zu realisieren und somit die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen sowie der deutschen Bundesregierung zu unterstützen.

Nachhaltigkeitsmanagement

Das Thema Nachhaltigkeit ist dem Unternehmensbereich Investor Relations zugeordnet, der wiederum von der Vorstandsvorsitzenden verantwortet wird. Insbesondere unter Berücksichtigung der EU-Sustainable-Finance-Taxonomie (EU-Taxonomie) und der daraus resultierenden Ausweitung der Berichtspflicht werden neben den Abteilungen Rechnungswesen und Controlling in weiter verstärktem Umfang Fachbereiche wie Personal, Projektentwicklung und Technik in Diskussionen und die Umsetzung von nachhaltigkeitsrelevanten Maßnahmen einbezogen.

Nachhaltigkeitsstrategie

Mit Blick auf die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen ist es für HELMA erstrebenswert, ein führender Entwickler von klimaneutralen Wohn- und Ferienimmobilien in Deutschland zu sein. Für das Geschäftsjahr 2023 hat sich HELMA zum Ziel gesetzt, die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren Umsetzung voranzutreiben. Im Rahmen dieses Prozesses gilt es konkrete Zielsetzungen zu definieren. Gleichmaßen sollen Aspekte, die zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele notwendig sind, verstärkt in die Entscheidungsprozesse eingebunden und Maßnahmen aus den Zielsetzungen abgeleitet werden.

¹ Nicht Bestandteil der gesetzlichen Konzernabschlussprüfung

Zudem ist geplant, das derzeitige Nachhaltigkeitsmanagement weiter zu optimieren und das Berichtssystem zu erweitern, um die Erreichung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich kontrollieren und steuern zu können.

So wird die nichtfinanzielle Berichterstattung sukzessive an Bedeutung gewinnen, mit dem Fokus der Veröffentlichung zu ökologischen, sozialen und Governance Faktoren (ESG).

Nach unserem derzeitigen Verständnis umfasst das Thema Nachhaltigkeit bei HELMA insbesondere folgende Dimensionen:



Umwelt²

HELMA ist sich seiner Verantwortung bewusst und leistet mit der Entwicklung energieeffizienter Bauweisen und nachhaltiger Energiekonzepte bereits seit vielen Jahren einen wertvollen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Ferner beschäftigt sich HELMA in diesem Handlungsfeld mit Maßnahmen zur ressourcenschonenden Materialverwendung und dem Schutz der biologischen Vielfalt.

Energieeffiziente Bauweisen

Durch die frühzeitige Fokussierung auf den Bereich der energieeffizienten Bauweisen hat HELMA sich in den vergangenen rund zwanzig Jahren nicht nur einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil geschaffen, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes geleistet.

Sowohl die individuell geplanten Einfamilienhäuser als auch die vorgeplanten Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser werden bei HELMA in wertbeständiger Massivbauweise errichtet. Im Hinblick auf die Ökobilanz eines Massivhauses sind die überdurchschnittlich hohe Nutzungsdauer sowie der langfristige Werterhalt von besonderer Bedeutung. Zum Einsatz kommen zu großen Teilen natürliche Rohstoffe und Baumaterialien, deren Pflege und Instandsetzung mit geringem Aufwand möglich ist.

² Nicht Bestandteil der gesetzlichen Konzernabschlussprüfung

Ferner verfügen das Mauerwerk und die Betondecken von Massivhäusern über die sehr gute Eigenschaft, Wärmeenergie aufzunehmen und sukzessive an die Umgebung wieder abzugeben. Dieser als Phasenverschiebung bezeichnete Effekt erwärmt die Räume im Winter durch am Tag einfallendes Sonnenlicht und gibt die gespeicherte Energie in der Nacht wieder ab. Im Sommer halten die über Nacht abgekühlten Wände am Tag einen Großteil der Hitze ab.

Darüber hinaus werden überwiegend Wärmepumpen und zunehmend Photovoltaikanlagen in den Wohnimmobilien verbaut. Vor allem in Kombination sind diese äußerst umweltfreundlich und weisen im Vergleich zu Gas- und Ölheizungen deutlich niedrigere CO₂-Emissionen auf.

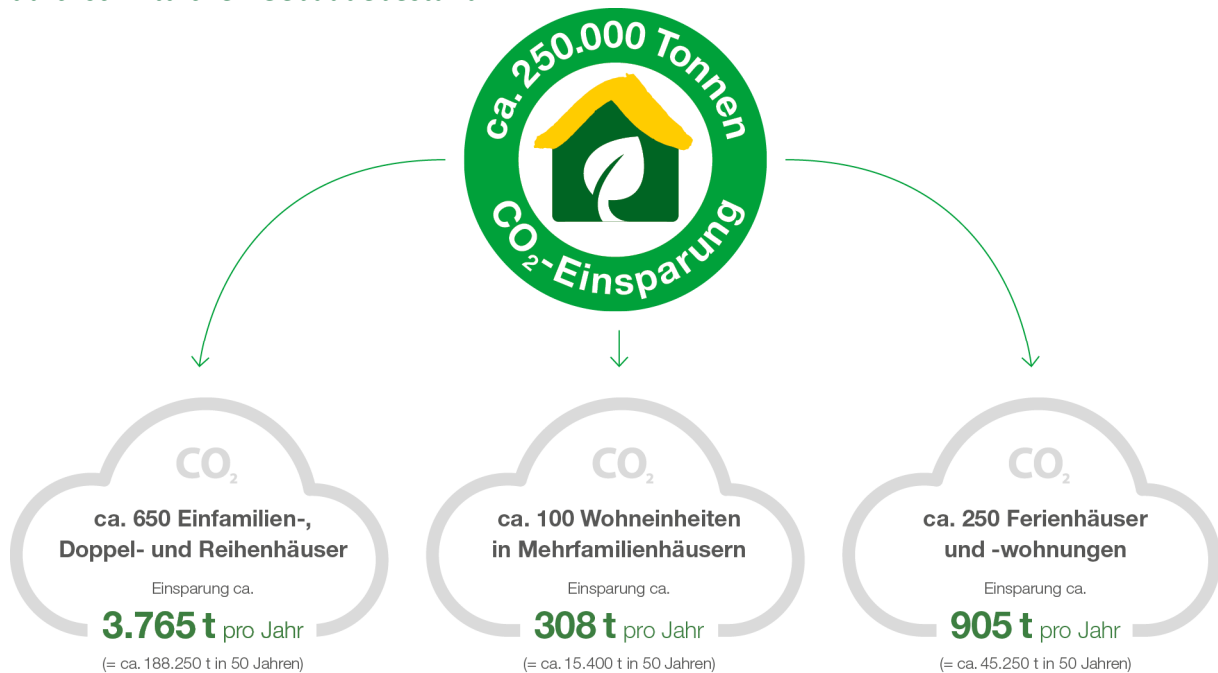
Verbesserung der Energieeffizienz

Nach einer Auswertung des Umweltbundesamts war der Gebäudesektor im Jahr 2020 für einen Anteil von 16 % an der deutschen Treibhausgasemission verantwortlich und lag damit auf dem vierten Platz hinter der Energiewirtschaft, der Industrie und dem Verkehr. Insbesondere machen die Wohngebäude mit den beiden schlechtesten Effizienzklassen bzw. der schlechtesten Leistung in Deutschland einen Anteil von rund 31 % aller Wohngebäude aus, die wiederum die Hälfte der Treibhausgasemissionen aller Wohngebäude verursachen. Wenn diese allein zu Effizienzhäusern 55 saniert würden, würden die Treibhausgasemissionen von Wohngebäuden bis zu 49 % gesenkt werden. Um das durch die deutsche Bundesregierung angestrebte Ziel der weitgehenden Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen, ist es also notwendig, dass der gesamte Gebäudesektor mindestens 80 % an Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 einspart. Demzufolge ist es essenziell, dass neugebaute Immobilien eine möglichst gute Energieeffizienz aufweisen. Ein wesentliches Nachhaltigkeitsziel für HELMA ist es, die Klimaziele der deutschen Bundesregierung und daraus resultierend die Reduzierung von CO₂-Emissionen zu unterstützen. So bietet HELMA aktuell alle Wohnimmobilien im Standard als Effizienzhäuser 55 an, die durch die Kombination von effizienter Heiztechnik und Dämmung der Gebäudehülle eine sehr hohe energetische Effizienz bieten und im Vergleich zum Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nur 55 % der Primärenergie benötigen. Folglich wurden im Segment der individuell geplanten Einfamilienhäuser im Jahr 2022 sämtliche Bauvorhaben mit dem Energiestandard Effizienzhaus 55 oder dem noch anspruchsvolleren Energiestandard Effizienzhaus 40 geplant. Mit Blick auf die neue Bundesförderung „Klimafreundlicher Neubau“, die ab 01.03.2023 startet, prüft HELMA zudem umfassend, inwieweit der Energieeffizienzstandard für Wohnimmobilien unter der Berücksichtigung von ökologischen und ökonomischen Aspekten optimiert werden kann.

CO₂-Einsparung der von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand

Mit Blick auf den technischen Fortschritt sind die Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung im Verlauf der Jahre und insbesondere im Vergleich zum Jahr 1990, dem Baujahr des durchschnittlichen Gebäudebestands in Deutschland, stetig gewachsen. Während die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands bei rund 46,0 kg/(m²a) liegen, weisen die von HELMA errichteten Gebäude eine durchschnittliche CO₂-Emission von 9,8 kg/(m²a) auf. Mit ca. 1.000 Häusern und Wohnungen, die durchschnittlich jährlich von HELMA realisiert werden, wird so eine Einsparung von rund 5.000 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand erzielt. Auf Basis einer Nutzungsdauer analog der Gebäude-AfA von 50 Jahren erzielen die jährlich von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand somit eine CO₂-Einsparung von rund 250.000 Tonnen.

CO₂-Einsparung der von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand

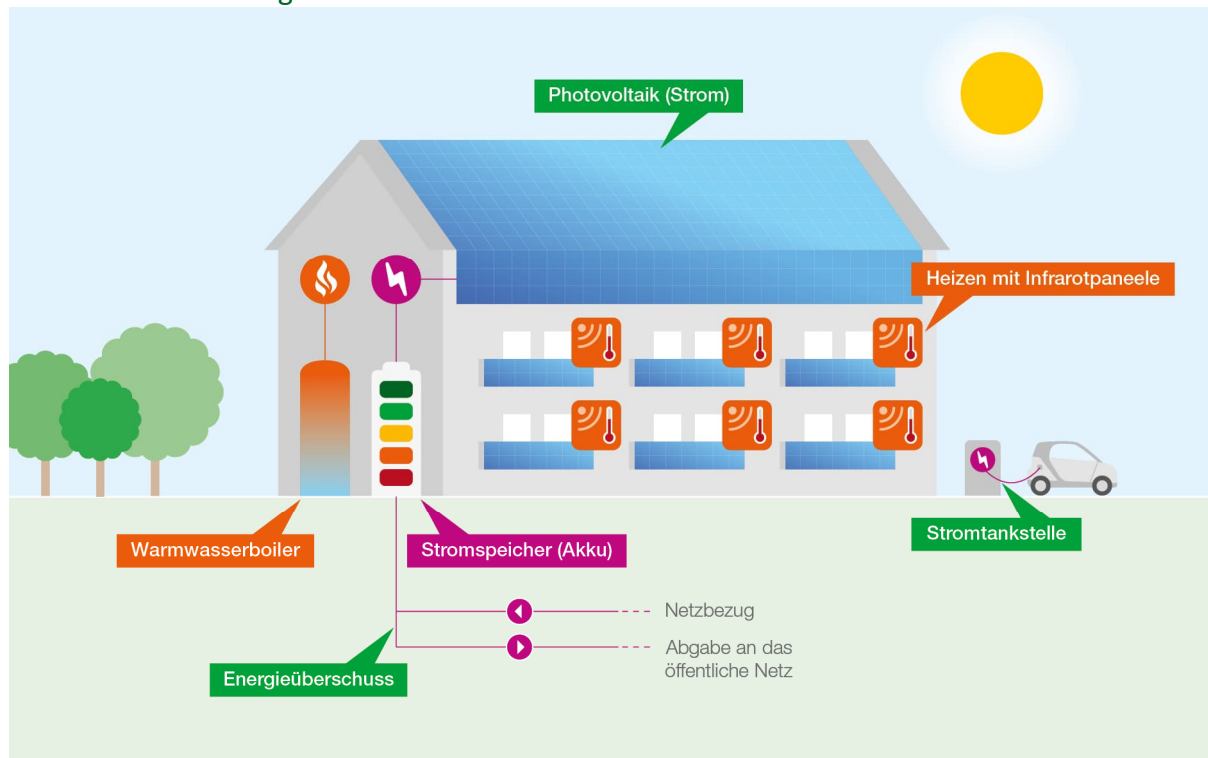


Nachhaltige Energiekonzepte

HELMA ist zudem einer der Vorreiter bei der Entwicklung nachhaltiger Energiekonzepte. Angefangen beim Grundkonzept des Sonnenhauses werden die Energiekonzepte kontinuierlich optimiert und seit 2018 beim Bau von energieautarken Reihen- und Mehrfamilienhäusern angewendet. Ein wesentlicher Fokus liegt inzwischen auf der Enttechnisierung der Häuser, um die Planungs- und Baukosten zu senken und die Wartungsfreiheit zu erhöhen.

Die in die Architektur der Häuser integrierten Photovoltaikmodule auf den Dachflächen und Balkonbrüstungen nehmen die Sonnenenergie auf und wandeln diese in Strom um. Neben der konventionellen Nutzung von klassischen Elektrogeräten wird der Strom auch für die Wärmeproduktion genutzt, um sowohl Wasser in Boilern zu erhitzen als auch die Wohnräume mittels Infrarotpaneele zu beheizen. Der überschüssige Strom, der von den Bewohnern für den alltäglichen Gebrauch nicht benötigt wird, fließt in einen im Haus integrierten Speicher und wird dort zwischengespeichert. So ist es auch in sonnenärmeren Monaten möglich, weitestgehend autark von externen Zulieferern zu leben. Ferner eignet sich der gewonnene Strom nicht nur für Hausgeräte und Anlagentechnik, sondern steht auch für Elektromobilität oder elektrische Gartengeräte zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Häuser an das öffentliche Netz angeschlossen, um je nach Bedarf überschüssigen Strom einzuspeisen oder von externen Energieversorgern zu beziehen.

Funktionsweise energieautarker Reihen- und Mehrfamilienhäuser



Projekte mit energieautarken Häusern

Mit der Errichtung von sechs weitestgehend energieautarken Mehrfamilienhäusern hat HELMA Vorzeigeprojekte für den Strukturwandel geschaffen. So profitieren die Mieter der Mehrfamilienhäuser in Cottbus, Oranienburg und Lübben aufgrund der hohen Energieautarkie jeweils für fünf Jahre von einer festen Pauschalmiete sowie einer Energieflatrate.

Nach dem erfolgreichen Abschluss dieser Projekte hat HELMA mit der Realisierung weiterer energieautarker Häuser begonnen. Die Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 Wohneinheiten entstehen in Unna und Magdeburg und werden zukünftig ebenfalls dazu beitragen, die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen. Die Errichtung von weiteren energieautarken Reihen- und Mehrfamilienhäusern ist derzeit in Planung.



Ausblick und Entwicklungspotenziale der nachhaltigen Energiekonzepte

Trotz der bereits hohen Effizienz der Energiekonzepte arbeitet HELMA kontinuierlich daran, diese zu optimieren und die Enttechnisierung voranzutreiben. So wird beispielsweise geprüft, inwieweit Lüftungsanlagen verbessert werden können oder durch weitere Anpassungen auf diese verzichtet werden kann. Mit der weiteren Steigerung der Effizienz werden nicht nur Material- und Energiebedarfe reduziert, sondern auch die Investitionskosten gesenkt. Zudem wird angestrebt im Gebäudebetrieb eine weitestgehende Wartungsfreiheit zu erreichen.

Neben der Reduzierung der technischen Komponenten forciert HELMA die Entwicklung von Konzepthäusern, welche baugleich an verschiedenen Standorten realisiert werden können, mit dem Ziel, Baukosten zu reduzieren sowie effizientere Planungs- und Bauabläufe zu ermöglichen.

Betrachtung von Umweltfaktoren im Rahmen der Grundstücksakquise

Neben der Prüfung der Grundstücksflächen auf Ausnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten umfasst die Due Diligence im Rahmen der Grundstücksakquise für von der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH zu erwerbende Flächen eine detaillierte Betrachtung relevanter Umweltbelange. Dabei werden u. a. folgende Faktoren berücksichtigt:

- Baugrund
- Grundwasser
- Versickerung
- Altlasten
- Kampfmittel
- Immission (Lärm und Licht)
- Archäologie
- Naturschutzbelange

Mit Betrachtung der vorgenannten Themen erhält HELMA einen umfassenden Überblick über die projektspezifischen umweltlichen Belange sowie ggf. erforderlichen Maßnahmen der Grundstücksaufbereitung und kann diese bei der Angebotsabgabe adäquat berücksichtigen. Etwaige Kontaminationen, welche beispielsweise aus einer industriellen Vornutzung resultieren, werden vor Projektrealisierung unter Beachtung der geltenden Vorschriften und Normen beseitigt und die Altlastenbeseitigung über die sogenannte Freimeldung dem zuständigen Umweltamt angezeigt.

Biodiversität

Der Erhalt und die Förderung der Biodiversität sind ein wesentlicher Bestandteil der Projektierung von Grundstücken mit Wohn- und Ferienimmobilien. Um die Artenvielfalt in ihrer natürlichen Umgebung bestmöglich zu schützen, arbeitet HELMA in Bebauungsplanverfahren regelmäßig mit Experten und Sachverständigen wie Umweltbehörden, Landschaftsplanern und Naturschutzverbänden in einem partnerschaftlichen Verbund zusammen. Gemeinsames Ziel ist es, im Rahmen dieser Bebauungsplanverfahren je nach projektspezifischen Erfordernissen Konzepte zum Erhalt und zur Pflege von Naturflächen und Artenvielfalt zu erarbeiten, um so die Realisierung der Wohn- und Ferienimmobilien mit ökologischen Belangen in Einklang zu bringen. Sofern zu schützende Tiere durch Bauvorhaben in ihren Lebensräumen beeinträchtigt werden, werden diese Lebewesen unter Beachtung der bspw. in Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen oder Baugenehmigungen beauftragten Maßnahmen in Schutzgebiete umgesiedelt oder es werden in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung Ersatzhabitate geschaffen, welche die erforderlichen Ansiedlungsmerkmale aufweisen. Gleichmaßen werden die Tiere in der unmittelbaren Umgebung zur geplanten Bebauung bei der Projekt- und Bauzeitplanung berücksichtigt, sodass Erschließungs- und Baumaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten und aktiven Phasen der Lebewesen stattfinden.

Zum Ausgleich der Naturflächen unterstützt HELMA bei Vorliegen projektspezifischer Notwendigkeiten zudem die Aufforstung in heimischen Wäldern, um die projektbedingt notwendige Rodung des Baumbestands auszugleichen oder schafft naturnahe Ausgleichsflächen, um eine Flächenversiegelung zu kompensieren. Ein wesentlicher Bestandteil der Projektierung ist zudem die Umsetzung von Maßnahmen zur Nachverdichtung, um mehr Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig möglichst viel natürliche Fläche zu erhalten.

Nutzung bereits versiegelter Flächen

Um die Widerstandsfähigkeit gegen den Klimawandel zu erhöhen und die Biodiversität zu unterstützen, wird die nachhaltige Nutzung von Flächen immer wichtiger. Deshalb findet regelmäßig die Nutzungsänderung von ehemals industriell, verkehrlich oder militärisch genutzten Flächen durch die Städte und Gemeinden statt, um die Neuversiegelung durch Gebäude zu vermeiden bzw. natürliche Böden und Flächen weitgehend zu schützen. HELMA unterstützt dieses Ziel und erwirbt ebenfalls bereits versiegelte Grundstücksflächen. Zwei beispielhafte Projekte, die sich aktuell in der Projektierung befinden, sind das Projekt „Villa Thyssen“ in Hennickendorf und das Projekt „Immergrün“ in Teltow, auf denen insgesamt rund 210 Wohneinheiten entstehen werden. Die Grundstücke, auf denen ehemals industriell genutzte Hallen, Gewächshäuser und Bauwerke vorhanden sind oder waren, werden nach dem Abriss aufbereitet und für die Schaffung von Wohnraum in attraktiven Lagen wiederverwendet.

Anforderungen an Sub- und Generalunternehmer

Mit der Anerkennung der allgemeinen Vertragsbedingungen bzw. der Vereinbarung von einzelvertraglichen Regelungen verpflichten sich die beauftragten Sub- und Generalunternehmer ausschließlich Materialien, Baustoffe und Produkte zu verwenden, welche über eine entsprechende Zulassung verfügen und die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Zudem sind die Bauleistungen nach den geltenden Vorschriften, Normen und Verordnungen auszuführen und die Herstellerangaben bei der Verarbeitung einzuhalten. Die bauausführenden Unternehmen sind darüber hinaus dazu verpflichtet, die Baustellen frei von Materialresten, Bauschutt und Abfall zu hinterlassen. Hinsichtlich der Entsorgung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Reduzierung von Abfällen sowie zum umweltverträglichen Recycling und Deponieren von den beauftragten Sub- und Generalunternehmern einzuhalten.

Beim Einsatz der Baumaterialien wird zudem darauf geachtet, dass diese den Bauherren ein gesundes Wohnen ermöglichen und möglichst umweltfreundlich produziert werden. Die Auswahl der verbauten Materialien erfolgt anhand moderner Standards und strikter Qualitätsvorgaben hinsichtlich Sicherheit, Gesundheit und Umweltverträglichkeit.

Energieversorgung und energetische Maßnahmen der firmeneigenen Gebäude

HELMA bezieht für den Unternehmenssitz in Lehrte seit dem 01.01.2023 von externen Energieversorgern ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien. Darüber hinaus wird Strom über eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes generiert, der nahezu vollständig selbst genutzt wird. Ferner stehen den Besuchern des Musterhausparks in Lehrte Ladestationen für E-Fahrzeuge zur Verfügung.

Im Hinblick auf eine optimale Energieverwendung ist das Verwaltungsgebäude außerdem mit einer Betonkernaktivierung ausgestattet. Diese wird über diverse Luftwärmepumpenanlagen effizient und umweltfreundlich beheizt oder gekühlt. Eine Zuheizung über Gas-Brennwert-Technik ist nur dann notwendig, wenn bei übermäßiger Kälte die Betonkernaktivierung nicht mehr ausreichen sollte und Spitzenanforderungen ausgeglichen werden müssen.

Kunden, Mitarbeiter und gesellschaftliche Verantwortung³

Der unternehmerische Erfolg des HELMA-Konzerns basiert auf der Zufriedenheit der Kunden. Um die angestrebten Unternehmensziele zu erreichen, bedarf es neben einer hohen Kundenzufriedenheit in großem Maße der Motivation und des Engagements der HELMA-Mitarbeiter. Neben dem Fokus auf unternehmerischen Erfolg heißt nachhaltig zu agieren für HELMA damit auch mit sozialem und gesellschaftlichem Engagement Verantwortung zu übernehmen.

Kundenzufriedenheit

Im Zentrum des Handelns von HELMA stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Zufriedene Kunden empfehlen HELMA weiter und besitzen daher für das angestrebte Unternehmenswachstum einen großen Stellenwert. Um fortlaufend eine hohe Kundenzufriedenheit zu gewährleisten und sich wandelnde Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen, führt HELMA regelmäßig Kundenumfragen durch und berücksichtigt die Ergebnisse gezielt bei der Weiterentwicklung des bestehenden Produkt- und Dienstleistungsangebots. Für die sehr hohe Kundenzufriedenheit wurde HELMA bereits mehrfach ausgezeichnet.



Attraktive Arbeitswelt

Der Erfolg des HELMA-Konzerns wird maßgeblich von motivierten und gut ausgebildeten Mitarbeitern getragen. Das große Engagement und der Ideenreichtum der Mitarbeiter ermöglicht HELMA eine stetige Weiterentwicklung der Produkte und Prozesse. HELMA hat es sich daher zum Ziel gesetzt, nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber zu agieren und für die Mitarbeiter angemessene Arbeitsbedingungen bereitzustellen. Das vielfältige Angebot der Mitarbeiterförderung von HELMA umfasst:

- Möglichkeiten zur fachlichen Aus- und Weiterbildung
- Teambuilding-Maßnahmen
- Sozialkompetenzseminare zur Förderung der persönlichen Entwicklung
- Gesundheitsvorsorge
- Betriebssport

Vereinbarkeit von Beruf und persönlicher Lebensverhältnisse

HELMA bietet ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsverhältnissen mit Vollzeit- und Teilzeitmodellen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und persönlicher Lebensverhältnisse. Dies umfasst auch die vielfach genutzte Möglichkeit, unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse auf Wunsch bis zu drei Tage in der Woche mobil zu arbeiten. Die entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen sind bereits erfolgreich implementiert und werden kontinuierlich weiterentwickelt.

Als familienfreundliches Unternehmen bietet HELMA zudem vielfältige Möglichkeiten, um nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückzukehren und Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren. Im Jahr 2022 nahmen 25 Mitarbeiter (Vj: 25) Elternzeit in Anspruch, davon 20 Frauen und 5 Männer. Der Anteil an Teilzeitbeschäftigten lag am 31.12.2022 bei 16,9 % (31.12.2021: 17,2 %).

³ Nicht Bestandteil der gesetzlichen Konzernabschlussprüfung

Aus- und Weiterbildung

Die Ausbildung junger, motivierter Menschen sieht HELMA als wichtigen Bestandteil der Personalpolitik. Damit soll zum einen den Herausforderungen des demografischen Wandels begegnet und zum anderen der fortwährende Bedarf an qualifizierten Nachwuchskräften anteilig selbst gedeckt werden. Aktuell werden 4 Auszubildende im Unternehmen ausgebildet (Vj: 4).

Ferner reflektiert HELMA in den Jahresgesprächen zwischen Mitarbeitern und Führungskräften die Bedingungen und Erfahrungen am Arbeitsplatz und ermittelt daraus den jeweils individuellen Bedarf an fachlicher und persönlicher Weiterbildung. Anhand der identifizierten Wünsche und Anforderungen wird anschließend ein umfangreiches Weiterbildungsangebot erstellt. Dieses reicht von Auffrischungen der Kenntnisse alltäglich genutzter PC-Programme in hausinternen Gruppenseminaren bis hin zu spezifischer Weiterbildung und individuellem Kompetenzausbau einzelner Mitarbeiter in mehrtägigen, auswärtigen Schulungen.

Um die Nachwuchskräfte zu fördern, beschäftigt HELMA zudem regelmäßig Praktikanten und Werkstudenten, die bei dem Einsatz in verschiedenen Abteilungen vielseitige Einblicke in die Berufswelt bekommen. In 2022 bekamen 16 Praktikanten und Werkstudenten (Vj: 17) die Chance, ihre Kenntnisse und Fähigkeiten einzubringen und von der Erfahrung der Mitarbeiter zu profitieren.

Mitwirkungsmöglichkeiten von Mitarbeitern

HELMA bindet die Mitarbeiter aktiv in Entscheidungsprozesse ein und fördert deren Teilhabe an der stetigen Weiterentwicklung des Produktangebots. Über IDEEN@HELMA können die HELMA-Mitarbeiter ihre Ideen zur Steigerung der Effizienz, Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit oder der Erhöhung der Kundenzufriedenheit einreichen und je nach Nutzungsgrad und Bedeutung der Idee für das Unternehmen von attraktiven Prämien profitieren.

Die Wahrung der Interessen der Mitarbeiter wird zudem über den HELMA-Betriebsrat sichergestellt. Vorstand und Betriebsrat stehen regelmäßig in vertrauensvollem Austausch und haben bspw. die HELMA-Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten gemeinsam geschlossen. Diese fördert die Work-Life-Balance und somit auch die Zufriedenheit der Mitarbeiter.

Mitarbeiterzufriedenheit

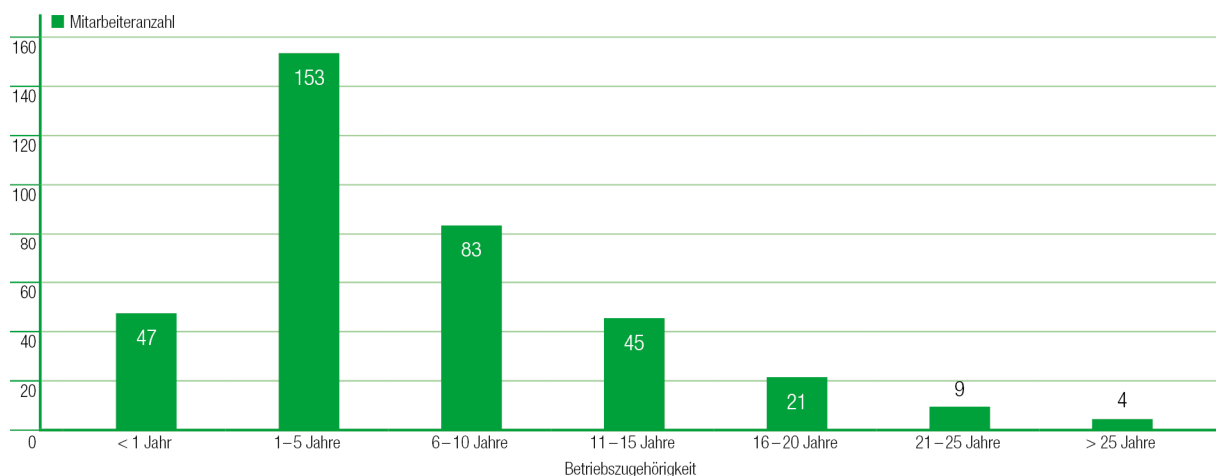
Ein weiterer Teil der Jahresgespräche zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist es, die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu ermitteln. Um diese vergleichen zu können, ordnet der Mitarbeiter seine Zufriedenheit auf einer Skala von 1 bis 6 ein, wobei 1 die höchste und 6 die niedrigste Zufriedenheit darstellt. Aus den Mitarbeitergesprächen, die zum Jahreswechsel 2022/2023 geführt wurden, ergibt sich eine durchschnittliche Zufriedenheit von 2,25 (Vj: 2,17). Das Ziel ist es, die Mitarbeiterzufriedenheit mittelfristig bei einem Niveau von ca. 2,0 oder besser zu etablieren.

Ferner steht die Unternehmensführung mit den Interessensvertretern der Mitarbeiter wie dem Betriebsrat regelmäßig in Kontakt, um übergreifende Aspekte der Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter zu besprechen und Verbesserungspotenziale zu diskutieren. Um eine gute Basis dafür zu schaffen, ist es für HELMA wichtig, rechtzeitig über den weiteren Fortgang und die Entwicklungen des Unternehmens zu informieren und die entsprechenden Mitarbeiter und deren Interessensvertreter einzubinden, um Lösungen zu finden und deren Erfolgspotenzial zu heben.

Betriebszugehörigkeit und Fluktuationsquote

Die Betriebszugehörigkeit ist ebenfalls ein Indikator für die Zufriedenheit der Mitarbeiter. So liegt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit aller Mitarbeiter am 31.12.2022 bei rund 6,8 Jahren. Darüber hinaus sind rund 45 % aller Mitarbeiter über 5 Jahre und sogar rund 22 % aller Mitarbeiter über 10 Jahre bei HELMA beschäftigt. Entsprechend profitiert HELMA von erfahrenen und gut ausgebildeten Mitarbeitern, die über weitreichende Informationen und Kenntnisse über baurelevante Themen verfügen.

Zudem sind die langjährigen Mitarbeiter bestens mit den unternehmensinternen Prozessen vertraut, die diese zudem oftmals selbst mitgeprägt haben. Darüber hinaus profitiert HELMA von dem Wissenszufluss der neuen Mitarbeiter, die frische und innovative Ideen in das Unternehmen einbringen.



Die Fluktuationsquote gibt ebenfalls einen Hinweis darauf, wie zufrieden die Mitarbeiter mit HELMA sind und ob HELMA nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber wahrgenommen wird. So lag die Fluktuationsrate mit rund 9,4 % (Vj: 6,3 %) wie in den Vorjahren auf einem niedrigen Niveau und somit im nachhaltigen Zielbereich eines einstelligen Prozentsatzes.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

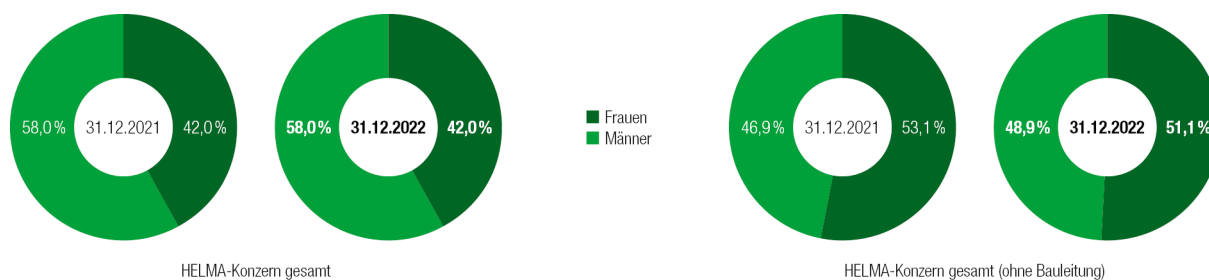
Die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz auf den HELMA-Baustellen werden von Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo) festgelegt, koordiniert und deren Einhaltung überwacht. In Abhängigkeit von projektspezifischen Gegebenheiten sichert HELMA beispielsweise die Baugrundstücke durch Bauzäune und stattet Baugerüste mit Schutznetzen, überdachten Gehwegen und Beschilderungen zur Minimierung von Sicherheitsrisiken aus.

Ferner ist HELMA bestrebt, im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge und durch eine optimale Ausgestaltung des Arbeitsplatzes bspw. mit höhenverstellbaren Schreibtischen die Gesundheit der Mitarbeiter zu fördern. Dennoch bleibt es nicht aus, dass Mitarbeiter durch Krankheit vorübergehend arbeitsunfähig sind. In 2022 lag die krankheitsbedingte Fehlzeitenquote im HELMA-Konzern bei 6,94 % (Vj: 5,11 %).

Diversität und Chancengleichheit

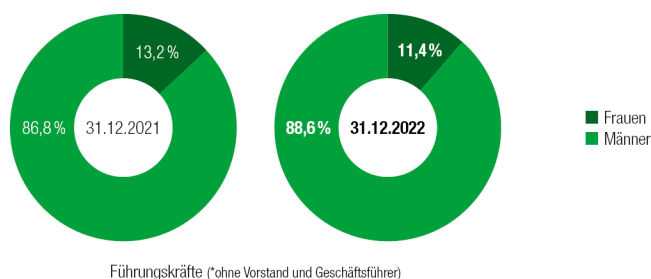
Der HELMA-Konzern beschäftigte per 31.12.2022 insgesamt 362 Mitarbeiter (31.12.2021: 348 Mitarbeiter). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten belief sich zum Bilanzstichtag auf 42,0 % (31.12.2021: 42,0 %). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass insbesondere die Berufsgruppe der Bauleiter typischerweise einen sehr hohen Anteil an männlichen Beschäftigten aufweist. Ohne Berücksichtigung der Mitarbeiter in der Bauleitung beträgt der Anteil der weiblichen Beschäftigten zum Bilanzstichtag 51,1 % (31.12.2021: 53,1 %).

Diversitätsquote (gesamt)



Die Führungskräfte des HELMA-Konzerns setzten sich zum 31.12.2022 aus 31 Männern sowie 4 Frauen zusammen (31.12.2021: 33 Männer, 5 Frauen). Unter Beachtung der individuellen Kompetenzen der Bewerber sieht HELMA in den kommenden Jahren Potenzial, den Frauenanteil in Führungspositionen auszubauen.

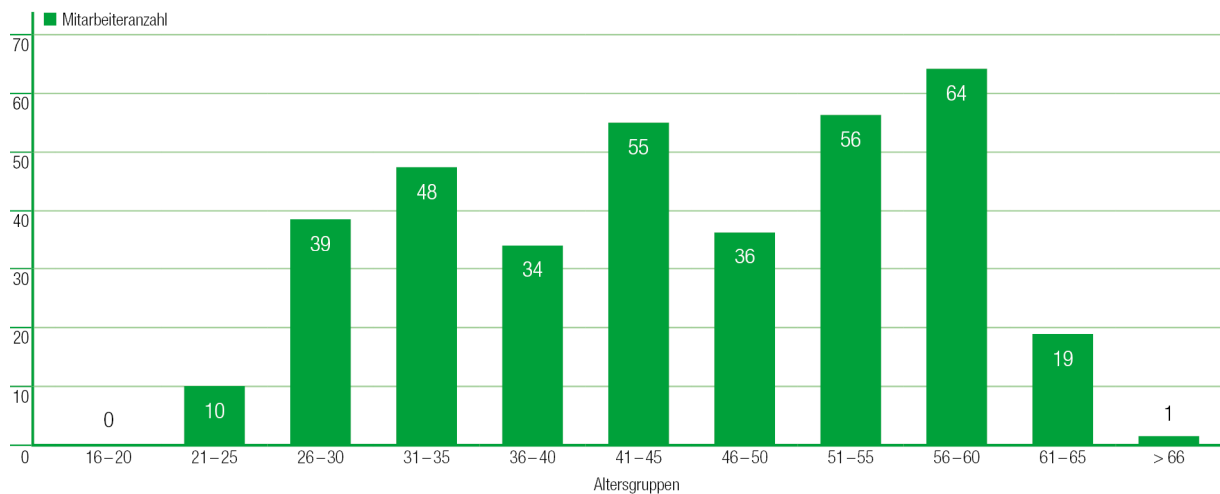
Diversitätsquote (Führungskräfte*)



Mit Frau Andrea Sander ist seit dem 01.11.2022 erstmals eine Frau im Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG vertreten. Als mittelständisch geprägtes Unternehmen strebt HELMA an, die Anzahl der Mitglieder in den Unternehmensorganen auch zukünftig überschaubar zu halten. Sollten in den kommenden Jahren Positionen in Aufsichtsrat, Vorstand oder Geschäftsführung neu zu besetzen sein, erhalten sowohl Frauen als auch Männer unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kompetenzen die gleichen Chancen.

Die Altersstruktur der HELMA-Mitarbeiter weist eine gleichmäßige Verteilung auf. Mit dieser ausgewogenen Zusammensetzung der Belegschaft profitiert der HELMA-Konzern zugleich von einem großen Erfahrungsschatz der älteren Mitarbeiter sowie dem kontinuierlichen Zufluss an neuem Wissen, welches junge, gut ausgebildete Mitarbeiter in das Unternehmen einbringen. Zudem gelingt mit dieser zukunftsfähigen Personalstruktur eine vorausschauende Nachbesetzung von Mitarbeitern, welche mit ihrem Renteneintritt aus dem HELMA-Konzern ausscheiden.

Altersstruktur per 31.12.2022



Soziales Engagement

Es ist HELMA ein besonderes Anliegen, speziell die Entwicklung von Kindern in verschiedenen Lebensabschnitten und -situationen mit geeigneten Maßnahmen zu unterstützen. Dabei unterstützt HELMA Projekte und Organisationen in Lehrte, in der Region Hannover sowie bundesweit.

Unternehmensspezifische Events werden bei HELMA nicht nur als freudige Geschäftsereignisse und Verlosungsaktionen in sozialen Medien gesehen, sondern auch als Möglichkeit, Freude weiterzugeben und zu teilen. Das geschieht sowohl durch finanzielle als auch durch materielle Unterstützung auf regionaler Ebene für bewusst ausgewählte Projekte oder Zielgruppen wie Kindergärten oder Kindertagesstätten.

Darüber hinaus unterstützt HELMA Einrichtungen, die traumatisierte Kinder sowie Kinder mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen unterstützen und therapeutische Betreuung in geschützter Umgebung anbieten. Ferner fördert HELMA seit vielen Jahren ein Gewaltpräventionsprojekt für Grundschul Kinder zur Steigerung der Problemlösungskompetenz.

Governance⁴

Governance steht im HELMA-Konzern für ein Handeln nach den Prinzipien recht- und gesetzmäßiger sowie ethischer und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unter Berücksichtigung der aufgestellten Leitsätze im HELMA-Wertekodex leitet der Vorstand die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Der Aufsichtsrat wiederum überwacht und berät den Vorstand u. a. bei der strategischen Entwicklung, die zunehmend von Nachhaltigkeitsaspekten wie der Einsparung von CO₂-Emissionen durch energieeffizienten Neubau geprägt ist. Darüber hinaus umfasst das Thema Governance im HELMA-Konzern die nachfolgend dargestellten Themenfelder.

Sicherstellung der Einhaltung von geltenden Gesetzen und Vorgaben

Rechtmäßiges Verhalten ist eine Grundvoraussetzung für eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Entsprechend sind die für die einzelnen Geschäftsbereiche definierten Prozesse und Strukturen innerhalb des HELMA-Konzerns darauf ausgerichtet, die Einhaltung der geltenden Gesetze und Vorgaben konsequent zu sichern.

⁴ Nicht Bestandteil der gesetzlichen Konzernabschlussprüfung

Darüber hinaus verpflichten sich die von HELMA beauftragten Sub- und Generalunternehmer mit der Anerkennung der allgemeinen Vertragsbedingungen bzw. der Vereinbarung von einzelvertraglichen Regelungen, die gesetzlichen Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit, die Gesetze zur Arbeitnehmerentsendung und -überlassung sowie die Bestimmungen des Sozialversicherungsgesetzes zur Zahlung und Abführung der Beiträge einzuhalten und mindestens die gesetzlich oder tariflich festgeschriebenen Mindestlöhne zu zahlen.

Einhaltung der relevanten Steuergesetze

Die Umsätze des HELMA-Konzerns werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet. Demzufolge wird auch das Konzernergebnis in Deutschland ertragsteuerrechtlich berücksichtigt und der relevanten Besteuerung unterworfen. Dies berücksichtigend legt HELMA großen Wert auf die Einhaltung der relevanten Steuergesetze. Die Steuerdeklaration erfolgt immer unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze der jeweiligen Jurisdiktion. Dazu steht HELMA in regelmäßigem Kontakt mit den zuständigen Steuerbehörden und gewährleistet durch eine kooperative und transparente Zusammenarbeit mit den Finanzämtern eine umfassende Überprüfung von den Finanzbehörden der Steuerverwaltung. Sofern steuerrechtliche Wahlmöglichkeiten bestehen, werden diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und geschäftlichen Konsequenzen im Sinne der Gesellschaft genutzt.

Schutz von Hinweisgebern

Hinweise, Beschwerden und vergleichbare Informationen von Erwerbern und Bauherren, die persönlich, telefonisch, per E-Mail oder Post eingehen, werden umgehend und vertrauensvoll an die zuständigen Abteilungen weitergeleitet. Darüber hinaus haben Mitarbeiter jederzeit die Möglichkeit, sich mit Hinweisen hinsichtlich nichtgesetzeskonformer Sachverhalte direkt an ihre Vorgesetzten zu wenden. Nach der sorgfältigen Prüfung der eingegangenen Hinweise werden je nach Bedarf entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus wird aktuell ein elektronisches bzw. internetbasiertes Hinweisgebersystem im HELMA-Konzern vorbereitet, das im Laufe des Jahres 2023 eingeführt wird und von jedem genutzt werden kann. Über diesen Weg können bspw. Mitarbeiter, Kunden, Bauherren und Unternehmer Hinweise geben, die im Zusammenhang mit Verstößen gegen Gesetze oder Richtlinien stehen. Darüber hinaus bekommt jeder Hinweisgeber die Möglichkeit, sich anonym zu melden und mit der zuständigen Abteilung in Kontakt zu treten. Das Hinweisgebersystem verfügt zudem über ein sicheres Postfach, über das ein vertraulicher Austausch zwischen dem Hinweisgeber und Hinweisbearbeiter stattfinden kann.

Das Hinweisgebersystem dient insbesondere dazu, wertvolle Hinweise in Bezug auf Bestechung, Korruption, Betrug, Diskriminierung oder vergleichbare Interessenskonflikte zu erhalten. Entsprechend werden alle Hinweise intensiv geprüft und entsprechende Maßnahmen eingeleitet, um den Hinweisgeber zu schützen und den gemeldeten Sachverhalt aufzuklären. Das übergeordnete Ziel ist es somit, frühzeitig von möglichen Verstößen Kenntnis zu erlangen, um die Risiken für HELMA zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Identifikation von Bauherren, Erwerbern und Unternehmern

Für HELMA ist es zudem selbstverständlich, Geldwäsche bestmöglich zu verhindern. Deshalb werden Bauherren, Erwerber und Unternehmer im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten geprüft, bevor mit diesen ein Vertragsverhältnis eingegangen wird.

Transparenz über Mitgliedschaften und politische Einflussnahme

Neben diversen Industrie- und Handelskammern sowie Architekten- und Ingenieurskammern ist HELMA als einer der größten Entwickler von Wohn- und Ferienimmobilien in Deutschland u. a. Mitglied in folgenden Verbänden und Interessengruppen:



Zuwendungen an politische Parteien, Politiker oder Regierungen tätigt HELMA grundsätzlich nicht. Ferner sind die Unternehmen des HELMA-Konzerns nicht in Lobbylisten erfasst. An Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren beteiligte sich HELMA im Geschäftsjahr 2022 ebenfalls nicht.

Offener Dialog mit relevanten Stakeholdern

Vielfältige Einflüsse interner sowie externer Anspruchsgruppen prägen die Geschäftstätigkeit von HELMA. Um die Sichtweisen und Belange der relevanten Stakeholder zu erfahren, werden die relevanten Akteure sowohl projektbezogen als auch zu übergeordneten Themen identifiziert und gezielt angesprochen. Regelmäßig oder anlassbezogen organisiert HELMA dazu zielgruppenspezifische Veranstaltungen und Formate, um einen offenen Dialog mit den relevanten Stakeholdern zu gewährleisten. Dies umfasst folgende Personen und Interessengruppen:



Durch die Zusammenarbeit mit den vorgenannten Stakeholdern generiert HELMA Ideen und zukunftsweisende Prozesse im Hinblick auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung.

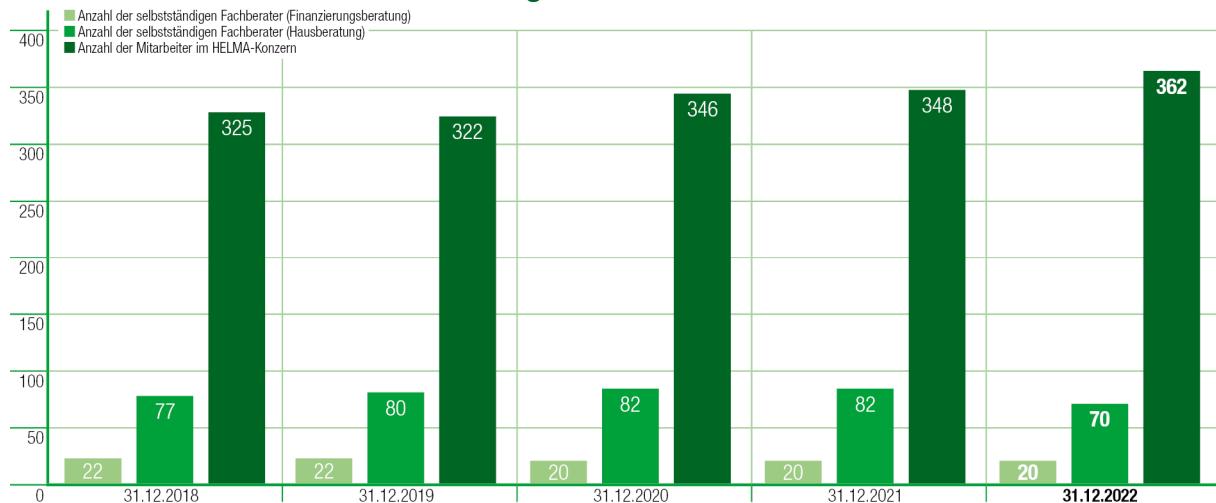
Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl hat sich zum 31.12.2022 von 348 auf 362 erhöht. Darüber hinaus beschäftigt der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag 6 geringfügig Beschäftigte (31.12.2021: 8).

Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen HELMA im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeitet, hat sich im Bereich der Hausberatung auf 70 reduziert. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich auf 20 und war damit unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

Anzahl der Mitarbeiter und selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



Organe der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der HELMA Eigenheimbau AG hat am 17.10.2022 den Vorsitzenden des Vorstands, Gerrit Janssen, mit sofortiger Wirkung abberufen. Zur Sicherstellung der Kontinuität und der Weiterentwicklung des Kerngeschäfts wurde Andrea Sander zum 01.11.2022 als neue Vorstandsvorsitzende berufen. Frau Sander ist zuständig für die Bereiche Personal, Recht, Unternehmensentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Compliance. Bis zur Regelung der Nachfolge übernimmt Frau Sander kommissarisch die Leitung der Bereiche Finanzen, Controlling, IT und Investor Relations. Sie ist bis zum 31.10.2025 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Jannik Bayat, Partner und International Business Leader Consulting, bei der Unternehmensberatung Baker Tilly, unterstützt den Vorstand seit dem 01.11.2022. Seine Tätigkeit umfasst insbesondere die von Frau Sander kommissarisch übernommenen Bereiche.

Dem Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG gehörten im Berichtsjahr überdies Max Bode und André Müller an. Am 20.02.2023 hat Max Bode sein Vorstandsmandat mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Der Vertrag von André Müller wurde um zwei weitere Jahre verlängert und läuft bis zum 30.06.2025.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich im Geschäftsjahr 2022 aus Karl-Heinz Maerzke (Vorsitzender), Sven Aßmann (stellvertretender Vorsitzender), Dr. Peter Plathe sowie Paul Heinrich Morzynski zusammen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft

Im Folgenden wird ergänzend zur Konzern-Berichterstattung die separate Entwicklung der Muttergesellschaft erläutert. Der Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Der Lagebericht der HELMA Eigenheimbau AG wird gemäß § 315 Abs. 5 HGB mit dem des HELMA-Konzerns zusammengefasst.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der HELMA Eigenheimbau AG belief sich zum 31.12.2022 auf 142,1 Mio. € (31.12.2021: 142,2 Mio. €). Das Anlagevermögen erhöhte sich geringfügig von 18,2 Mio. € auf 19,3 Mio. €, was im Wesentlichen auf eine Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenstände zurückzuführen ist. Im Umlaufvermögen kam es zu einem leichten Rückgang von 123,7 Mio. € auf 122,5 Mio. €, welcher insbesondere aus einer Reduzierung der liquiden Mittel von 10,7 Mio. € auf 9,1 Mio. € resultierte.

Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2021	31.12.2022
Anlagevermögen	18.238	19.283
Umlaufvermögen	123.698	122.475
- davon liquide Mittel	10.716	9.116
Rechnungsabgrenzungsposten	282	360
Summe Aktiva	142.218	142.118

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Reduzierung des Eigenkapitals von 107,3 Mio. € auf 103,8 Mio. €. Der Rückgang resultierte dabei aus dem im Geschäftsjahr 2022 erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 3,5 Mio. € abzüglich der im Juli 2022 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 im Umfang von 6,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 73,1 % (31.12.2021: 75,4 %) und weist somit einen im Vergleich zu anderen Unternehmen aus der Baudienstleistungsbranche weit überdurchschnittlichen Wert auf. Die Rückstellungen erhöhten sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 auf 13,0 Mio. € (31.12.2021: 7,3 Mio. €), welche im Wesentlichen für Personalmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. € gebildet wurden. Die Verbindlichkeiten reduzierten sich zum 31.12.2022 auf insgesamt 25,3 Mio. € und lagen damit leicht unter dem Vorjahreswert von 27,6 Mio. €. Der Rückgang ist auf die Teilauflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von 2,4 Mio. € zurückzuführen.

Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2021	31.12.2022
Eigenkapital	107.254	103.849
Rückstellungen	7.330	12.959
Verbindlichkeiten	27.634	25.310
Summe Passiva	142.218	142.118

Ertragslage

Die Umsatzerlöse von 127,9 Mio. € (Vj: 118,5 Mio. €) und die Bestandsveränderung von 9,1 Mio. € (Vj: 8,2 Mio. €) führten zu einem Anstieg der Gesamtleistung auf 137,0 Mio. € (Vj: 126,7 Mio. €).

Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2021	2022
Umsatzerlöse	118.536	127.906
Bestandsveränderungen	8.167	9.127
Gesamtleistung	126.703	137.033

Der Rohertrag betrug im Berichtsjahr 42,9 Mio. € (Vj: 41,0 Mio. €) und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 31,3 % (Vj: 32,4 %). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass in den Umsatzerlösen der HELMA Eigenheimbau AG auch die Geschäftsbesorgungsvergütungen der Tochtergesellschaften enthalten sind, welchen kein nennenswerter Materialaufwand entgegensteht.

Bei einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 9,6 Mio. € (Vj: 10,5 Mio. €) und einem Finanzergebnis von -4,5 Mio. € (Vj: 9,5 Mio. €) erzielte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € (Vj: 13,8 Mio. €). Darin berücksichtigt sind außerordentliche Aufwendungen für Personalmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. € sowie Erträge aus der Teilauflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von 2,4 Mio. €.

Auf Basis des aktuellen Auftragsbestandes rechnet HELMA für das Jahr 2023 im Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB mit Umsatzerlösen moderat über dem Vorjahresniveau. Das Ergebnis (EBT) wird, soweit keine marktbedingten Maßnahmen in der HELMA Eigenheimbau AG oder ihren Tochtergesellschaften notwendig werden, deutlich über dem Jahr 2022 erwartet.

Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2021	Anteil in %	2022	Anteil in %
Gesamtleistung	126.703	100,0	137.033	100,0
Materialaufwand	-85.691	-67,6	-94.113	-68,7
Rohhertrag	41.012	32,4	42.920	31,3
sonstige betriebliche Erträge	837	0,7	3.189	2,3
Personalaufwand	-18.988	-15,0	-22.315	-16,3
Abschreibungen	-1.952	-1,5	-2.039	-1,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.379	-8,2	-12.142	-8,9
EBIT	10.530	8,3	9.613	7,0
Finanzergebnis	9.502	7,5	-4.503	-3,3
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.032	15,8	5.110	3,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.258	-4,9	-1.635	-1,2
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	13.774	10,9	3.475	2,5

Risikobericht

Risikomanagement

Im Rahmen des unternehmerischen Handelns ist HELMA naturgemäß verschiedenen Risiken ausgesetzt. Dabei werden Risiken nur dann eingegangen, wenn ihnen die Chance auf eine angemessene Wertsteigerung gegenübersteht und sie mit anerkannten Methoden und Maßnahmen innerhalb der Organisation beherrschbar sind. Im Rahmen des Risikomanagements führt HELMA zur Beherrschung und Steuerung der identifizierten Risiken sowie zur transparenten Darstellung von sich bietenden Chancen eine laufende Beobachtung und Bewertung durch.

Hierzu werden die risikorelevanten Faktoren aus den Bereichen Grundstücksakquise, Vertrieb, Vertragsmanagement, Technik, Finanzen, Projektentwicklung, Personal und Recht unter Beachtung der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeiten, Schadenshöhen und Wechselwirkungen fortlaufend überprüft, um negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Damit einhergehend werden alle internen Richtlinien und Vorgaben, die nicht nur einen standardisierten und effizienten Arbeitsablauf, sondern auch einen strukturierten Ansatz für das Risikomanagement sichern sollen, fortlaufend überprüft. Dem Vorstand, der regelmäßig und insbesondere im Rahmen des monatlichen Berichtswesens über eine eventuelle Überschreitung festgelegter Risikogrenzwerte informiert wird, stehen somit die notwendigen Entscheidungskriterien zur Verfügung, um zeitnah angemessene Maßnahmen einzuleiten.

Relevante Risikofaktoren

Makroökonomische Risiken

Als Reaktion auf die hohe Inflation in der europäischen Union hat die EZB den Leitzins ab Juli 2022 in vergleichsweise kurzen Abständen mehrmals erhöht. Der daraus resultierende historisch starke Zinsanstieg in kurzer zeitlicher Abfolge beeinträchtigt die Erschwinglichkeit von Immobilien für potenzielle Erwerber signifikant und trägt zudem zur allgemein vorherrschenden Verunsicherung am Immobilienmarkt bei. Mit Blick auf die anhaltend hohe Inflation sind zudem weitere Zinserhöhungen zu erwarten, welche sich weiter dämpfend auf die Immobiliennachfrage auswirken könnten, wenn nicht parallel die aktuell stark kostentreibenden Auflagen und Abgaben reduziert oder durch Subventionen bzw. steuerliche Anreize abgemildert würden. Die möglichen Auswirkungen von makroökonomischen Risiken auf die Immobilienbranche schätzt HELMA derzeit als relevant ein.

Geschäftsspezifische regulatorische und gesetzliche Risiken

Rechtliche sowie steuerrechtliche Vorschriften definieren den regulatorischen Rahmen der Immobilienbranche und beeinflussen die Geschäftstätigkeit der in diesem Umfeld tätigen Unternehmen. Um Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, beobachtet HELMA regelmäßig die Gesetzgebungsverfahren sowie aktuelle Rechtsprechungen, sodass bei Bedarf angemessene Maßnahmen zeitnah eingeleitet werden können.

Ferner ist ein zunehmender Eingriff des Bundes sowie der Städte und Kommunen in den Immobilienmarkt zu beobachten, indem bspw. hohe Quoten für geförderten Wohnungsbau oder gesetzlich normierte Höchstpreise für Mieten festgeschrieben werden. Zudem intervenieren Städte und Kommunen verstärkt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, wodurch die Projektierung in teilweise erheblichem Umfang verlangsamt wird und umfangreiche Auflagen zu einer Verteuerung beitragen. Falls die Verzögerungen oder die Mehrkosten den gewählten Sicherheitspuffer übersteigen, kann dies zu einer nennenswerten Umsatz- und Ergebnisverschiebung in die folgenden Perioden bzw. einem geringeren Ertrag führen.

Mit der Ausübung des gesetzlich festgeschriebenen Vorkaufsrechts kann die Realisierung einzelner Projekte zudem gänzlich verhindert werden, indem die zuständige Stadt oder Kommune innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist nach Unterzeichnung des Kaufvertrages in den jeweiligen Kaufvertrag einsteigt und HELMA den Grundstücksankauf damit verwehrt.

Projektrisiken

Zur Ausübung der Geschäftstätigkeit der HELMA Wohnungsbau GmbH und der HELMA Ferienimmobilien GmbH werden regelmäßig neue Grundstücke benötigt, die nach der Projektierung bebaut und veräußert werden. Dabei wird großer Wert auf eine ausreichende Diversifikation der Projekte in Bezug auf Anzahl, Größe, Art der Baukörper und Lage in verschiedenen deutschen Metropolregionen gelegt und dadurch eine Reduktion der Gesamtrisiken aus dem Projektgeschäft erreicht.

In der Akquisitionsphase werden die Bebaubarkeit und Ertragsperspektive der zu erwerbenden Grundstücke sorgfältig geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang werden auch mögliche Risiken des Baugrundes wie Altlasten, Bodendenkmäler, wertvolle Böden oder eine verminderte Tragfähigkeit sowie eventuelle Besonderheiten bei der Baurechtsschaffung betrachtet. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einzelnen Projekten aus unterschiedlichsten Gründen zu unerwarteten Kostensteigerungen und/oder Erlösreduzierungen gegenüber den kalkulierten Werten kommt. In diesen Fällen würde ein solches Projekt mit einem geringeren Ertrag als erwartet abgeschlossen werden, was sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken würde. Um dieses Risiko bestmöglich zu beherrschen, stellt HELMA sicher, dass in den Zielregionen jeweils eine umfangreiche Expertise im Bauträger- und Grundstücksgeschäft sowie in der Vermarktung der jeweiligen Einheiten vorliegt.

Zudem können Kapazitätsengpässe bei den an der Projektierung beteiligten Marktteilnehmern und staatlichen Einrichtungen negative Auswirkungen auf das jeweilige Projekt mit sich bringen und je nach Ausprägung zu deutlichen Verzögerungen im Projektablauf führen. Insbesondere auf die Bearbeitungszeiten der Bau-, Stadtplanungs-, Kataster- und Grundbuchämter hat HELMA nur sehr eingeschränkten Einfluss. Um das Risiko von Verzögerungen in den Planungen abzubilden, werden die Bearbeitungszeiten fortlaufend evaluiert und bei der Aufstellung der Projektzeitpläne mit entsprechenden Zeitfenstern berücksichtigt. Sollte es jedoch zu Verzögerungen kommen, welche über die gewählten Sicherheitspuffer hinausgehen, kann dies zu spürbaren Umsatz- und Ergebnisverschiebungen in die folgenden Perioden führen.

Im Projektgeschäft tritt HELMA bei den individuell geplanten Einfamilienhäusern nur hinsichtlich des Grundstücksankaufes in Vorleistung und beginnt mit den einzelnen Bauvorhaben erst dann, wenn ein entsprechender notarieller Kaufvertrag inklusive Finanzierungsbestätigung des Kunden vorliegt. Beim Bau von vorgeplanten Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern erfolgt der Baubeginn im Projektgeschäft hingegen bereits nach Erreichung vorab festgelegter Vorverkaufsquoten, sodass mit diesen Projekten trotz intensiver Prüfung des Vermarktungspotenzials ein erhöhtes Vertriebsrisiko einhergeht.

Beschaffungsrisiken

Aus nicht intakten Lieferketten können Angebotsengpässe für Bauleistungen und Materialien resultieren. Über eine langfristige und partnerschaftliche Zusammenarbeit hat HELMA sich in den letzten Jahrzehnten ein großes Netzwerk an Partnerfirmen aufgebaut, auf das bei der Vergabe von Bauleistungen regelmäßig zurückgegriffen wird. Darüber hinaus wird das Netzwerk fortlaufend um neue Sub- und Generalunternehmer erweitert, die ihre Leistungsfähigkeit anhand eines entsprechenden Track-Records nachweisen. Sowohl bei der Vertragsanbahnung als auch im Verlauf der Geschäftsbeziehung werden alle Sub- und Generalunternehmer regelmäßig überprüft.

Als Konsequenz der Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH, die ein wesentlicher Generalunternehmer der HELMA Ferienimmobilien GmbH war, wurden die bestehenden Prüfungsprozesse analysiert und weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang wurden keine weiteren Sub- und Generalunternehmer identifiziert, deren Existenz aus derzeitiger Sicht bedroht sein könnte. Zudem gibt es keinen weiteren Sub- oder Generalunternehmer, welcher in einem vergleichbaren Umfang zur Natura-Holzbau GmbH für HELMA tätig ist.

Materialkostenrisiko

Im Rahmen der fortlaufenden Planungen werden auch die zu erwartenden Materialpreisänderungen ermittelt und in den Kalkulationen berücksichtigt. Aufgrund des Kriegs in der Ukraine und der damit einhergehenden hohen und ggf. weiter steigenden Energie- und Logistikkosten, die auf einen noch sehr hohen Auftragsbestand im Markt treffen, sieht sich die Baubranche derzeit mit sprunghaften Materialpreissteigerungen sowie Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien konfrontiert.

Im Geschäftssegment Vorgeplant wirkt HELMA dem Materialkostenrisiko entgegen, indem die Vergabe der wesentlichen Gewerke an Sub- oder Generalunternehmer abgeschlossen ist, bevor das jeweilige Projekt in den Vertrieb geht. Ferner erfolgt die Vergabe i. d. R. zum Festpreis. Mit dieser Vorgehensweise besteht eine relativ hohe Gewissheit, das jeweilige Projekt i. d. R. zu den kalkulierten Kosten realisieren zu können sowie die Möglichkeit, bei den noch nicht verkauften Einheiten preislich auf aktuelle Marktbedingungen zu reagieren.

Im Geschäftsbereich Individuell erfolgt die Kalkulation der Hauspreise auf Basis der jahrzehntelangen Erfahrung, der mit der Industrie und dem Handel geschlossenen Vereinbarungen sowie unter Berücksichtigung der erwarteten Materialpreissteigerungen. Zudem wird das Risiko steigender Rohstoffpreise in der HELMA Eigenheimbau AG in den Hausverträgen mit entsprechenden Preisanpassungsklauseln abgemildert, welche an die Entwicklung des Baupreisindex gekoppelt sind und mit Ablauf der Festpreisbindung in Kraft treten.

Sollte es HELMA im Bereich der vorgeplanten Wohneinheiten und Ferienimmobilien nicht gelingen, die zusätzlichen Kosten in Form höherer Verkaufspreise an die Erwerber weiterzugeben oder sollte im Bereich der individuell geplanten Einfamilienhäuser die tatsächliche Materialpreisentwicklung die angenommenen Preiszuwächse übersteigen, könnte sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken. Dies wäre insbesondere bei einer deutlich nachlassenden Marktdynamik nicht unwahrscheinlich. Lieferengpässe und damit einhergehende Verzögerungen könnten zudem zu Verzögerungen im Projektablauf führen und die Ertragslage ebenfalls temporär negativ beeinträchtigen.

Investitionsrisiken

Nach der erfolgreichen Expansion wurden die Investitionen in neue Musterhäuser und Standorte in den vergangenen Jahren auf ein moderates Niveau zurückgefahren. Gleichwohl wird HELMA zukünftig bei dem möglichen Aufbau einzelner Standorte oder bei Ersatzinvestitionen mit größtmöglicher Sorgfalt vorgehen, um das Risiko einer Fehlinvestition so gering wie möglich zu halten.

Personalrisiken

HELMA verfolgt Personalrisiken mit größter Aufmerksamkeit und begegnet diesen mit zahlreichen Maßnahmen der Personalentwicklung. Im Fokus stehen dabei die Qualifikation der Mitarbeiter, der Erhalt einer niedrigen Fluktuationsrate sowie die langfristige Bindung der Führungskräfte an das Unternehmen. Das Knowhow der Mitarbeiter ist ein entscheidendes Element für die hohe Qualität der Dienstleistungen. Zur langfristigen Sicherung dieser Qualität wird den Mitarbeitern und Fachberatern ein breites Angebot an Einarbeitungs-, Qualifizierungs- und Weiterbildungsprogrammen zur Verfügung gestellt, das auch im Geschäftsjahr 2022 sehr lebhaft wahrgenommen wurde.

Risiken der COVID-19-Pandemie

Seit Anfang 2020 prägt das COVID-19-Virus die Weltwirtschaft sowie die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Mit Blick auf die deutlich rückschreitenden Infektionszahlen und milderen Krankheitsverläufe wurden die meisten staatlichen Alltagsbeschränkungen in den letzten Monaten jedoch wieder aufgehoben. Zudem hat das Robert Koch-Institut die derzeitige Gefährdung durch das COVID-19-Virus für die Gesundheit der Bevölkerung in Deutschland von „hoch“ auf „moderat“ herabgestuft. Insofern deutet die derzeitige Gesamtsituation darauf hin, dass die COVID-19-Pandemie weitestgehend überstanden ist bzw. aktuell keine wesentlichen Auswirkungen auf die gesellschaftliche und wirtschaftliche Lage zu erwarten sind. Dennoch beobachtet und analysiert HELMA die aktuellen Marktgegebenheiten, um auf zukünftige Entwicklungen bestmöglich vorbereitet zu sein und in der jeweiligen Situation bedingte, notwendige Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

Reputationsrisiko

Eine negative mediale Berichterstattung über die Projekte oder die unternehmerische Tätigkeit kann die Reputation des HELMA-Konzerns negativ beeinflussen. Durch das Internet und soziale Netzwerke können solche Informationen und Meinungen schnell und weitreichend verbreitet werden. Über ein gezieltes und nachhaltiges Reputationsmanagement plant, steuert und kontrolliert HELMA daher bestmöglich den Ruf des Unternehmens gegenüber allen relevanten Stakeholdern.

Risiken durch neue Technologien

Aus dem technologischen Fortschritt resultierende Innovationen im Bereich des Hausbaus werden fortlaufend analysiert und nach entsprechender Eignungsprüfung im Produktportfolio berücksichtigt. Der enge Kontakt und Erfahrungsaustausch mit verschiedensten Herstellern, Verbänden und Geschäftspartnern sowie der Besuch von Fachmessen und Kongressen fördert hierbei die Innovationsfreudigkeit des Unternehmens. In der jüngeren Vergangenheit wurde das Produktportfolio insbesondere im Bereich der energieeffizienten Bauweisen durch vielversprechende Innovationen erweitert. Dabei wird stets darauf geachtet, dass die mit den Innovationen verbundenen Chancen die Risiken deutlich überwiegen und die Anlaufkosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Absatzpotenzial stehen.

IT-Risiken

HELMA ist zur Abwicklung der Geschäftstätigkeit auf die Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit der IT-Systeme angewiesen. Diese können aufgrund technischer Störungen ausfallen oder durch externe Ereignisse wie Computerviren, schädliche Codes oder Cyberangriffe, welche von HELMA ggf. nur bedingt abgewendet werden können, gestört werden. Mögliche Auswirkungen dieser externen Angriffe sind unbefugte Zugriffe oder Datenverluste.

Im Berichtsjahr 2022 wurde der HELMA-Konzern Opfer eines Cyberangriffs, wobei die originären Geschäftsaktivitäten und das Baugeschehen nicht wesentlich und nachhaltig beeinträchtigt wurden. Eine vollständige IT-Recovery wird sich auch im Geschäftsjahr 2023 fortsetzen und weiterhin strukturiert vorangetrieben. Die Untersuchungen dieses Vorfalls umfassten eine dezidierte Überprüfung der etablierten Sicherheitsvorkehrungen. In Zusammenarbeit mit externen Experten für Cybersicherheit (insbesondere Forensik und IT-Recovery) wurde die Schutzwirkung und Robustheit der Abwehrsysteme nochmals verbessert.

Um externe Angriffe zukünftig bestmöglich zu verhindern und die ständige Verfügbarkeit der IT-Systeme zu garantieren, investiert HELMA kontinuierlich in eine moderne Hard- und Software-Infrastruktur sowie passgenaue Sicherheitskonzepte und Backup-Lösungen. Hierbei werden Produkte der führenden Hersteller eingesetzt und geltende Sicherheitsrichtlinien fortlaufend den neuesten technischen Entwicklungen angepasst.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie der Errichtung oder dem Verkauf von Immobilien. Zur Bewältigung und Vermeidung rechtlicher Angelegenheiten hat HELMA sich personell entsprechend aufgestellt und bedient sich im Einzelfall externer anwaltlicher Beratung. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie im angemessenen Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt. Der endgültige Ausgang einzelner Verfahren kann zwar Einfluss auf das Ergebnis nehmen, jedoch sind aus heutiger Sicht keine rechtlichen Risiken erkennbar, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Finanzlage haben.

Finanzrisiken

Finanzielle Risiken, zu denen Liquiditäts-, Zins- und Ausfallrisiken zählen, überwacht HELMA mit bewährten Kontroll- und Steuerungsinstrumenten, die eine zeitnahe und transparente Berichterstattung ermöglichen. Das Berichtswesen des Konzerns gewährleistet eine regelmäßige Erfassung, Analyse, Bewertung und Steuerung finanzieller Risiken.

Die Liquiditätsrisiken werden im Konzern auf Basis einer rollierenden Liquiditätsplanung zentral überwacht und gesteuert. Zudem wird die Liquiditätsversorgung des Konzerns durch einen ausreichenden Bestand an liquiden Mitteln und freien Kreditlinien sichergestellt, um Liquiditätsengpässe bestmöglich auszuschließen. Es wird erwartet, dass die erforderlichen gewährten Kreditlinien auch innerhalb der Planungsperiode fortgeführt werden.

Gesetzliche Regelungen sowie vertragliche Vereinbarungen mit Erwerbern oder Sub- und Generalunternehmern verpflichten den HELMA-Konzern sowohl im Baudienstleistungs- als auch im Bauträgergeschäft zur Stellung von Sicherheiten in Form von Bürgschaften. Mit einem ausreichenden Bestand an freien Avalkreditlinien bei Kautionsversicherern und Kreditinstituten gewährleistet der HELMA-Konzern die Verfügbarkeit der erforderlichen Sicherheiten. Ausgegebene Bürgschaften werden fortlaufend überwacht und die Rückgabe unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und vertraglichen Vereinbarungen zeitnah veranlasst.

Da sich der HELMA-Konzern im Rahmen der Schuldscheindarlehen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet hat, werden diese regelmäßig überprüft. Die Nichteinhaltung der geforderten Werte zum Jahresende stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Es wird erwartet, dass die bis zum 31.12.2022 eingehaltenen Covenants auch innerhalb der Planungsperiode eingehalten werden. Dieses Risiko wird daher als gering eingeschätzt.

HELMA finanziert sich über einen Mix aus Fremdfinanzierungen und Eigenkapital. Das nun steigende Zinsniveau bedeutet höhere Finanzierungskosten in Bezug auf die variabel verzinslichen Verbindlichkeiten sowie neu abzuschließende bzw. zu prolongierende Finanzierungen. Insofern schätzt HELMA die möglichen Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage als relevant ein. Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Das Risiko von Forderungsausfällen oder nicht weiterreichbaren Gewährleistungsansprüchen ist aufgrund des Geschäftsmodells und der bewährten Form der Zusammenarbeit mit Sub- und Generalunternehmern im Verhältnis zur Umsatzhöhe als relativ gering einzuschätzen. Die durch die Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH, ein vormals wesentlicher Generalunternehmer der HELMA Ferienimmobilien GmbH, entstandenen Kosten wurden im Jahresabschluss 2022 ergebniswirksam berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere Rückstellungen für Gewährleistungen und Schadenersatzforderung. Weitere Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Da alle Unternehmen des HELMA-Konzerns ausschließlich in Deutschland tätig und alle Jahresabschlüsse in Euro denominated sind, bestehen keine Wechselkursrisiken.

Gesamtbewertung

Die Gesamtrisikosituation des HELMA-Konzerns wird im Rahmen des erläuterten Risikomanagements analysiert und gesteuert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Einzelrisiken festgestellt, die allein oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährdet hätten. Bei Eintritt unvorhersehbarer, außergewöhnlicher Risiken ist ein Einfluss auf die Leistungs- und Ergebnisentwicklung nicht auszuschließen. Aus heutiger Sicht sind jedoch keine Risiken erkennbar, die allein oder in Kombination den Konzern in seinem Bestand gefährden könnten.

Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält: „Die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2022 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 3.475.005,79 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 21.03.2023 der Hauptversammlung am 07.07.2023 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,40 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 1.600.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 1.875.005,79 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

Der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und Aktiengesetzes erstellte Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

Strategische Ausrichtung des HELMA-Konzerns

Der deutsche Immobilienmarkt und die Baubranche sehen sich derzeit mit immensen makroökonomischen Herausforderungen konfrontiert. Insbesondere der signifikante Zinsanstieg innerhalb eines sehr kurzen Zeitraumes sowie die anhaltend hohen Baukosten erfordern eine strategische Adjustierung des HELMA-Konzerns, um dem aktuell vorherrschenden Marktumfeld bestmöglich zu begegnen und auch das Jahr 2023 aus der Position der Stärke zu bestreiten. Dabei profitiert HELMA von einer soliden Finanzlage, welche von einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur mit einer komfortablen Liquiditätsausstattung sowie einer überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquote gekennzeichnet ist.

Als wesentliche Eckpfeiler der strategischen Adjustierung hat der HELMA-Konzern die folgenden strategischen Handlungsfelder definiert:



Forcierung des profitablen Unternehmenswachstums

In dem derzeitigen Marktumfeld, das vom Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt ist, fokussiert sich HELMA auf die Stabilisierung des profitablen Unternehmenswachstums. Dazu wurden umfangreiche Aktivitäten und Maßnahmen definiert, deren Umsetzung bereits erfolgt ist bzw. zeitnah eingeleitet wird. Dies umfasst bspw. Verkaufsförderungen über punktuelle Preisanpassungen oder die Übernahme ausgewählter Erwerbsnebenkosten.

Mit Blick auf die stetig zunehmende Bedeutung von energieeffizienten Bauweisen und nachhaltigen Energiekonzepten misst HELMA nachhaltigem Bauen ebenfalls eine große Bedeutung bei. Für eine ausführliche Darstellung der Aktivitäten in Zusammenhang mit nachhaltigem Bauen wird auf die Ausführungen im Nachhaltigkeitsbericht verwiesen.

Als Basis für das Bauträrgeschäft verfügt der HELMA-Konzern zudem über einen umfangreichen Bestand an vertraglich gesicherten Grundstücken (siehe Abschnitt Mittelfristige Wachstumsstrategie), wobei sich die Realisierung der Projekte größtenteils auf einen Zeitraum von rund sieben Jahren erstrecken wird. HELMA unterzieht diese Projektgrundstücke derzeit einer aktiven Portfoliosteuerung im Hinblick auf die relevanten Umsetzungsparameter, die zugrunde liegenden Zeitschienen sowie die jeweils erwartete Vermarktungsfähigkeit. Unter Berücksichtigung des signifikanten Zinsanstiegs und dem damit einhergehenden Anstieg der Finanzierungskosten für den HELMA-Konzern ist auch der Weiterverkauf einzelner ausgewählter Projektgrundstücke ohne Realisierung der geplanten Bebauung denkbar. Gleichmaßen strebt HELMA einen akzentuierten, bedarfsgesteuerten Zukauf neuer Projektgrundstücke an.

Nachhaltige Optimierung der Aufbauorganisation

HELMA verfügt in vielen Geschäftsbereichen über historisch gewachsene Strukturen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds gilt es, vorherrschende Ineffizienzen aufzudecken und organisatorische Divergenzen zu beseitigen, um so eine Optimierung der Aufbauorganisation und damit einhergehend eine deutliche Steigerung der Kosteneffizienz und Effektivität zu erzielen. Im Fokus steht dabei insbesondere die Stärkung des strategischen Einkaufs mit dem Ziel der Baukostenreduktion und der Verankerung eines ganzheitlichen Kostenmanagements sowie Maßnahmen zur Umstrukturierung und Freisetzung von Personal.

Standardisierung und Digitalisierung der Ablauforganisation

Mit dem Ziel die Effizienz und Geschwindigkeit zu erhöhen, treibt HELMA die Harmonisierung, Standardisierung und Digitalisierung der Planungs-, Vertriebs- und Projektsteuerungsprozesse voran. Dazu werden die Wertschöpfungsketten vom Grundstücksankauf, über die Projektentwicklung und die Planung, den Vertrieb sowie die Bauleitung ganzheitlich („End-to-End Prozesse“) betrachtet und ein vielfältiges Maßnahmenpaket entwickelt.

Mit Blick auf die anhaltend hohen Baukosten befasst sich HELMA aktuell mit modularen Bauweisen. Hierbei werden dreidimensionale Raummodule, welche unter industriellen Bedingungen produziert werden, als vorgefertigte Bauteile auf der Baustelle nach dem Baukastenprinzip zu einem Gebäude zusammengefügt. Mit dieser Bauweise, bei der einzelne Bestandteile des Gebäudes in Serie gefertigt werden, kann es gelingen, Bauzeiten ohne Qualitätseinbußen deutlich zu verkürzen und Baukosten durch die Realisierung von Skaleneffekten zu reduzieren.

Neben der detaillierten Betrachtung der direkten Unternehmensbereiche stehen die indirekten und administrativen Unternehmensbereiche des HELMA-Konzern gleichermaßen im Fokus. Die Zielsetzung in diesen Bereichen ist es, die Digitalisierung der Arbeitsabläufe sowie konsequente Etablierung von „Smart Working“ voranzutreiben und so die Prozesseffizienz nachhaltig zu steigern und die Qualität zu erhöhen.

Anpassung von Governance und Compliance

Die bestehenden internen Berichterstattungsprozesse sind auf die aktuelle Unternehmensstrategie und deren Maßnahmenkatalog abgestimmt. Einhergehend mit der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation werden die Steuerungsprozesse weiter angepasst. Ziel dieser Weiterentwicklung ist, eine effizientere Steuerung der Finanzierungsstruktur zu ermöglichen und somit die Finanzierungskosten zu reduzieren.

Etablierung einer Nachhaltigkeitsstrategie

Mit der frühzeitigen Fokussierung auf energieeffiziente Bauweisen und nachhaltige Energiekonzepte leistet HELMA bereits seit über zwanzig Jahren einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Für das Geschäftsjahr 2023 strebt HELMA die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt Nachhaltigkeit – nichtfinanzielle Leistungsindikatoren verwiesen.

Mittelfristige Wachstumsstrategie

Die derzeitigen makroökonomischen Herausforderungen haben die Nachfrage nach Wohn- und Ferienimmobilien spürbar negativ beeinflusst. Losgelöst von den aktuell vorherrschenden gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Herausforderungen ist der unverändert hohe Bedarf von rund 400.000 Wohnungsneubauten pro Jahr immens. Mittel- und langfristig geht der HELMA-Konzern in einem wieder intakten Marktumfeld von einer kontinuierlichen Umsatzsteigerung bei Erzielung attraktiver Margen aus, wofür der Zugriff auf Projektgrundstücke für das Baurägergeschäfts des HELMA-Konzerns von grundlegender Bedeutung ist.

Attraktive Projektpipeline als Basis für das Bauträgergeschäft

In der HELMA Wohnungsbau GmbH ist es in den vergangenen Jahren erfolgreich gelungen, eine Vielzahl attraktiver Grundstücke für die Realisierung von individuell geplanten Einfamilienhäusern sowie vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern anzukaufen. Das hieraus resultierende Umsatzpotenzial beläuft sich zum 31.12.2022 auf insgesamt 1.328,4 Mio. € (31.12.2021: 1.439,6 Mio. €) und verteilt sich auf die verschiedenen Kernregionen mit einem Schwerpunkt auf die Bundeshauptstadt Berlin. Ferner weisen die Projekte eine sehr ausgewogene Diversifikation in Bezug auf die verschiedenen Geschäftsbereiche der HELMA Wohnungsbau GmbH auf.

Die HELMA Ferienimmobilien GmbH verfügt ebenfalls über sehr attraktive Grundstücke und hat damit beste Voraussetzungen, den großen Erfolg der vergangenen Jahre nachhaltig fortzusetzen. Bedingt durch ein gesteigertes Interesse an nachhaltigem Tourismus erfreuen sich die deutschen Urlaubsregionen einer großen Beliebtheit. Mit den an der Nord- und Ostsee gelegenen Projekten bietet die HELMA Ferienimmobilien GmbH ein vielfältiges Angebot an Ferienhäusern und -wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Wasser. Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch weitere Projekte in deutschen Seen- und Flusslagen sowie in den Mittelgebirgen. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Umsatzpotenzial der gesicherten Grundstücke in der HELMA Ferienimmobilien GmbH auf 513,0 Mio. € (31.12.2021: 518,8 Mio. €).

Zusammen weisen beide Bauträgertochtergesellschaften ein Umsatzpotenzial von 1.841,4 Mio. € (31.12.2021: 1.958,4 Mio. €) auf. Es ist davon auszugehen, dass dieses in einem wieder intakten Marktumfeld größtenteils innerhalb eines Zeitraums von ca. sieben Jahren realisiert werden kann. Darüber hinaus ist zukünftig geplant, weitere Grundstücke in beiden Gesellschaften mit dem Ziel der profitablen Geschäftsausweitung zu erwerben.

Die Detailinformationen zu den Umsatzpotenzialen der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Informationen über eine Vielzahl aktueller Projekte der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH, welche sich bereits im Vertrieb befinden, sind unter www.HELMA-WB.de und www.HELMA-FI.de abrufbar und werden dort fortlaufend aktualisiert.

Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2022*

	Gesamt		Individuell geplante Einfamilienhäuser		Vorgeplante Doppel- & Reihenhäuser, Eigentumswohnungen	
	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€	Anzahl der Einheiten	Umsatzvolumen in T€
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Berlin/Potsdam	1.325	741.600	620	368.400	705	373.200
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Hamburg/Hannover	415	209.400	185	100.200	230	109.200
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Leipzig	345	167.000	300	141.000	45	26.000
HELMA Wohnungsbau GmbH Region München	190	177.900	0	0	190	177.900
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Rhein-Main/Rhein-Ruhr	60	32.500	60	32.500	0	0
Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH	2.335	1.328.400	1.165	642.100	1.170	686.300
Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH	1.070	513.000	0	0	1.070	513.000
Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH & HELMA Ferienimmobilien GmbH	3.405	1.841.400	1.165	642.100	2.240	1.199.300

* Die oben dargestellten Werte basieren auf den jeweils aktuellen Annahmen zur möglichen Grundstücksnutzung und Baurechtsituation und sollen einen groben Überblick über das bestehende Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen im HELMA-Konzern ermöglichen. Die tatsächlichen Werte sowie die Eingruppierung in die verschiedenen Geschäftsbereiche der HELMA Wohnungsbau GmbH können sich im späteren Realisierungsverlauf verändern und von den oben dargestellten Werten abweichen. Eine erfolgreiche Umsetzung der jeweiligen Projekte bedingt überdies ein intaktes Marktumfeld zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt.

Ausblick

Die erfolgreiche Realisierung der in der mittelfristigen Wachstumsstrategie für das Bauträgergeschäft dargestellten Umsatzpotenziale setzt eine entsprechende Wiederbelebung der Marktnachfrage voraus, welche derzeit noch nicht gegeben ist. Gleiches gilt für das Baudienstleistungsgeschäft der HELMA Eigenheimbau AG. Unternehmensseitig schafft HELMA in den dargestellten strategischen Handlungsfeldern die Voraussetzungen, um in einem verbesserten Marktumfeld von einer Stabilisierung der Nachfrage zu profitieren. Allerdings ist derzeit unklar, wann die für die angestrebte kontinuierliche Umsatzsteigerung bei Erzielung attraktiver Margen erforderliche Marktnachfrage wieder erreicht wird. Folglich sieht HELMA, wie am 11.08.2022 bekanntgegeben, unverändert von der Bekanntgabe einer Guidance über das Jahr 2023 hinaus ab.

Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des Auftragsbestands und der Projektpipeline zum 31.12.2022 sowie unter der Annahme, dass sich die weiterhin verhaltene Nachfrage im Jahresverlauf 2023 stetig verbessert, erwartet der HELMA-Konzern für 2023 ein profitables Geschäftsjahr mit einem positiven EBT in etwa auf Vorjahresniveau (Vj: 3,5 Mio. €) sowie Umsatzerlösen leicht bis moderat über dem Vorjahreswert (Vj: 302,5 Mio. €).

Lehrte, 10. März 2022

Gez. Andrea Sander
Vorstandsvorsitzende

Gez. André Müller
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Angaben in den Abschnitten „Nachhaltigkeit - nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“, „Umwelt“, „Kunden, Mitarbeiter und gesellschaftliche Verantwortung“ sowie „Governance“ im zusammengefassten Lagebericht haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die im Abschnitt „Prüfungsurteile“ genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts,
- die uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten übrigen Teile des Geschäftsberichts aber nicht den Konzernabschluss, nicht den zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren Bestätigungsvermerk, sowie
- den Bericht des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend werden wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu abgeben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen – sobald sie verfügbar sind – zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des 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 zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, 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 zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten 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.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir 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 wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 15. März 2023



Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen
Wirtschaftsprüfer

