

Wir bauen für Ihr Leben gern.



Geschäftsbericht 2022



HELMA ist seit 1980 der Spezialist für individuelle Einfamilienhäuser und nachhaltige Wohnprojekte in Massivbauweise. Attraktive Ferienimmobilien und unabhängige Finanzierungs- und Versicherungsangebote runden unser Produktportfolio ab.

**„Wir bauen für Ihr Leben gern“** und das für ca. 1.000 Kunden jährlich in einem starken Team von mehreren hundert Mitarbeitern.



# Inhalt

---

## An die Aktionäre

Brief an die Aktionäre	34
Vorstellung des Vorstands	36
Bericht des Aufsichtsrats	38
Vorstellung des Aufsichtsrats	42
HELMA-Aktie	44

## Zusammengefasster Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern

Organisationsstruktur	49
Geschäftstätigkeit und Strategie	50
Wirtschaftliches Umfeld	59
Auftragslage Konzern	64
Ertragslage Konzern	66
Vermögens- und Finanzlage Konzern	70
Investitionen Konzern	73
Nachhaltigkeit – nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	74
Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe	88
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft	89
Risikobericht	92
Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen	97
Nachtragsbericht	97
Dividende	97
Strategische Ausrichtung des HELMA-Konzerns	98
Mittelfristige Wachstumsstrategie	100
Prognosebericht	101

## Konzernabschluss

Konzernbilanz	104
Konzern-Gesamteinkommensrechnung	106
Konzern-Kapitalflussrechnung	107
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	108
Konzernanhang	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	150

## Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG 154

## Impressum 156

# HELMA-Konzern auf einen Blick

Ertragslage und Dividende		2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	in T€	138.018	170.497	210.618	263.842
EBITDA	in T€	11.793	15.971	19.494	23.455
Bereinigtes EBITDA*	in T€	11.843	16.301	20.076	23.949
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	10.286	14.167	17.774	21.662
Bereinigtes Betriebsergebnis (EBIT)*	in T€	10.336	14.497	18.356	22.156
Ergebnis vor Steuern (EBT)	in T€	8.271	11.690	14.956	19.568
Konzernergebnis nach Anteilen Fremder	in T€	5.606	8.132	9.952	13.498
Cash Earnings	in T€	11.752	16.302	15.325	20.953
Ergebnis je Aktie**	in €	1,85	2,43	2,69	3,37
Dividende je Aktie	in €	0,53	0,63	0,79	1,10
Bereinigte Rohertragsmarge	in %	24,1	24,4	23,4	21,5
Bereinigte EBIT-Marge*	in %	7,5	8,5	8,7	8,4
EBT-Marge	in %	6,0	6,9	7,1	7,4
Umsatzrendite (ROS)	in %	4,1	4,8	4,7	5,1

Vertriebserfolg		2013	2014	2015	2016
Auftragseingang netto	in T€	158.979	193.005	269.386	286.815

Ausgewählte Bilanzpositionen und -kennzahlen		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Sachanlagen	in T€	15.760	16.139	16.342	16.398
Vorräte inkl. Grundstücke	in T€	78.408	96.054	154.369	173.816
Liquide Mittel	in T€	6.821	6.916	12.493	11.331
Eigenkapital	in T€	28.033	40.952	69.898	80.236
Nettofinanzverbindlichkeiten	in T€	68.034	79.401	98.581	124.320
Bilanzsumme	in T€	136.600	159.947	244.994	278.242
Eigenkapitalquote	in %	20,5	25,6	28,5	28,8

Sonstige Daten		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Mitarbeiterzahl		211	233	254	290

\* Bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen.

\*\* Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der sich während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien.

\*\*\* Vorschlag

2017	2018	2019	2020	2021	2022
267.418	253.276	263.243	273.993	331.486	302.450
22.529	23.776	25.171	24.756	30.647	9.127
24.433	24.883	25.878	25.813	32.910	11.639
20.232	21.784	22.782	22.169	27.904	6.249
22.136	22.891	23.489	23.226	30.167	8.761
19.130	21.153	23.594	22.461	27.286	3.526
12.993	14.487	16.144	15.365	18.772	2.104
17.965	14.983	18.089	20.352	24.481	10.977
3,25	3,62	4,04	3,84	4,69	0,53
1,40	1,30	1,85	1,54	1,72	0,40***
21,0	23,8	24,5	24,1	24,7	20,5
8,3	9,0	8,9	8,5	9,1	2,9
7,2	8,4	9,0	8,2	8,2	1,2
4,9	5,7	6,1	5,6	5,7	0,7

2017	2018	2019	2020	2021	2022
245.393	278.576	296.486	312.459	446.558	255.167

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
16.621	19.065	19.919	19.499	19.299	19.185
199.891	220.152	232.210	281.673	311.024	350.443
16.656	16.328	16.703	20.087	21.787	18.762
88.829	97.716	108.594	116.578	129.481	124.659
149.236	159.312	174.898	198.406	211.134	211.264
317.653	341.440	380.164	423.372	451.430	449.394
28,0	28,6	28,6	27,5	28,7	27,7

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
304	325	322	346	348	362

Vertrauen Sie auf den Testsieger

**HELMA ist AUSGEZEICHNET!**

**FOCUS MONEY**

**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**

**HELMA**

3 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 18 Massivhausanbieter in Deutschland

Ausgabe 9/2023

★★★★★

**F.A.Z.-INSTITUT**

**Deutschlands Fertigung- und Massivhausanbieter 2022**

Basis: Anbieter-Reputation  
02 | 2022

faz.net/Deutschlands-Fairste

**F.A.Z.-INSTITUT**

**Deutschlands Fairste Fertigung- und Massivhausanbieter 2023**

Basis: Anbieter-Reputation  
02 | 2023

faz.net/Deutschlands-Fairste



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
**2023**



**CrefoZert**<sup>®</sup>  
Creditreform  
Bonitätszertifikat

**2023**

Gültig bis:  
12/2023

**AUSGEZEICHNETE  
BONITÄT**

HELMA Eigenheimbau  
Aktiengesellschaft  
Lehrte



## Konzern & Familie

HELMA steht für einen starken, bundesweit tätigen Verbund aus vier erfolgreichen Unternehmen. Gemeinsam bilden die HELMA Eigenheimbau AG als Muttergesellschaft sowie die drei Tochterunternehmen HELMA Wohnungsbau GmbH, HELMA Ferienimmobilien GmbH und Hausbau Finanz GmbH den HELMA-Konzern. Diese stehen somit nicht nur für eine Unternehmensfamilie, sondern agieren auch als ein familiäres Unternehmen – mit Persönlichkeit und Verantwortung nach innen und nach außen.

Seit der Gründung liegt uns die Familie als grundlegender Wert und Zielgruppe für das Kerngeschäft der individuell geplanten Einfamilienhäuser ganz besonders am Herzen. Mit der individuellen Planung eines jeden Einfamilienhauses zeigen



wir uns verantwortlich für die erfolgreiche Realisierung der Bauvorhaben und prägen damit zugleich den Lebensraum der zukünftigen Bewohner.

Als HELMA-Familie übernehmen wir zudem Verantwortung, indem wir unsere Mitarbeiter fördern, ein fairer Vertragspartner für unsere Bauherren, Erwerber und Unternehmenspartner sind und mit unserem sozialen Engagement die Bildung und Stärkung von familiären Werten und Strukturen in der Gesellschaft unterstützen.

---

**HELMA – Wir sind ein Konzern & eine Familie!**

## Fairness & Transparenz

Wir erbringen Leistung. Genau wie im Sport zählt bei uns nicht nur das Ergebnis, sondern auch der Weg dahin. Und genau wie im Sport legen wir die gleichen Maßstäbe an, um erfolgreich zu sein. Wir gehen zielgerichtet und fair vor. Egal ob als Bauherr, Kunde oder Subunternehmer, wir informieren detailliert über Umfang und Qualität der Aufgaben. Informationen und Antworten auf Fragen sind bei uns leicht zu erlangen – zum Nachlesen im Internet, in gedruckter Form, als Antwort auf eine E-Mail oder persönlich im Gespräch. Unser Miteinander beruht auf Vertrauen zueinander.

Unsere Leistungen erbringen wir als Team. Und genau wie im Sport können Mannschaften oder Spezialisten ohne die Zusammenarbeit mit Trainern, Motivatoren, Physiotherapeuten oder Helfern Ihre Leistung nicht optimal abrufen. Deshalb arbeiten wir und verstehen uns bei HELMA als ein Team. Alle haben den gleichen Fokus auf das perfekte Ergebnis. Jeder leistet seinen optimalen Beitrag, um die Wünsche der Bauherren und Kunden bestmöglich zu erfüllen. Dabei werden auch Herausforderungen erkannt, transparent analysiert und aufgearbeitet. Wir minimieren unsere Schwächen und forcieren unsere Stärken – über alle Ebenen. So entsteht Erfolg im Team und für jeden Einzelnen.

**HELMA – Einfach sportlich!**





## Ehrlichkeit & Service

Wir begeistern Menschen. Wir bauen und verkaufen nicht nur Immobilien, sondern unterstützen, betreuen und fördern auch alle Interessenten umfassend auf dem Weg zu ihrer Immobilie. Unser Ziel ist nicht nur der Absatz unserer Produkte. Unsere Intention ist es, dass die Bauherren und Erwerber uns und unsere Immobilien nach Qualität, Leistung, Preis und Wertigkeit beurteilen, um sich mit bestem Wissen und Gewissen für uns zu entscheiden. Wir erklären, was wir machen, warum wir es tun und wie der Weg vom Anfang bis zum Ende aussieht. Wir planen und beraten für das bestmögliche Ergebnis im Sinne unserer Bauherren und Kunden.



Wir wollen nicht überreden, sondern überzeugen. Wir stellen für vertragliche Partnerschaften auf Augenhöhe gezielte Informationen zur Verfügung. Die Maßgabe unserer Kommunikation ist es, ohne Übertreibungen, aber dafür mit viel Wissen rund um die Themen Hausbau und Immobilienkauf, Interessenten zu begeistern. Wir leben Kompetenz und Erfahrung mit unseren und für unsere Interessenten und Vertragspartner.

---

**HELMA – Einfach mehr Wissen!**





### Wir bauen für Ihr Leben gern!

Planung und Bau von individuellen Einfamilienhäusern in Massivbauweise („Stein auf Stein“) für private Bauherren.



### Wir bieten Wohneigentum aus einer Hand!

Projektierung und Bebauung von infrastrukturell interessanten Grundstücken als Gesamtangebot an private Käufer und Investoren.





**Wir vereinen Lebensqualität und Rendite!**

Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Ferienimmobilien in beliebten Urlaubsregionen.



**Wir suchen die ideale Finanzierung!**

Unabhängige Suche und Vermittlung von Finanzierungslösungen und Versicherungsleistungen für den privaten Hausbau.

Haus Lugano • Visualisierung



Haus Berlin • Visualisierung





Nah an den Menschen

**HELMA Eigenheimbau AG** – Alle HELMA Massivhäuser sind gebaute Träume vom eigenen Zuhause sowie von Schutz und Sicherheit für sich und die Familie in den eigenen vier Wänden. Und so sehr sich die Geschmäcker und Möglichkeiten geändert haben, bleibt dieser eine Wunsch seit jeher bestehen. Ein Zuhause zu erschaffen ist Teil der menschlichen DNA. Wir begleiten die Menschen mit diesem Wunsch seit über 40 Jahren und haben die vielfältigen persönlichen Ausprägungen und Umsetzungen aus zehntausenden Gesprächen und unzähligen Gestaltungs- und Grundrissvorstellungen in unsere jeweils aktuellen, beispielhaften Hausvorschläge einfließen lassen.



---

**HELMA – Wir bauen für Ihr Leben gern!**



Haus Valencia - Visualisierung



## Bauen mit Vertrauen

**HELMA Eigenheimbau AG** – Informationen bereitstellen und sammeln, sich umfassend informieren und Fachwissen aneignen, die Meinung anderer zur Kenntnis nehmen – nie war es einfacher als heute. Aber reicht das? Wir stellen nicht nur ausführliche Informationen zur Verfügung, sondern unterstützen auch aktiv beim Einordnen und Bewerten von Daten, Fakten, Meinungen und neuen Erkenntnissen. Wir sind der Spezialist und Partner für den Hausbau, der sich das Vertrauen mit Informationen, Transparenz und Ehrlichkeit erarbeitet. Wir sind der, der Wissensdurst befriedigt, der pragmatische Lösungen anbietet und der weiß, dass unser individueller Hausvorschlag immer genau der richtige für unsere Bauherren ist.

**HELMA – Bauen wir ehrlich!**



Haus Florenz - Visualisierung



Haus Venlo - Visualisierung



Energieautarke Mehrfamilienhäuser in Lützen



Energiesparhaus im Musterhauspark Lehrte



## Nachhaltig für jeden

Umweltschutz und Nachhaltigkeit dürfen nicht von den individuellen Möglichkeiten und Vorstellungen abhängig sein. Wir haben es uns deshalb zur Aufgabe gemacht, die ökologischen Herausforderungen der Energieeffizienz und des Ressourcenverbrauchs für alle Hausvorschläge und persönlichen Wünsche optimal zu lösen. Wir planen und bauen energieautarke Mehrfamilienhäuser und klassische Einfamilienhäuser mit dem gleichen Know-how.

Wir entwickeln neue Technikkonzepte, die genau auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen zugeschnitten sind. Wir setzen gemeinsam mit unseren Bauherren genau das richtige Maß an sinnvoller und gewünschter Nachhaltigkeit um. Wir stellen uns der Verantwortung für Mensch und Natur. Ganz individuell – aber immer besonders effizient.

---

**HELMA – Wir für alle!**



Gebäudetechnik zur Nutzung von Sonnenenergie





## Möglich machen

**HELMA Wohnungsbau GmbH** – Wir suchen und sehen die Möglichkeiten, die anderen verborgen bleiben. Große Freiflächen, kleine Lücken, Altes durch Neues ersetzen – wir finden solche Optionen und entwickeln daraus Wohnkonzepte für städtisches oder stadtnahes Wohnen. Wir schaffen Wohnraum für Singles, Paare und Familien, für Menschen mit dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden.

Wir nehmen für einen kurzen, aber entscheidenden Abschnitt am Leben dieser Menschen teil und erhalten einen Einblick in deren Zukunft. In vielen Stunden des privaten Austauschs hören wir aufmerksam und vertrauensvoll zu, um das Beste für jeden einzelnen Wunsch möglich zu machen.

---

**HELMA – Schafft Neues!**



Reihen-, Doppelhäuser und Bungalows in Falkensee - Visualisierung



## Kunst kommt von Können

**HELMA Wohnungsbau GmbH** – Die Gesamtsituation erkennen, Bedürfnisse erfüllen, Schönheit bewahren, attraktive Angebote schaffen – das alles ist eine Kunst. Und Kunst muss gefallen. Nicht jedem, aber jedem, der interessiert ist. Mit diesem Anspruch entwickeln wir unsere Projekte. Sie müssen räumlich passen, den Vorstellungen der Städte und Gemeinden entsprechen, aber vor allem müssen sie den Bedarf nach Wohnraum decken und begehrt werden. Wir erschaffen dafür keine Kunst, aber wir beherrschen die Kunst, etwas Sinnvolles zu erschaffen.

**HELMA – Wir können das!**





Ferienapartments im OstseeResort Olpenitz · Visualisierung



Ferienpark im OstseeResort Olpenitz





## Sehnsuchtsorte

**HELMA Ferienimmobilien GmbH** – Die Flucht aus dem Alltag, der Wunsch nach Freiheit und das Loslassen wollen sind die immer wiederkehrenden Motive für Auszeiten, Urlaube oder Kurztrips. Wir erschaffen die Räume für genau diese Momente.

An Orten für genau diese Momente. Mit Blick aufs Wasser, mitten in der grünen Natur oder mit sportivem Erlebnischarakter, für Menschen mit eben diesem Wunsch nach solchen Orten oder für Visionäre mit Gespür für solche Menschen. Die Sehnsucht kennt keine Grenzen.

**HELMA – Wir erfüllen Sehnsüchte!**



Das Gute liegt so nah

**HELMA Ferienimmobilien GmbH** – Die Schönheit beginnt gleich vor der eigenen Haustür. Man muss sie nur erkennen. Wir können das. Deutschland ist nicht nur kulturell vielfältig, sondern auch landschaftlich besonders abwechslungsreich. Berge & Wälder, Wasser & Weite und trotzdem einfach zu erreichen. Die stressfreie Erreichbarkeit ist dabei schon Teil der Erholung, wie wir sie verstehen.

Wir finden genau solche Orte in den schönsten Regionen und machen sie noch etwas besser. Mit mehr Komfort und einer Spur von Luxus, aber immer mit dem Fokus auf den ursprünglichen Charakter. Und das alles genau hier, vor der eigenen Tür.

**HELMA – Viel Genuss, kleiner Aufwand!**









## Genau das Richtige

**Hausbau Finanz GmbH** – Wenn die Entscheidung für die richtige Immobilie gefallen ist, dann suchen wir die passende Finanzierung dafür. Wir bringen zusammen, was zusammen gehört. Die Daten von Haus, Wohnung oder Ferienobjekt und individuelle Voraussetzungen kombiniert mit unseren institutsunabhängigen Kontakten ergeben eine optimale Auswahl an Möglichkeiten. Das bietet kein einzelnes Institut.

Service, Beratung und die Erläuterung der Finanzierungsangebote runden den Full-Service zum Immobilienkauf perfekt ab. Selbstverständlich ist der gesamte Service für HELMA-Bauherren und -Kunden komplett unverbindlich. Und das ist gut so.

---

**Hausbau Finanz – So geht das!**



Individuelles HELMA-Haus

Unsere Vision

---



Wir bauen für Ihr Leben gern!

HELMA-Konzern

# Geschäftsbericht 2022

---



## Brief an die Aktionäre

### *Sehr geehrte Aktionäre,*

hinter uns liegt ein außergewöhnliches und intensives HELMA Geschäftsjahr 2022, welches von Lieferengpässen, Materialknappheit, gestiegenen Energiepreisen sowie den Folgen der Coronapandemie und dem Ukrainekrieg geprägt war. Diese Faktoren haben den Bausektor nachhaltig negativ beeinflusst. Zu den außerordentlichen makroökonomischen Faktoren kam der signifikante Zinsanstieg innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums sowie nochmals deutlich gestiegene Baukosten hinzu.

Um dem aktuell vorherrschenden Marktumfeld bestmöglich zu begegnen und das vor uns liegende Jahr 2023 aus der Position der Stärke zu bestreiten, arbeiten wir intensiv an der strategischen Adjustierung des HELMA-Konzerns. Wesentliche Eckpfeiler sind dabei insbesondere die Forcierung des profitablen Unternehmenswachstums, die nachhaltige Optimierung der Aufbauorganisation sowie die Harmonisierung, Standardisierung und Digitalisierung der Ablauforganisation. Zu den erforderlichen Impulsen für den Vertrieb wird es auch umfassende Kosteneffizienzmaßnahmen geben, die auch eine Reduzierung der Mitarbeitenden vorsieht. Zudem rücken die Themen Governance, Compliance und Nachhaltigkeit weiter in den Fokus. Dabei profitiert HELMA von einer soliden Finanzlage, welche von einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur mit einer komfortablen Liquiditätsausstattung sowie einer überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquote gekennzeichnet ist.

Losgelöst von den aktuell vorherrschenden gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Herausforderungen ist der unverändert hohe Bedarf von rund 400.000 Wohnungsneubauten pro Jahr immens. Hinzu kommen die Aspekte des energetischen Neubaus, die steigende Inflation und Flucht in sichere Kapitalanlagen, steigende Mieten mit guten Renditeaussichten, der unveränderte Traum nach der eigenen Immobilie sowie eine im europäischen Vergleich unterdurchschnittliche Eigenheimquote in Deutschland. Mit den Adjustierungen in den vorgenannten taktischen und strategischen Handlungsfeldern schaffen wir unternehmensseitig die Voraussetzungen, um in einem verbesserten Marktumfeld von einer Stabilisierung der Nachfrage zu profitieren und mittelfristig bei Erzielung attraktiver Margen wieder kontinuierliche Umsatzsteigerungen erzielen zu können.

Wir bedanken uns daher herzlich bei allen Beteiligten, die durch ihr großes Engagement und ihren persönlichen Einsatz die Adjustierung der strategischen Ausrichtung in dieser herausfordernden Zeit ermöglichen. Gleichmaßen danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie Ihnen, unseren Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wir freuen uns, dass Sie uns auch zukünftig auf unserem Weg begleiten und Teil der HELMA Familie sind.

Herzliche Grüße

**Gez. Andrea Sander**  
Vorstandsvorsitzende

**Gez. André Müller**  
Vorstand



## Vorstellung des Vorstands

### Andrea Sander, MBA



Frau Andrea Sander wurde 1976 in Leipzig (Deutschland) geboren. Nach ihrem Studium der europäischen Betriebswirtschaftslehre graduierte sie im Jahr 2000 an der NIMBAS Graduate School of Management als MBA. Sie startete ihre Karriere im Jahr 2000 bei PwC im Bereich Wirtschaftsprüfung. 2004 wechselte Frau Sander zum weltweit führenden Personaldienstleister und börsennotierten Adecco Konzern in Düsseldorf. Dort verantwortete sie den Geschäftsbereich Finance Consulting. In den Jahren 2006 bis 2022 war Frau Sander als Head of Audit & Compliance im Adecco Konzern in der DACH-Region sowie bei der Alba Group in Europa verantwortlich. Fokusbereiche waren Audit, Governance, Prozessoptimierung, Risk und Compliance. Frau Sander hat umfangreiche Erfahrungen aus Organisationsentwicklungen, Prozessoptimierungen, Restrukturierungen und Change-Management-Projekten.

Seit dem 01.11.2022 ist Frau Sander Vorstandsvorsitzende der HELMA Eigenheimbau AG. Frau Sander ist für die Bereiche Personal, Recht, Vertrieb, Marketing, Unternehmensentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Compliance zuständig. Ferner hat Frau Sander kommissarisch die Leitung der Bereiche Finanzen, Controlling, IT und Investor Relations übernommen. Die derzeitige Amtszeit von Frau Sander als Vorstandsvorsitzende der HELMA Eigenheimbau AG läuft bis zum 31.10.2025.

Darüber hinaus ist Frau Sander Geschäftsführerin der Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH, HELMA Ferienimmobilien GmbH und Hausbau Finanz GmbH. Frau Sander hat keine Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien inne.

## Dipl.-Ing. André Müller

---



Herr Müller wurde 1974 in Kaiserslautern (Deutschland) geboren. Nach dem erfolgreichen Abschluss seines Studiums an der Technischen Universität Kaiserslautern zum Diplom-Bauingenieur war er von 2001 bis Juni 2018 für die Deutsche Reihenhäuser AG tätig und verantwortete dort seit Januar 2011 als Vorstandsmitglied den Bereich Produktion. Seit dem 01.07.2018 ist Herr Müller Mitglied des Vorstands der HELMA Eigenheimbau AG und insbesondere für die Bereiche Projektentwicklung, Technik und energieautarke Häuser verantwortlich.

Die derzeitige Amtszeit von Herrn Müller als Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG läuft bis zum 30.06.2025.

Überdies ist Herr Müller Geschäftsführer der Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH. Ferner ist Herr Müller Prokurist der Tochtergesellschaft Hausbau Finanz GmbH. Herr Müller hat keine Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien inne.

## Bericht des Aufsichtsrats

Karl-Heinz Maerzke  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht.

In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich umfassend über die Unternehmensplanung, insbesondere die Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Konzerns einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements.

Im Geschäftsjahr 2022 kam der Aufsichtsrat zu insgesamt sechs Sitzungen zusammen, an denen die Mitglieder wie folgt anwesend waren:

	16.03.2022	09.05.2022	26.08.2022	17.10.2022	03.11.2022	07.12.2022
Karl-Heinz Maerzke	x	x	x	x	x	x
Sven Aßmann	-	x	x	x	x	x
Dr. Peter Plathe	x	x	x	x	x	x
Paul Heinrich Morzynski	x	x	-	-	x	x

Die Vorstandsmitglieder nahmen an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Ferner tagte der Aufsichtsrat regelmäßig vor bzw. im Anschluss an die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand auch ohne die Teilnahme der Vorstandsmitglieder.

Der Aufsichtsrat hat die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Entscheidungen wurden auf der Grundlage der Berichterstattung und der Beschlussvorschläge des Vorstands nach gründlicher Prüfung und Beratung getroffen.

Über Projekte und Vorgänge von besonderer Bedeutung oder Dringlichkeit wurde der Aufsichtsrat auch außerhalb von Sitzungen zeitnah informiert. Der Aufsichtsrat hat die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Darüber hinaus stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, sodass Ereignisse von außerordentlicher Bedeutung für die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns unverzüglich erörtert werden konnten.

Auf die Bildung von Ausschüssen hat der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 verzichtet.

## Erteilung des Prüfauftrages an die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hannover

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, wurde von den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung am 01.07.2022 als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Die Erteilung des Prüfungsauftrages durch den Aufsichtsrat erfolgte anschließend unter Vereinbarung klarer Regelungen hinsichtlich der Einzelheiten des Auftrags und der Zusammenarbeit des Aufsichtsrats mit dem Abschlussprüfer. Der Abschlussprüfer hat den Aufsichtsrat informiert, dass keine Umstände vorliegen, die seine Befangenheit besorgen lassen. Er informierte über zusätzlich zu den Abschlussprüfungsleistungen erbrachte Leistungen.

## Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21.03.2023

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG und der nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 sowie der zusammengefasste Lagebericht für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerke. Die Jahresabschluss- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte wurden auf der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 21.03.2023 gemeinsam mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer ausführlich erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete über die Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für weitere Auskünfte zur Verfügung. Die erforderlichen Unterlagen waren rechtzeitig vor der Bilanzsitzung übermitteln worden, sodass ausreichend Gelegenheit zur Prüfung der Unterlagen bestand. Auf der Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die HELMA Eigenheimbau AG und den Konzern hat sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss ohne Einwendungen gebilligt; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen auch selbst geprüft und in der Bilanzsitzung mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer erörtert. Er erhebt nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlussklärung des Vorstands und stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Der Aufsichtsrat hat sich dem auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien, basierenden Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung angeschlossen. Gemeinsam mit dem Vorstand wird der Aufsichtsrat daher der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 3.475.005,79 € einen Betrag in Höhe von 1.600.000,00 € als Dividende auszuschütten – dies entspricht einer Dividende von 0,40 € je dividendenberechtigter Stückaktie – und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 1.875.005,79 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## Änderungen im Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 17.10.2022 Herrn Gerrit Janssen als Vorsitzenden des Vorstands mit sofortiger Wirkung abberufen. Zum 01.11.2022 hat Frau Andrea Sander den Vorsitz des Vorstands übernommen. Frau Sander verantwortet 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. Darüber hinaus hat Herr Max Bode am 20.02.2023 auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Mandat als Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG vor dem Auslaufen seines Vorstandsvertrags zum 30.06.2023 niedergelegt. Ferner hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Vertrag von Herrn André Müller als Vorstandsmitglied der HELMA Eigenheimbau AG um weitere zwei Jahre bis zum 30.06.2025 zu verlängern.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeitenden der Konzerngesellschaften für ihre hervorragenden Leistungen in dieser besonderen Zeit. Sie haben mit viel Engagement dazu beigetragen, die Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld bestmöglich zu meistern.

Lehrte, 21.03.2023

Für den Aufsichtsrat

**Gez. Karl-Heinz Maerzke**

- Vorsitzender -



**HELMA**<sup>®</sup>  
Eigenheimbau AG

**HELMA**<sup>®</sup>  
Eigenheimbau AG

## Vorstellung des Aufsichtsrats

### Karl-Heinz Maerzke

---

Herr Maerzke wurde 1952 in Hamburg (Deutschland) geboren. Als gelernter Bankkaufmann war er von 1971 bis 1973 zunächst bei der Deutsche Bank AG, Braunschweig, und von 1973 bis 1975 bei der Bausparkasse Wüstenrot, Ludwigsburg, beschäftigt. 1975 wechselte er zu dem Wohnungsbaununternehmen Neldel GmbH & Co. KG, Hannover, für das er im Verkauf tätig war, bevor er von 1976 bis 1980 als Geschäftsstellenleiter Hannover für die Bauteam Massivhaus GmbH, Langenhagen, arbeitete.

Im Jahr 1980 gründete Herr Maerzke die HELMA Eigenheimbau GmbH und war dort zunächst als Geschäftsführer tätig, ehe er nach der Umfirmierung in die HELMA Eigenheimbau AG im März 2005 den Vorstandsvorsitz der Gesellschaft übernahm. Im Juli 2018 wechselte Herr Maerzke vom Vorstand in den Aufsichtsrat der HELMA Eigenheimbau AG und steht diesem Gremium seitdem vor. Die derzeitige Amtszeit endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Ferner ist Herr Maerzke Ehrenmitglied im BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V.

Herr Maerzke hat folgendes weiteres Mandat in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien inne: Aufsichtsratsmitglied, LEWO AG, Leipzig, nicht börsennotiert.

### Sven Aßmann

---

Herr Aßmann wurde 1961 in Plön (Deutschland) geboren. Nach dem Abschluss seines Jura-Studiums an der Universität Hamburg im Jahr 1994 nahm er seine Tätigkeit als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht auf. 1997 wurde Herr Aßmann Partner der Anwaltskanzlei Zimmermann, Scholz und Partner in Hamburg, für die er bis zu seinem Austritt in 2015 tätig war. Seit 2006 ist Herr Aßmann darüber hinaus geschäftsführender Gesellschafter der Firma Avatar Merchandising GmbH, ansässig in Hamburg.

Herr Aßmann wurde in 2014 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der HELMA Eigenheimbau AG gewählt und hatte von November 2017 bis Juli 2018 auch den Vorsitz des Gremiums übernommen. Die derzeitige Amtszeit endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Herr Aßmann hat keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien inne.

## Paul Heinrich Morzynski

---

Herr Morzynski wurde 1950 in Hannover (Deutschland) geboren. Er ist seit mehr als 40 Jahren als Steuerberater und seit 1994 auch als Wirtschaftsprüfer in seiner gegründeten Sozietät mit weiteren Partnern selbständig tätig. Ab dem 01.01.2021 ist die Sozietät aufgelöst und in die M & P GmbH Steuerberatungsgesellschaft aufgegangen. Herr Morzynski ist seitdem geschäftsführender Gesellschafter.

Darüber hinaus ist er seit 2007 Gesellschafter der PRETAX Steuerberatungsgesellschaft, Hannover. Durch Gründung im Jahr 1979 ist Herr Morzynski außerdem wesentlicher Gesellschafter der Waldersee Treuhand- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die heute als Familienholding fungiert. Unter anderem befindet sich unter dem Dach der Holding das Grandhotel Heiligendamm. Ferner ist Herr Morzynski einziger Gesellschafter der DCG Deutsche Confiserie Group GmbH & Co. KG, gegründet im Jahr 2021, welche Beteiligungen an den Firmen arko, Hussel und Eilles hält.

Von 2001 bis 2004 war Herr Morzynski bereits als Aufsichtsratsvorsitzender der CinemaxX AG und von 2003 bis 2006 als Vorsitzender des Aufsichtsrats der mediacall AG tätig. Ferner war Herr Morzynski von 2006 bis 2017 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Halloren Schokoladenfabrik AG.

Seit 2016 ist Herr Morzynski Aufsichtsratsmitglied der HELMA Eigenheimbau AG. Die derzeitige Amtszeit endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Herr Morzynski hat keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien inne.

## Dr. Peter Plathe

---

Herr Dr. Plathe wurde 1942 in Rathenow an der Havel (Deutschland) geboren und absolvierte sein Jura-Studium in Kiel, Marburg und Hamburg. Nach einer wirtschaftsrechtlichen Promotion und dem II. Staatsexamen trat Herr Dr. Plathe 1972 in den richterlichen Dienst in der Arbeitsgerichtsbarkeit des Landes Schleswig-Holstein ein. 1980 wechselte er in die Arbeitsgerichtsbarkeit des Landes Niedersachsen. Von 1981 bis zu seiner Pensionierung im Jahr 2007 war Herr Dr. Plathe Vorsitzender Richter am Landesarbeitsgericht Niedersachsen. Darüber hinaus war Herr Dr. Plathe von 2005 bis 2012 Treuhänder für das Sicherungsvermögen verschiedener Versicherungsgesellschaften. Aktuell ist Herr Dr. Plathe noch als Vorsitzender von Einigungsstellen, tariflichen Schlichtungsstellen und Tarifschiedsgerichten tätig.

Seit 2009 ist Herr Dr. Plathe Aufsichtsratsmitglied der HELMA Eigenheimbau AG. Die derzeitige Amtszeit endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 beschließt.

Herr Dr. Plathe hat keine weiteren Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien inne.

## HELMA-Aktie

### Entwicklung der HELMA-Aktie in 2022

Die HELMA-Aktie startete mit einem Kurs von 66,60 € in das Börsenjahr 2022. Obgleich wir wenige Tage später über den in 2021 erzielten Auftragsrekord berichteten, musste die HELMA-Aktie in der ersten Jahreshälfte deutliche Kursrückgänge auf unter 40 € hinnehmen. Nach einem von Seitwärtsbewegungen gekennzeichneten dritten Quartal setzten der andauernde Ukrainekrieg, hohe Energiepreise, eine hohe Inflation und in der Historie der deutschen Wirtschaft einmalige Zinssteigerungen sowie die Unternehmensmitteilungen zur Prognoseanpassung und dem Wechsel im Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG der HELMA-Aktie im vierten Quartal deutlich zu. So lag der Schlusskurs der HELMA-Aktie im XETRA-Handel am 30.12.2022 bei 14,30 €.

### Performance der HELMA-Aktie in 2022



## Analysten-Coverage

Der HELMA-Konzern und die Aktie der HELMA Eigenheimbau AG werden von den Analysten Cosmin Filker (GBC Research), Patrick Speck (Montega) und Andreas Pläsier (Warburg Research) begleitet.

Research Firma	Datum	Kursziel	Votum
 GBC AG <small>Research für den Mittelstand</small>	15.03.2023	29,40 €	Kaufen
 montega	09.03.2023	27,00 €	Kaufen
 WARBURG RESEARCH	08.03.2023	37,50 €	Kaufen

Mit Kurszielen zwischen 27,00 € und 37,50 € empfehlen GBC, Montega und Warburg die HELMA-Aktie zu kaufen. Die zur Veröffentlichung freigegebenen Analystenempfehlungen stehen fortlaufend auf der IR-Website im Bereich Aktie zum Download bereit.

## Dividende

Für das Geschäftsjahr 2022 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB bei einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 3.475.005,79 € einen Bilanzgewinn von 3.475.005,79 € aus. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 07.07.2023 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,40 € (Vj: 1,72 €) 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 Dividendenpolitik der HELMA Eigenheimbau AG ist auf eine hohe Kontinuität ausgerichtet. Auf der Grundlage der Ertragsentwicklung in den vergangenen Jahren sowie unter der Voraussetzung einer weiterhin soliden Liquiditätslage sieht diese auch zukünftig eine Ausschüttungsquote der seitens der Muttergesellschaft erzielten Jahresüberschüsse nach HGB in Höhe von mindestens 25 % bis maximal 50 % vor. Auf der einen Seite sollen so die Aktionäre direkt am Unternehmenserfolg partizipieren und auf der anderen Seite soll mindestens die Hälfte der Gewinne in das Unternehmen investiert und damit das Eigenkapital entsprechend gestärkt werden.

## Investor Relations-Aktivitäten

Unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen haben wir im vergangenen Jahr an Investorenkonferenzen in Hamburg, Frankfurt und München sowie an einer virtuellen Konferenz teilgenommen und zwei virtuelle Roadshows durchgeführt. Dabei wurde das Unternehmen und die Strategie einer Vielzahl von Analysten und Investoren umfassend vorgestellt.

Die intensive IR-Arbeit wird HELMA in 2023 fortsetzen. Dazu ist die Teilnahme an Investorenkonferenzen sowie die Durchführung von Roadshows vorgesehen. Alle Termine sind im Finanzkalender auf der hinteren Umschlagseite dieses Geschäftsberichts und auf der IR-Website zu finden.

## Stammdaten

Gattung	Nennwertlose Inhaber-Stückaktien
ISIN	DE000A0EQ578
Börsenkürzel	H5E
Höhe des Grundkapitals	4.000.000 €
Erstnotiz	19. September 2006
Marktsegment	Scale
Designated Sponsor	M.M.Warburg & CO KGaA

	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Aktien zum Jahresende	4,00 Mio.				
Marktkapitalisierung zum Jahresende	135,4 Mio. €	168,0 Mio. €	165,6 Mio. €	260,0 Mio. €	57,2 Mio. €
Jahresendkurs	33,85 €	42,00 €	41,40 €	65,00 €	14,30 €
Ergebnis je Aktie	3,62 €	4,04 €	3,84 €	4,69 €	0,53 €
Dividende je Aktie	1,30 €	1,85 €	1,54 €	1,72 €	0,40 €* *Vorschlag

## Fünffjahresübersicht zur Aktienkursentwicklung



## Notierung der HELMA-Aktie im KMU-Wachstumsmarkt Scale

Die HELMA Eigenheimbau AG ist seit der Einführung im März 2017 im KMU-Wachstumsmarkt Scale der Deutschen Börse notiert. Gehandelt wird die HELMA-Aktie an den deutschen Regionalbörsen sowie in elektronischen Handelssystemen wie XETRA oder Tradegate.

## Listing im NISAX20

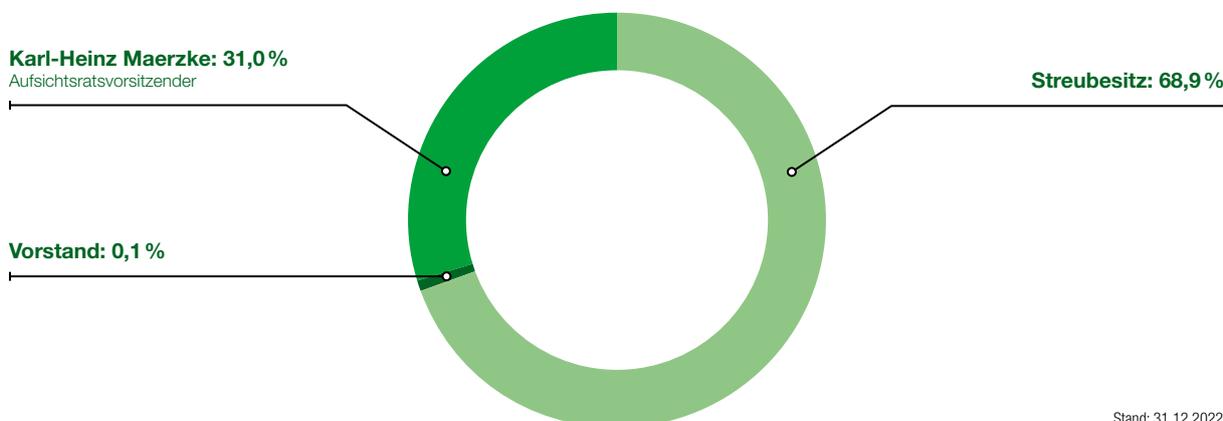
Die NORD/LB hat im Jahr 2002 den Niedersächsischen Aktienindex NISAX20 eingeführt. Dieser Regionalindex bildet die Kursentwicklung der zwanzig größten börsennotierten Aktiengesellschaften Niedersachsens ab. Neben international bedeutenden Unternehmen wie Volkswagen, Continental, Salzgitter, Hannover Rück oder TUI sind in dem Index auch eine Reihe kleiner und mittelgroßer Gesellschaften gelistet. Seine Zusammensetzung bestimmt sich nach der Börsenkapitalisierung des im Streubesitz befindlichen Aktienkapitals der jeweiligen Gesellschaften. Zum 21.09.2015 wurde die HELMA Eigenheimbau AG in den Niedersächsischen Aktienindex aufgenommen und ist seitdem unverändert vertreten.

## Listing im Scale 30-Index

Nach der Einführung des Marktsegments Scale für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) im März 2017 hat die Deutsche Börse im Februar 2018 den Auswahlindex Scale 30-Index aufgelegt. Dieser misst die Wertentwicklung der dreißig liquidesten Aktien, welche im KMU-Marktsegment Scale gelistet sind. Maßgeblich für eine Aufnahme in den Index sind die Orderbuchumsätze an den Handelsplätzen XETRA und Börse Frankfurt. Die Gewichtung der Werte im Scale 30-Index erfolgt nach Marktkapitalisierung und wird vierteljährlich angepasst. Die HELMA Eigenheimbau AG ist seit der Einführung im Scale 30-Index gelistet.

## Aktionärsstruktur

Der Unternehmensgründer und Aufsichtsratsvorsitzende der HELMA Eigenheimbau AG Karl-Heinz Maerzke hält zum 31.12.2022 rund 31,0 % der Anteile an der Gesellschaft und ist damit größter HELMA-Aktionär. Ferner halten die Vorstandsmitglieder rund 0,1 % der Unternehmensanteile. Der Freefloat beläuft sich auf rund 68,9 %.



## HELMA Eigenheimbau AG und Konzern

# Zusammengefasster Lagebericht

---

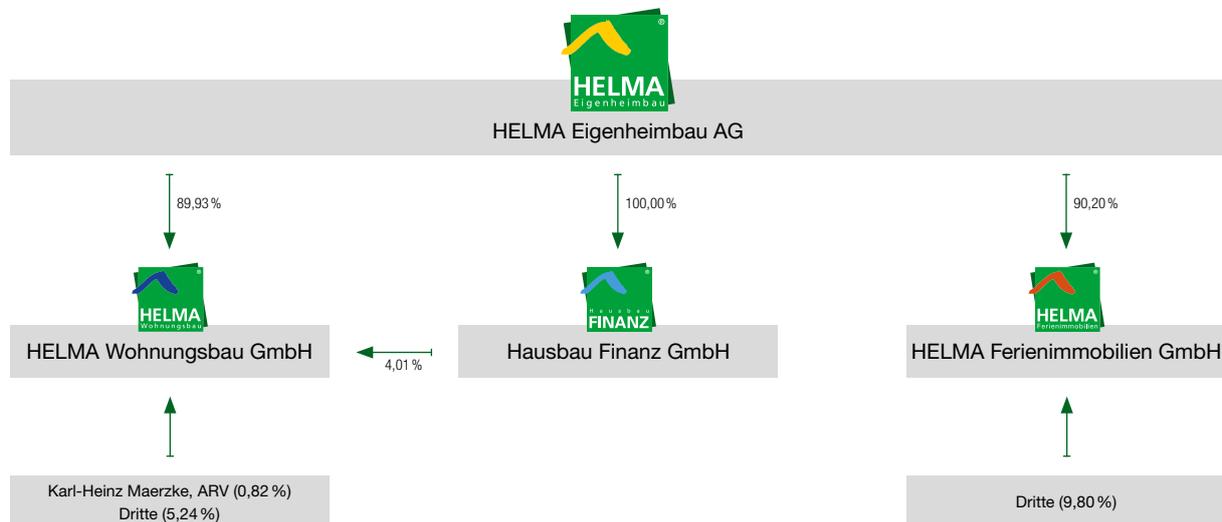
## Inhalt

Organisationsstruktur .....	49
Geschäftstätigkeit und Strategie .....	50
Wirtschaftliches Umfeld .....	59
Auftragslage Konzern .....	64
Ertragslage Konzern .....	66
Vermögens- und Finanzlage Konzern .....	70
Investitionen Konzern .....	73
Nachhaltigkeit – nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	74
Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe .....	88
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Muttergesellschaft .....	89
Risikobericht .....	92
Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen .....	97
Nachtragsbericht .....	97
Dividende .....	97
Strategische Ausrichtung des HELMA-Konzerns .....	98
Mittelfristige Wachstumsstrategie .....	100
Prognosebericht .....	101

## 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

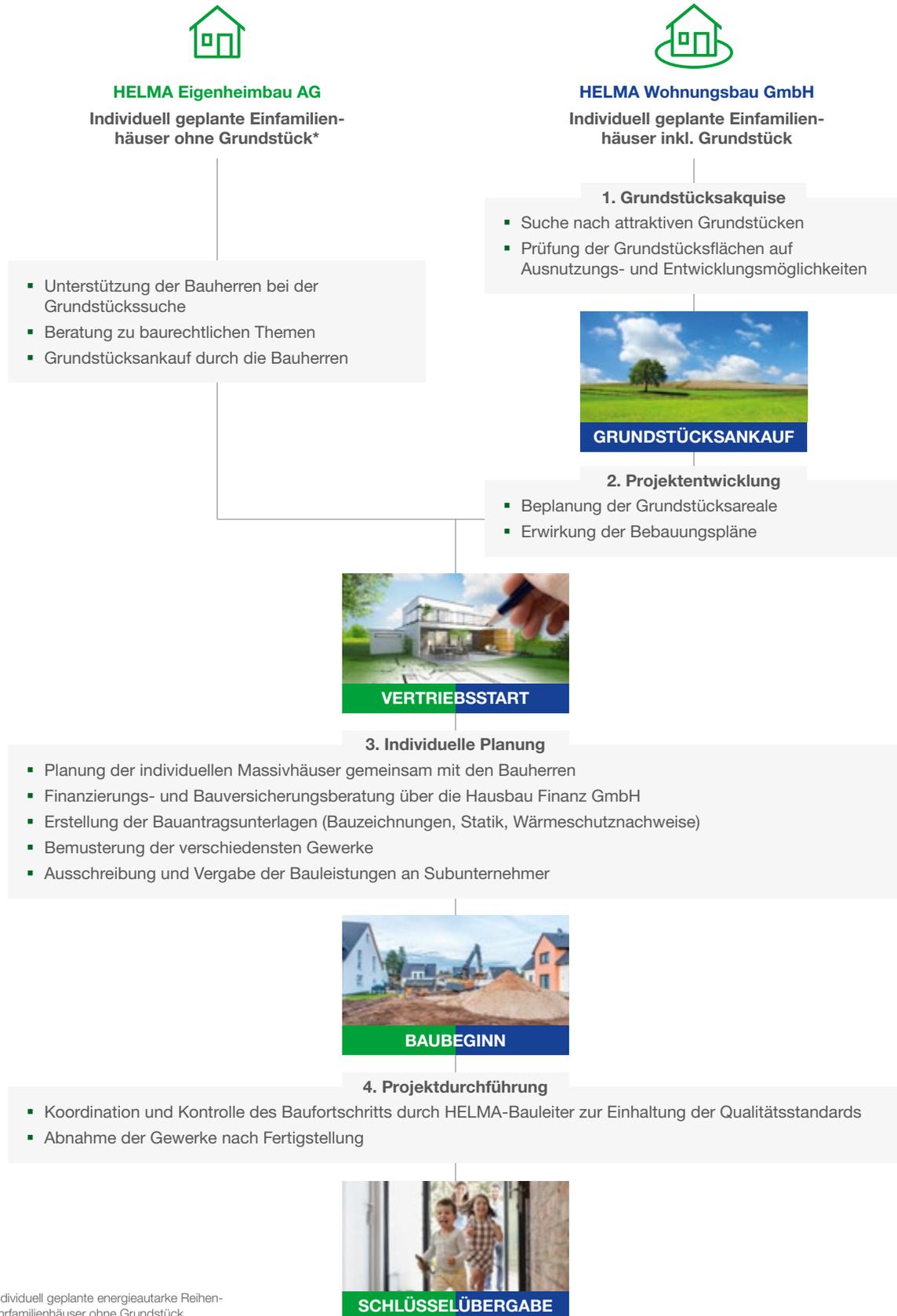


- hauseigene Beratung und Vermittlung von Finanzierungen und Bauversicherungen als zusätzlicher Service über die **Hausbau Finanz GmbH** seit 2010
- Zusammenarbeit mit zahlreichen ortsansässigen und überregionalen Banken, Sparkassen und Bausparkassen
- kontinuierlich wachsender Kundenbestand durch bankenunabhängige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



### GRUNDSTÜCKSANKAUF

### 2. Projektentwicklung

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



### VERTRIEBSSTART

### 3. Vertrieb

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



### BAUBEGINN

### 4. Projektdurchführung

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



### SCHLÜSSELÜBERGABE

- **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.

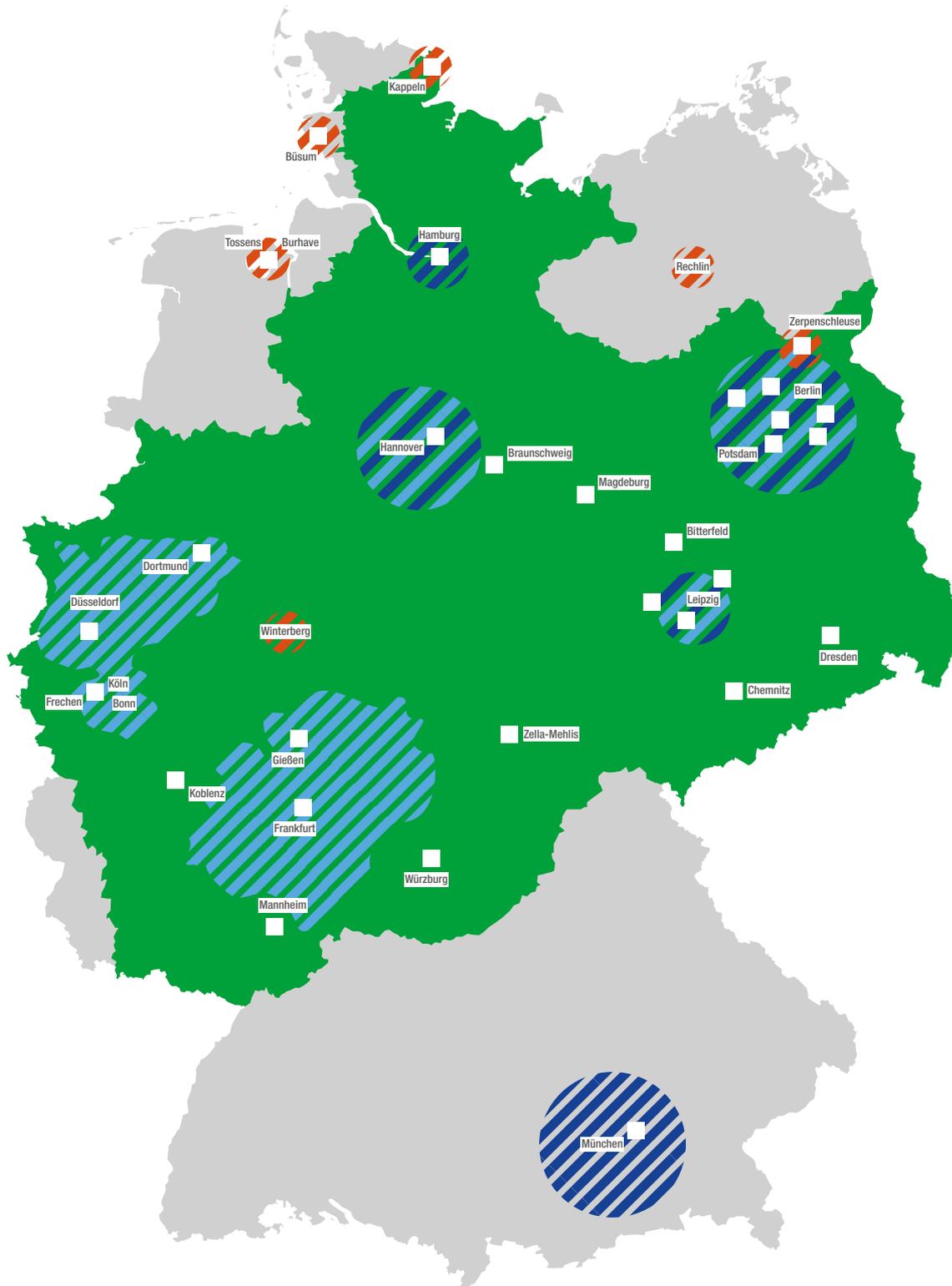
### **Kunden und Vertriebsgebiete im Segment Vorgeplant**

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 Musterhaus-parks 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 Erwerbenden eines individuellen Einfamilienhauses auf 350m<sup>2</sup> Innenausstellungsfläche und einer 200m<sup>2</sup> 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-BauSchutz-Brief 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.

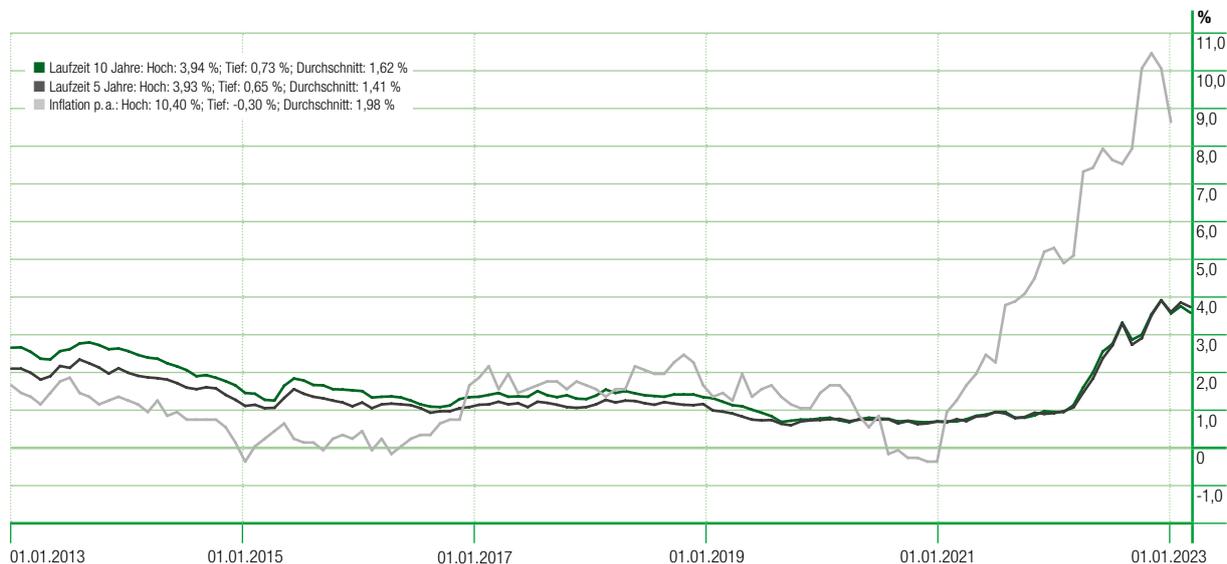
In Anbetracht des Krieges in der Ukraine und der Energieverteuerung prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute eine mäßige bis rezessive Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Entsprechend erwarten das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut sowie das Institut für Weltwirtschaft einen Rückgang von 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 Dezemberabschluss 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.

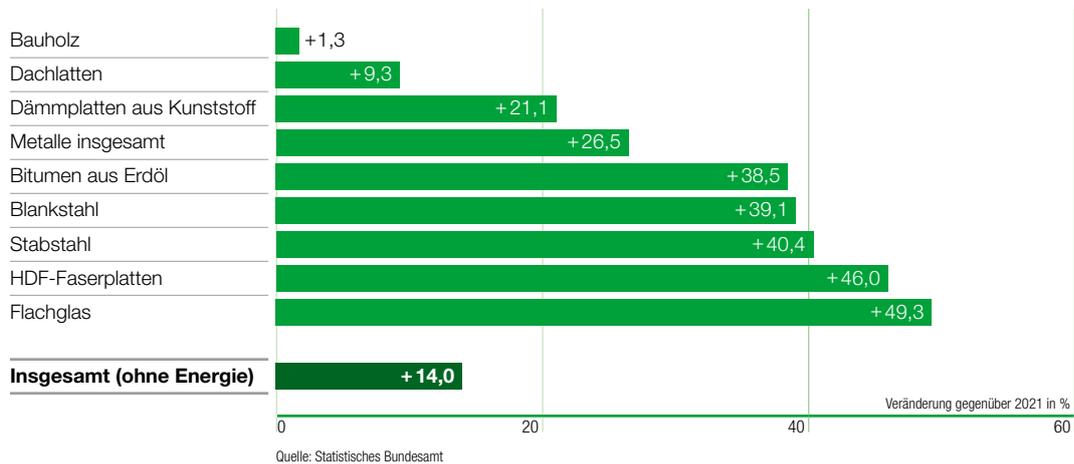
Zum 1. März 2023 hat das Bundesbauministerium das neue Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ ins Leben rufen, womit der Neubau sowie der Ersterwerb neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude gefördert wird. Förderfähig sind alle Neubauten, die spezifische 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 46,0 % 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 Schätzungen 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.

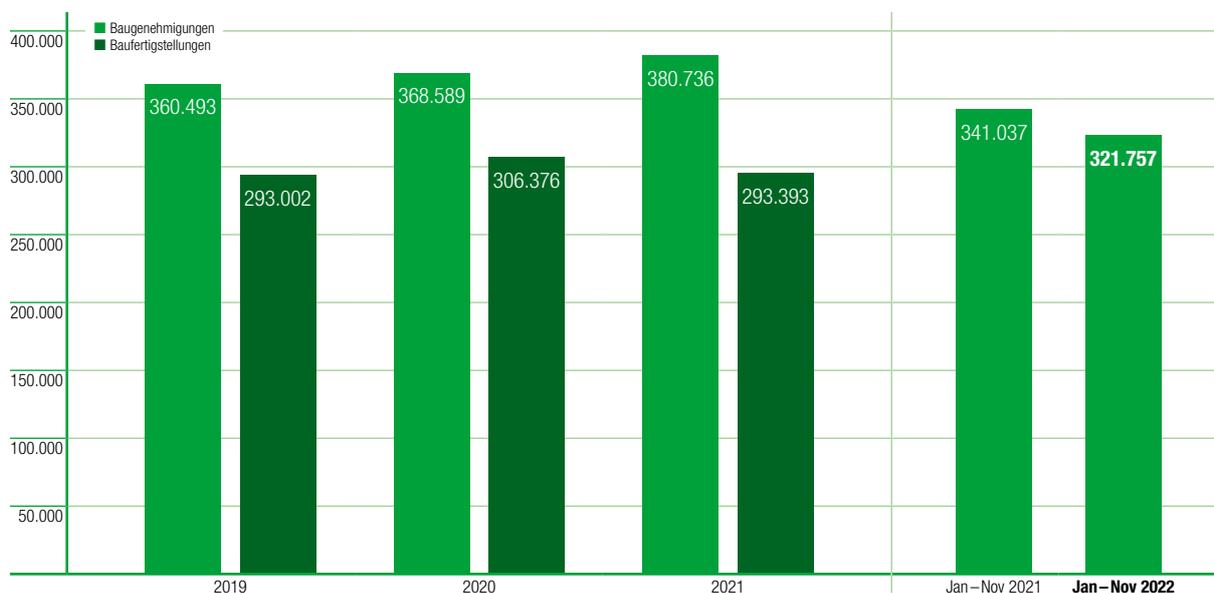
## Wohnungsneubaubedarf in Deutschland unverändert auf hohem Niveau

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 300.000 Bauten fertiggestellt. Für das Jahr 2022 und 2023 prognostiziert das ifo Institut jeweils jährliche Baufertigstellungen von 310.000. Damit liegen die Baufertigstellungen jedoch weiterhin signifikant hinter dem Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zurück.

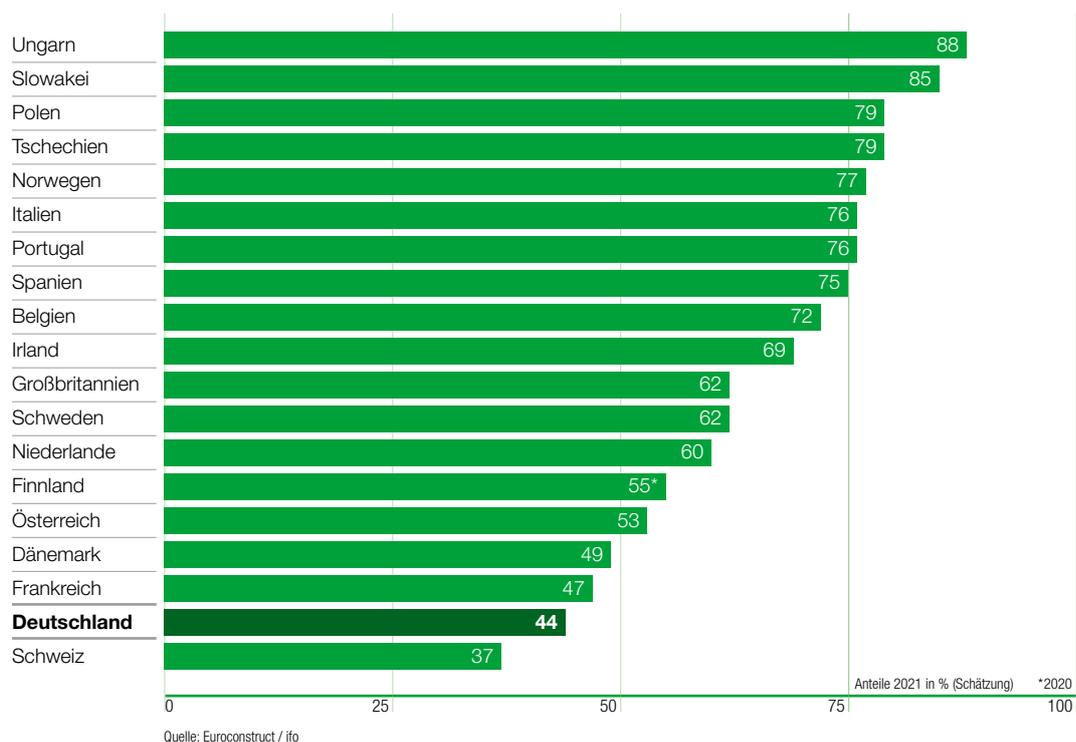
Eine ähnliche Tendenz geht auch aus der Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen hervor. Von Januar bis November 2022 wurden rund 322.000 Wohnungsbauten genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um 19 Tsd. Bauten bzw. 5,7 %. Um jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen zu können, sind deutlich mehr Wohnungsbaugenehmigungen erforderlich.

## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Deutschland



## 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

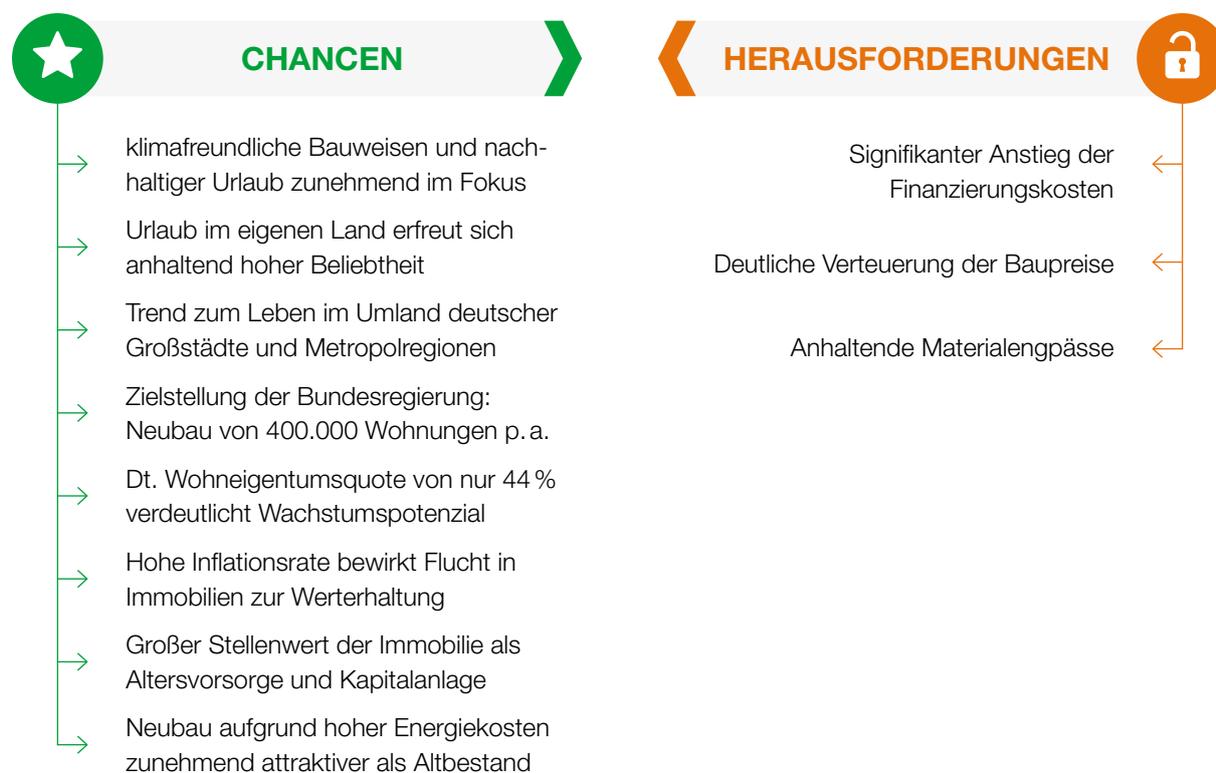
Insbesondere mit Blick auf deutlich gestiegenen Energiepreise achten Bauherren und Erwerber bei der Immobilienwahl zunehmend auf klimafreundliche und nachhaltige Bauweisen. Kriterien wie die Wärmedämmung, der Gesamtenergiebedarf und die Heizungstechnik fließen immer stärker in die Entscheidungsfindung 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

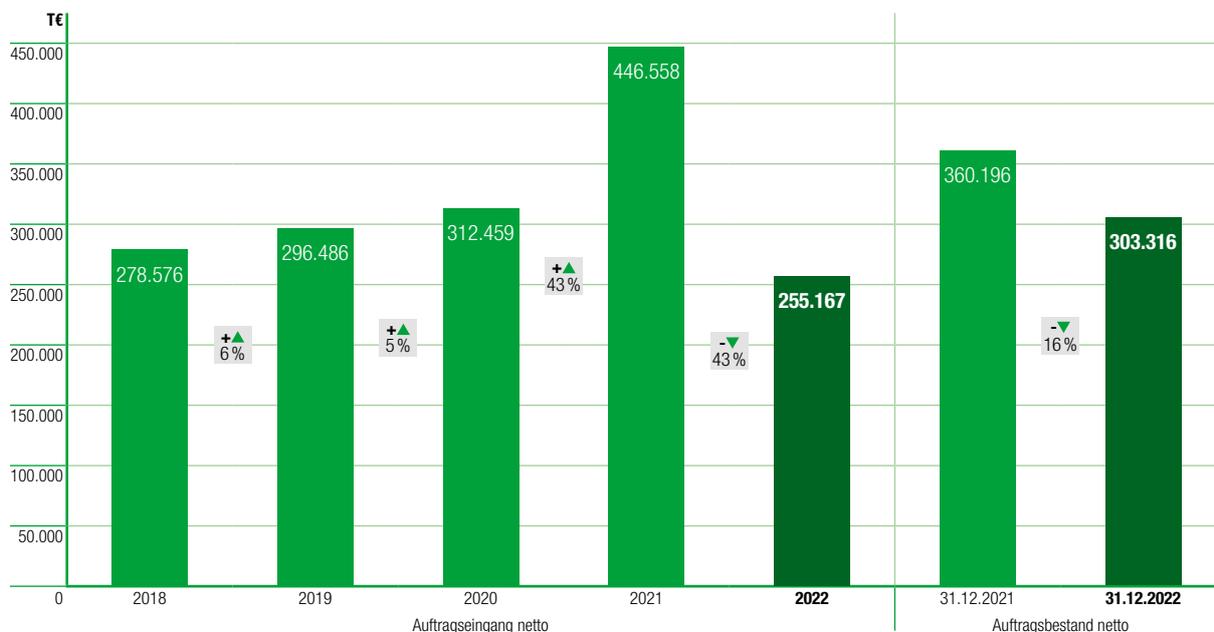
Nach einem vertriebsstarken ersten Halbjahr, in welchem das Rekordniveau des Vorjahres sogar leicht übertroffen werden konnte, verschärfte sich im Jahresverlauf 2022 die Verunsicherung infolge des herausfordernden makroökonomischen Umfelds sowie der sprunghaft gestiegenen Zinsen und Baukosten. Auf Gesamtjahressicht 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 Bauträgergeschäft 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 %
<b>Individuell</b>	<b>247.110</b>	<b>55,3</b>	<b>119.910</b>	<b>47,0</b>
- davon HELMA Eigenheimbau AG	199.377		103.888	
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	47.733		16.022	
<b>Vorgeplant</b>	<b>199.448</b>	<b>44,7</b>	<b>135.257</b>	<b>53,0</b>
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	85.997		67.273	
- davon HELMA Ferienimmobilien GmbH	113.451		67.984	
<b>Summe</b>	<b>446.558</b>	<b>100,0</b>	<b>255.167</b>	<b>100,0</b>

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

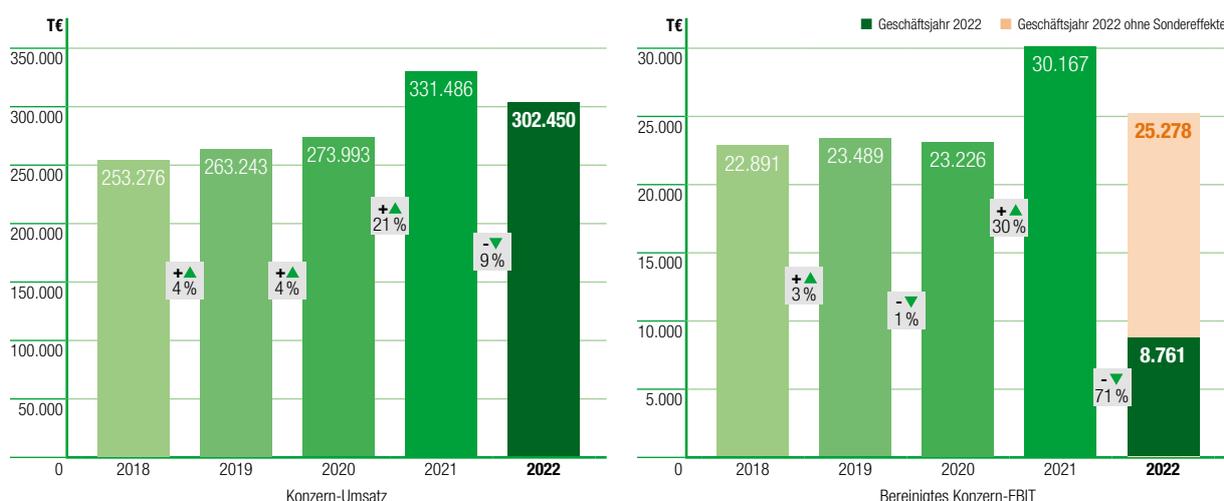
### Ertragsentwicklung

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. €).

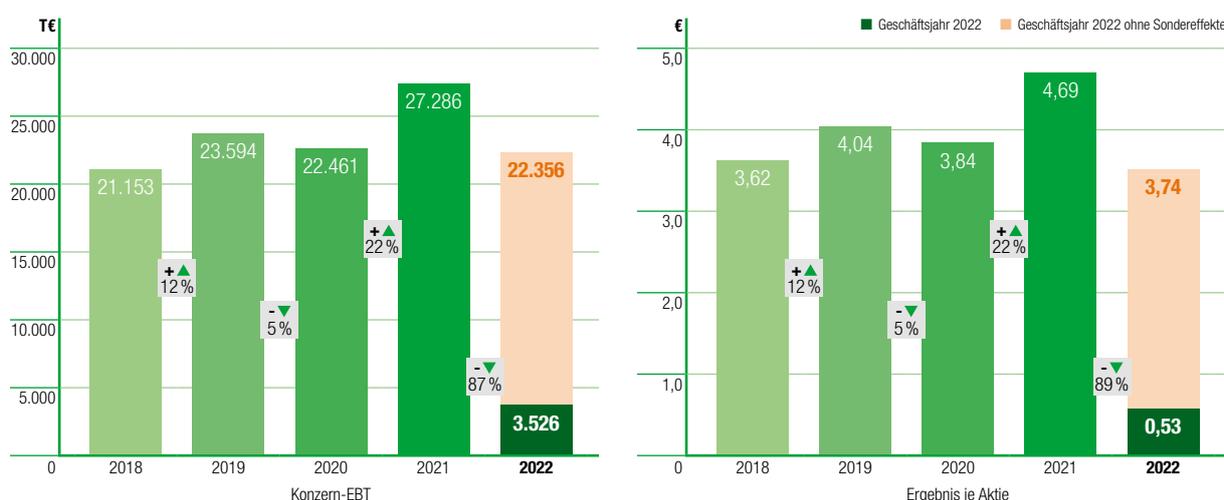
### Konzern-Umsatz und bereinigtes Konzern-EBIT (nach IFRS)



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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>331.486</b>	<b>302.450</b>			<b>302.450</b>
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)	39.925	-6.984			-6.984
Bereinigte Bestandsveränderungen*	26.475	40.699			40.699
<b>Bereinigte Gesamtleistung*</b>	<b>357.961</b>	<b>343.149</b>			<b>343.149</b>
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
<b>Bereinigtes EBITDA*</b>	<b>32.910</b>	<b>11.639</b>			<b>28.156</b>
Abschreibungen	-2.743	-2.878			-2.878
<b>Bereinigtes EBIT*</b>	<b>30.167</b>	<b>8.761</b>			<b>25.278</b>
Abgang aktivierter Zinsen	-2.263	-2.512			-2.512
Finanzergebnis	-618	-2.723	-2.313	Darlehen Natura-Holzbau GmbH	-410
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>27.286</b>	<b>3.526</b>			<b>22.356</b>
Ertragsteuern	-8.478	-1.386			-7.377**
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>	<b>18.808</b>	<b>2.140</b>			<b>14.978</b>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-36	-36			-36
<b>Konzernergebnis nach Anteilen Fremder</b>	<b>18.772</b>	<b>2.104</b>			<b>14.942</b>
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>4,69</b>	<b>0,53</b>			<b>3,74</b>

\* bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen

\*\* angenommene Steuerquote: 33 %

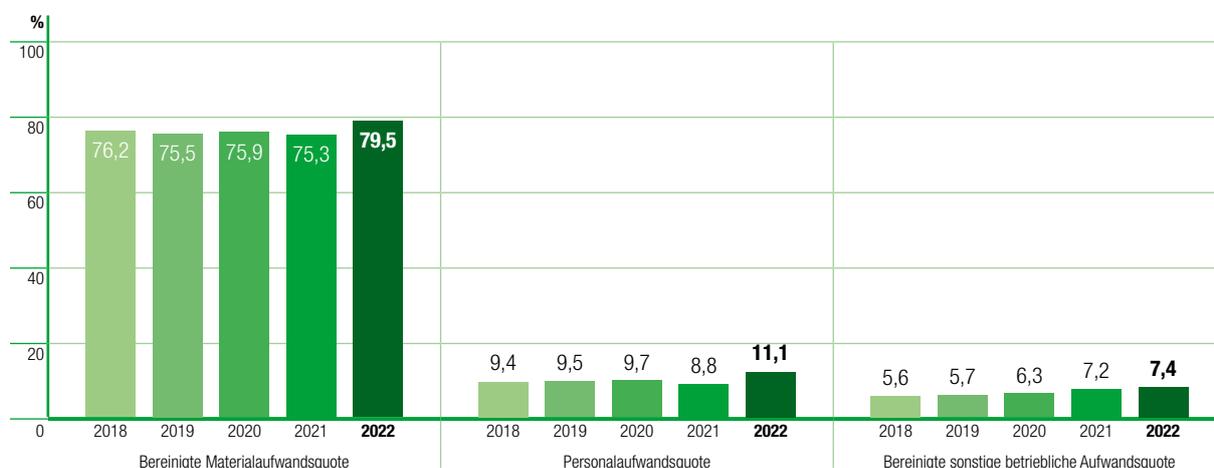
## Entwicklung der Kostenquoten und Margen

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.

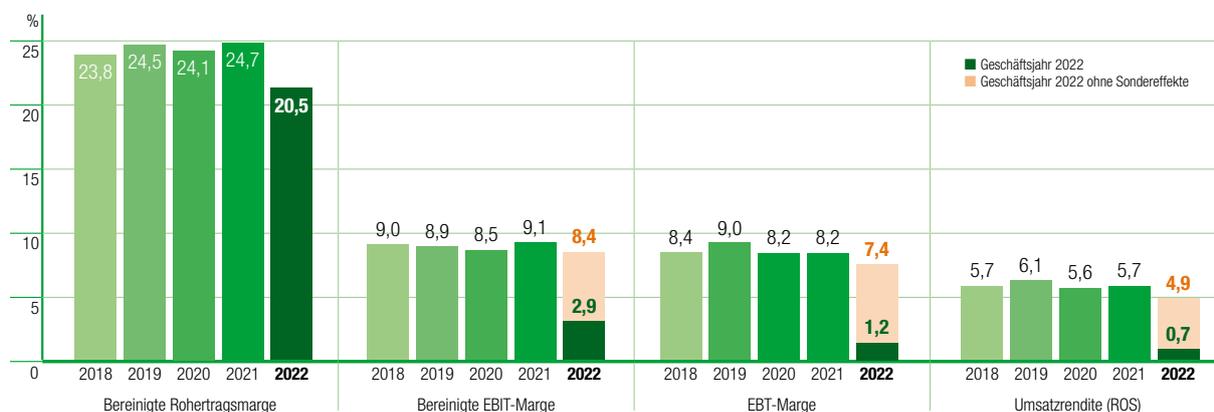
Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 auf 7,4 %.

### 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 %). Gleichermäßen 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

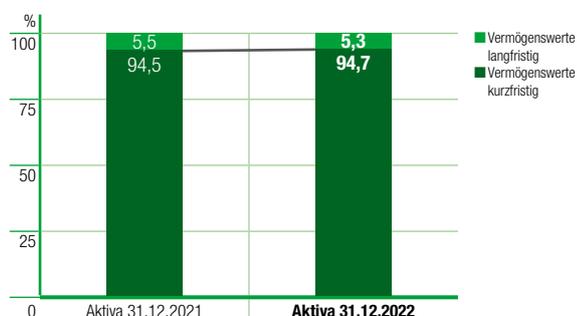
Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns belief sich zum Geschäftsjahresende auf 449,4 Mio. € (31.12.2021: 451,4 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag mit 23,6 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert (31.12.2021: 25,0 Mio. €). Der geringfügige Rückgang resultierte im Wesentlichen 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 vergangen 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
<b>Summe Aktiva</b>	<b>451.430</b>	<b>100,0</b>	<b>449.394</b>	<b>100,0</b>



### 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 umgliedert. 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 Schuldscheindarlehen. 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
<b>Summe Passiva</b>	<b>451.430</b>	<b>100,0</b>	<b>449.394</b>	<b>100,0</b>



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.

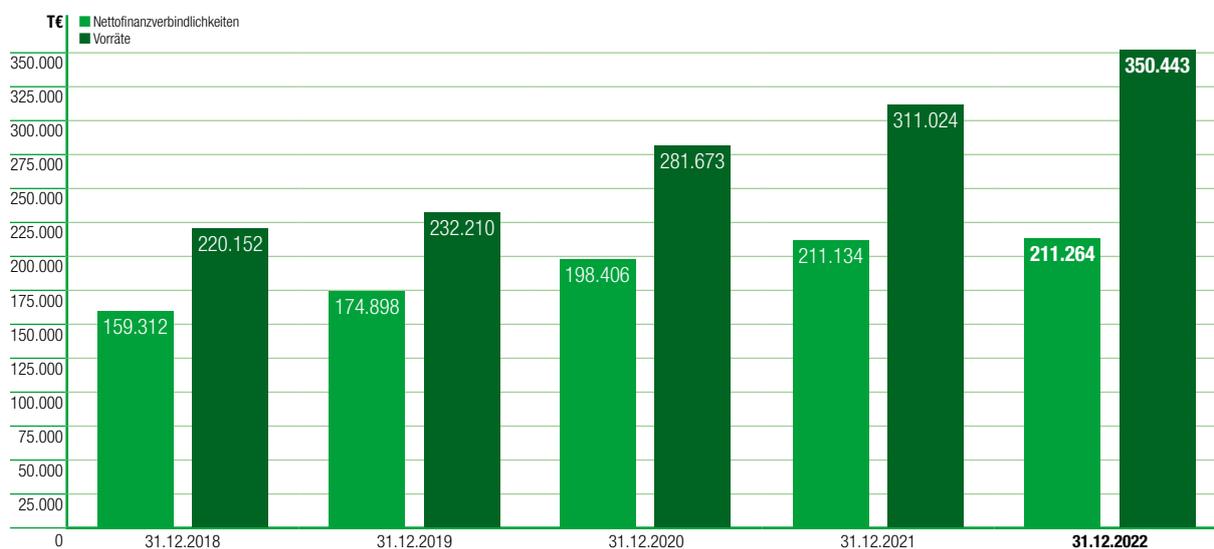
## Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital (nach IFRS)

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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>341.440</b>	<b>100,0</b>	<b>380.164</b>	<b>100,0</b>	<b>423.372</b>	<b>100,0</b>	<b>451.430</b>	<b>100,0</b>	<b>449.394</b>	<b>100,0</b>

\*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 (nach IFRS)



## 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
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>16.328</b>	<b>16.703</b>	<b>20.087</b>	<b>21.787</b>	<b>18.762</b>

## 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 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
<b>Summe</b>	<b>2.392</b>	<b>3.357</b>

## Nachhaltigkeit – nichtfinanzielle Leistungsindikatoren<sup>1</sup>

### 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. 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:



## Umwelt<sup>2</sup>

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 CO<sub>2</sub>-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. 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

<sup>2</sup> Nicht Bestandteil der gesetzlichen Konzernabschlussprüfung

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 CO<sub>2</sub>-Emissionen auf.

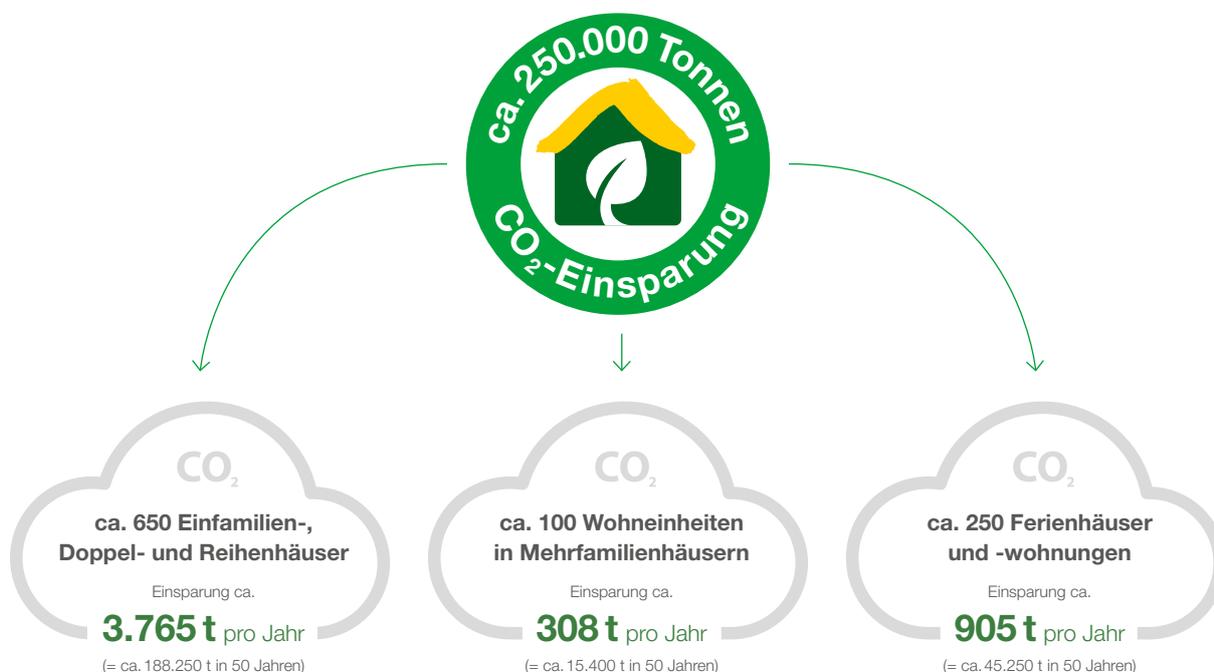
### **Verbesserung der Energieeffizienz**

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 CO<sub>2</sub>-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 zum 01.03.2023 gestartet ist, prüft HELMA zudem umfassend, inwieweit der Energieeffizienzstandard für Wohnimmobilien unter der Berücksichtigung von ökologischen und ökonomischen Aspekten optimiert werden kann.

### **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestands bei rund 46,0 kg/(m<sup>2</sup>a) liegen, weisen die von HELMA errichteten Gebäude eine durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission von 9,8 kg/(m<sup>2</sup>a) auf. Mit ca. 1.000 Häusern und Wohnungen, die durchschnittlich jährlich von HELMA realisiert werden, wird so eine Einsparung von rund 5.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Einsparung von rund 250.000 Tonnen.

CO<sub>2</sub>-Einsparung der von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand

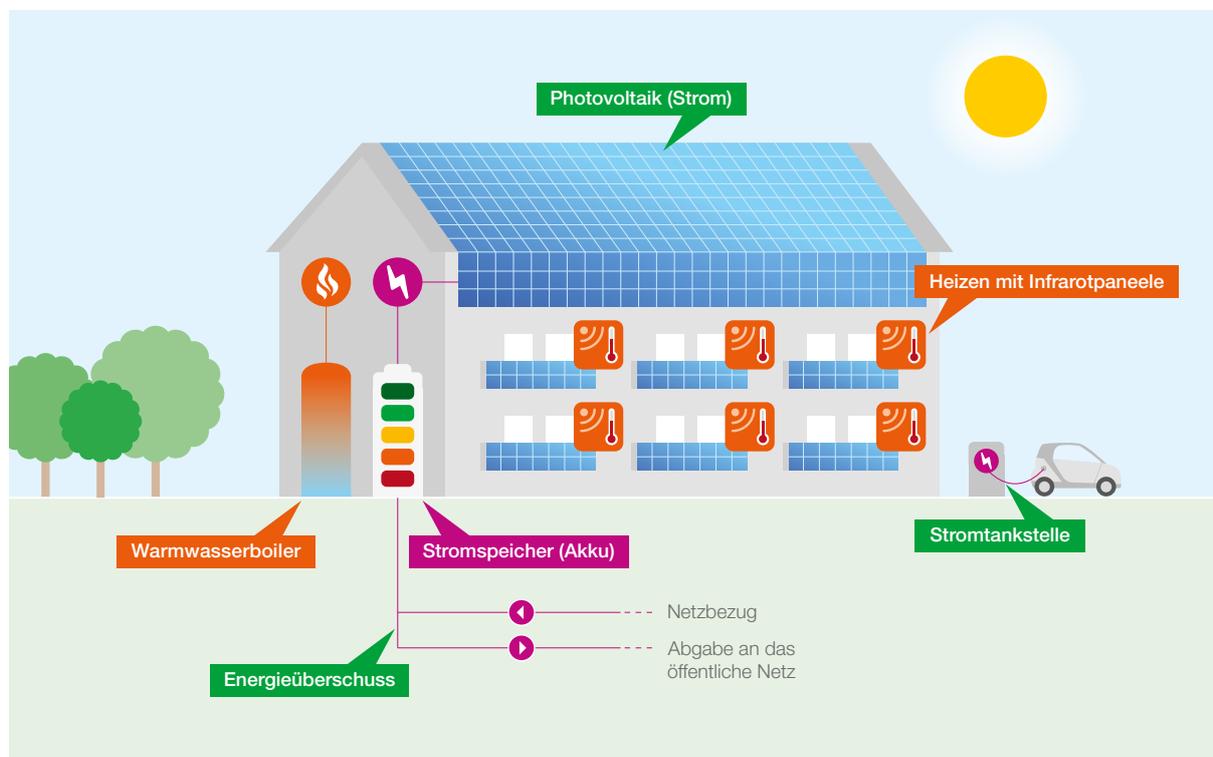


### Nachhaltige Energiekonzepte

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. Gleichermaßen 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 Verantwortung<sup>3</sup>

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:

<sup>3</sup> Nicht Bestandteil der gesetzlichen Konzernabschlussprüfung

- 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 %).

### **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.

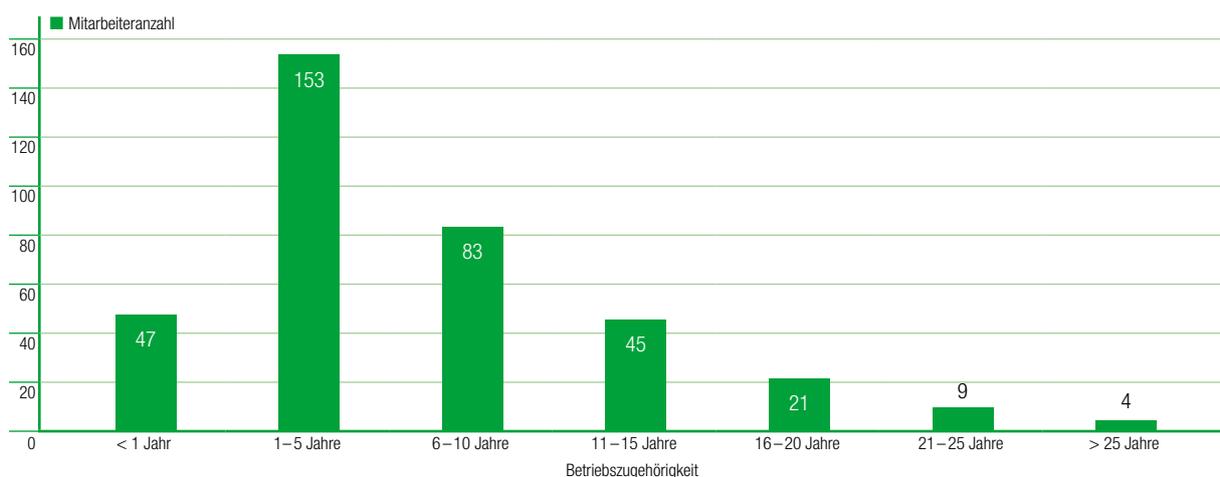
Ferner steht die Unternehmensführung mit den Interessensvertretern der Mitarbeiter wie dem Betriebsrat regelmäßig in Kontakt, um übergreifende Aspekte der Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter zu besprechen und Verbesserungspotenziale zu diskutieren. Um eine gute Basis dafür zu schaffen, ist es für HELMA 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 Wissensfluss der neuen Mitarbeiter, die frische und innovative Ideen in das Unternehmen einbringen.

## Betriebszugehörigkeit per 31.12.2022



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

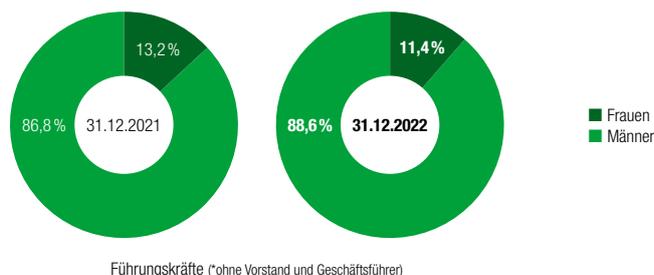
Der HELMA-Konzern beschäftigte per 31.12.2022 insgesamt 362 Mitarbeiter (31.12.2021: 348 Mitarbeiter). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten belief sich zum Bilanzstichtag auf 42,0 % (31.12.2021: 42,0 %). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass insbesondere die Berufsgruppe der Bauleiter typischerweise 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.

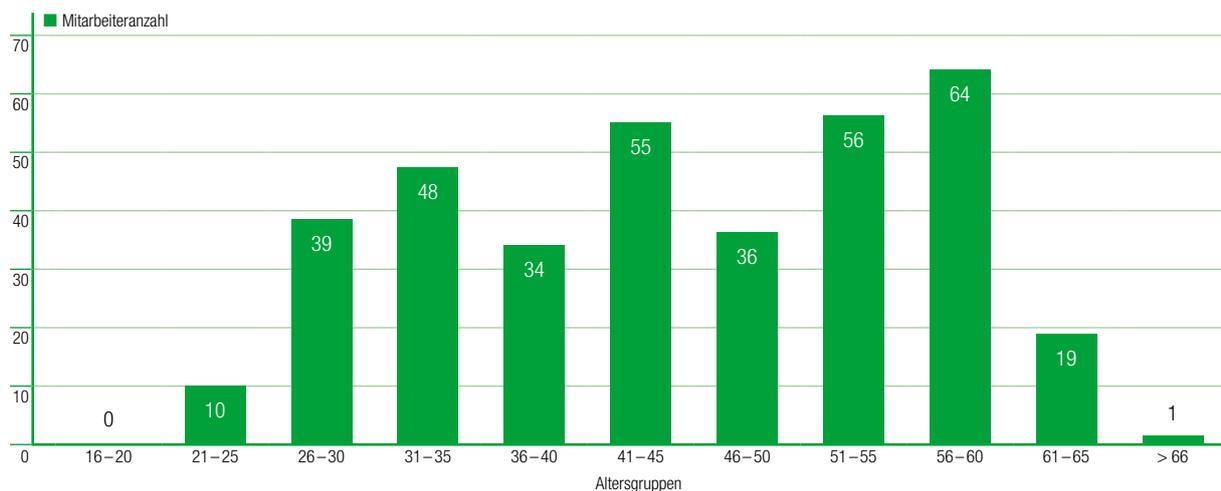
#### Diversitätsquote (Führungskräfte\*)



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.

## Governance<sup>4</sup>

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 CO<sub>2</sub>-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.

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 Lobbyisten 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.

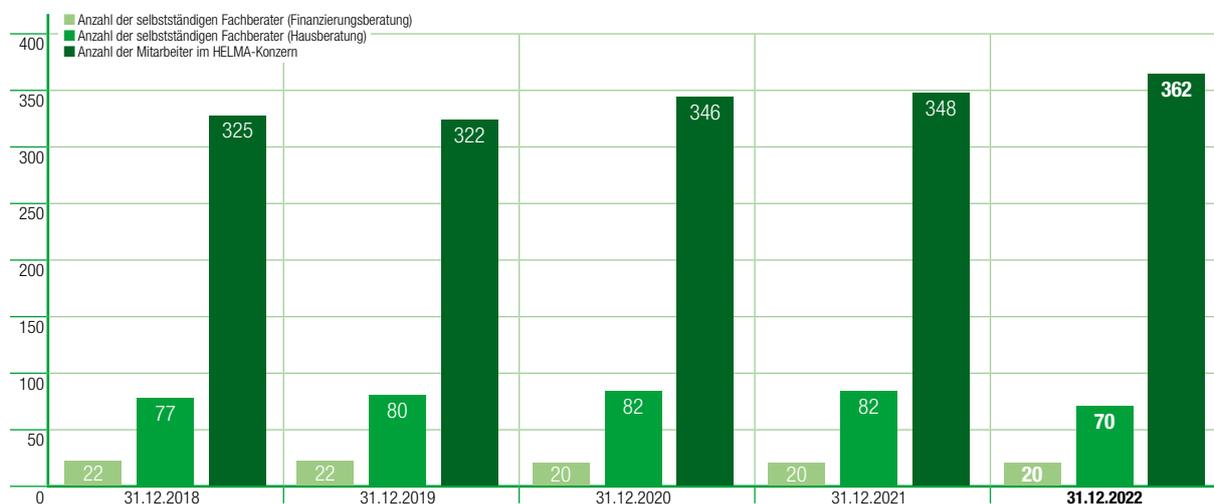
## Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

### Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl hat sich zum 31.12.2022 von 348 auf 362 erhöht. Darüber hinaus beschäftigte 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
<b>Summe Aktiva</b>	<b>142.218</b>	<b>142.118</b>

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
<b>Summe Passiva</b>	<b>142.218</b>	<b>142.118</b>

## 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
<b>Gesamtleistung</b>	<b>126.703</b>	<b>137.033</b>

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 %
<b>Gesamtleistung</b>	<b>126.703</b>	<b>100,0</b>	<b>137.033</b>	<b>100,0</b>
Materialaufwand	-85.691	-67,6	-94.113	-68,7
<b>Rohertrag</b>	<b>41.012</b>	<b>32,4</b>	<b>42.920</b>	<b>31,3</b>
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
<b>EBIT</b>	<b>10.530</b>	<b>8,3</b>	<b>9.613</b>	<b>7,0</b>
Finanzergebnis	9.502	7,5	-4.503	-3,3
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>20.032</b>	<b>15,8</b>	<b>5.110</b>	<b>3,7</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.258	-4,9	-1.635	-1,2
<b>Jahresüberschuss / Bilanzgewinn</b>	<b>13.774</b>	<b>10,9</b>	<b>3.475</b>	<b>2,5</b>

## 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 mildereren 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 Vorfalles 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 Sicherungskonzepte 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 Erwerbfern 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 Schadenersatzforderungen. 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 Schlussfolgerung 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 Aufsichtsratsitzung 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 Bausträgergeschäft 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Für das Geschäftsjahr 2023 strebt HELMA die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie an. 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 Bauträgergeschäfts 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](http://www.HELMA-WB.de) und [www.HELMA-FI.de](http://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
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH</b>	<b>2.335</b>	<b>1.328.400</b>	<b>1.165</b>	<b>642.100</b>	<b>1.170</b>	<b>686.300</b>
<b>Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>1.070</b>	<b>513.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.070</b>	<b>513.000</b>
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH &amp; HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>3.405</b>	<b>1.841.400</b>	<b>1.165</b>	<b>642.100</b>	<b>2.240</b>	<b>1.199.300</b>

\* 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 Bauträrgeschäft 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 2023

**Gez. Andrea Sander**  
Vorstandsvorsitzende

**Gez. André Müller**  
Vorstand

Eigentumswohnungen in Fredersdorf · Visualisierung



Haus Schwerin · Visualisierung



# Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 nach IFRS

---

## Inhalt

Konzernbilanz.....	104
Konzern-Gesamteinkommensrechnung.....	106
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	107
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	108
Konzernanhang.....	109



<b>PASSIVA in T€</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Eigenkapital</b>	(11)		
Gezeichnetes Kapital		4.000	4.000
Kapitalrücklage		41.831	41.785
Gewinnrücklagen		49.893	56.788
Bilanzgewinn		33.624	21.953
Anteile der Aktionäre der HELMA Eigenheimbau AG		129.348	124.526
Anteile anderer Gesellschafter		133	133
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>129.481</b>	<b>124.659</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Sonstige langfristige Rückstellungen	(12)	1.427	9.902
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(13)	212.288	171.686
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	(14)	607	691
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	4.845	3.703
Latente Steuern	(16)	9.365	9.107
<b>Langfristiges Fremdkapital gesamt</b>		<b>228.532</b>	<b>195.089</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(17)	29.391	26.677
Steuerschulden	(18)	1.617	1.638
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(19)	20.633	58.340
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	(20)	381	328
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	11.499	6.679
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	29.896	35.984
<b>Kurzfristiges Fremdkapital gesamt</b>		<b>93.417</b>	<b>129.646</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>451.430</b>	<b>449.394</b>

## Konzern-Gesamteinkommensrechnung

in T€	Anhang	2021	2022
<b>Umsatzerlöse</b>	(23)	<b>331.486</b>	<b>302.450</b>
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	(24)	24.212	38.187
Sonstige betriebliche Erträge	(25)	1.607	3.639
Materialaufwand und Fremdleistungen	(26)	-272.197	-275.754
Personalaufwand	(27)	-29.030	-33.458
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(28)	-25.431	-25.937
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>30.647</b>	<b>9.127</b>
Abschreibungen	(29)	-2.743	-2.878
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>27.904</b>	<b>6.249</b>
Finanzierungsaufwendungen	(30)	-730	-514
Sonstiges Finanzergebnis	(31)	112	-2.209
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>27.286</b>	<b>3.526</b>
Ertragsteuern	(32)	-8.478	-1.386
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>		<b>18.808</b>	<b>2.140</b>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter		-36	-36
<b>Konzernergebnis nach Anteilen Fremder</b>		<b>18.772</b>	<b>2.104</b>
<p>Eine Überleitung von dem Konzernergebnis zum Gesamtergebnis gemäß IAS 1.81 ff. entfällt, da das Konzernergebnis dem Gesamteinkommen entspricht.</p>			
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
unverwässert		4,69	0,53
verwässert		4,69	0,53

## Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2021	2022
1. Ergebnis nach Steuern	18.808	2.140
2. +/- Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.743	2.878
3. +/- Veränderung der langfristigen Rückstellungen	330	8.475
4. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	576	394
5. +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	8.478	1.386
6. +/- Ertragsteuerzahlungen	-6.803	-4.231
7. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	349	-65
<b>8. = Cash Earnings (Summe aus 1 bis 7)</b>	<b>24.481</b>	<b>10.977</b>
9. -/+ Veränderung der Vorräte	-25.341	-34.729
10. -/+ Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	2.391	39.539
11. +/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-2.815	-2.713
12. +/- Veränderung der Verbindlichkeiten (ohne Finanzverbindlichkeiten)	1.935	2.496
<b>13. +/- Working-Capital Veränderungen (Summe aus 9 bis 12)</b>	<b>-23.830</b>	<b>4.593</b>
14. -/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen	-102	-55
15. -/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	0	0
<b>16. = Cashflow aus Geschäftstätigkeit (Summe aus 8, 13 bis 15)</b>	<b>549</b>	<b>15.515</b>
17. + Einzahlungen aus dem Abgang des Sachanlagevermögens	141	80
18. + Einzahlungen aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	0	0
19. + Einzahlungen aus dem Verkauf von Minderheitenanteilen an Tochtergesellschaften	61	0
20. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.719	-1.764
21. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-673	-1.607
22. + Erhaltene Zinsen	171	134
<b>23. = Cashflow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 17 bis 22)</b>	<b>-2.019</b>	<b>-3.157</b>
24. +/- Auszahlungen an andere Gesellschafter	-36	-36
25. +/- Dividende	-6.160	-6.880
26. +/- Aufnahme/Tilgung Schuldscheindarlehen	13.000	-7.000
27. +/- Aufnahme/Tilgung sonstiger Finanzverbindlichkeiten	1.428	4.105
28. - Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-326	-390
29. - Gezahlte Zinsen	-4.736	-5.182
<b>30. = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 24 bis 29)</b>	<b>3.170</b>	<b>-15.383</b>
<b>31. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 16, 23 und 30)</b>	<b>1.700</b>	<b>-3.025</b>
<b>32. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>20.087</b>	<b>21.787</b>
<b>33. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>21.787</b>	<b>18.762</b>



# Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2022

---

1. Allgemeine Informationen.....	109
2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	112
3. Konsolidierung.....	119
4. Angaben zur Konzernbilanz.....	120
5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung .....	132
6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	137
7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	137
8. Sonstige Anhangangaben.....	138

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen, Grundsätzliches

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft (im Folgenden HELMA AG), Lehrte, Deutschland. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter der Nummer HRB 201182 mit der Adresse „Zum Meersefeld 4, 31275 Lehrte“ geführt.

Der Haupttätigkeitsbereich der HELMA AG liegt in der Planung und in der Bauregie schlüsselfertiger Einfamilien- (Schwerpunkt), Zweifamilien- und Doppelhäuser sowie energieautarker Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Kundenauftrag.

Die HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich des klassischen Bauträgergeschäfts für Wohnimmobilien tätig. Neben dem Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern umfasst das Tätigkeitsfeld auch den Geschosswohnungsbau. Die einzelnen Einheiten werden jeweils inklusive des dazugehörigen Grundstücksanteils an die Erwerber veräußert.

Die HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich des klassischen Bauträgergeschäfts für Ferienimmobilien tätig. Das Produktportfolio umfasst sowohl freistehende Ferienhäuser als auch Ferienwohnungen. Die einzelnen Einheiten werden jeweils inklusive des dazugehörigen Grundstücksanteils an die Erwerber veräußert.

Die Hausbau Finanz GmbH, Lehrte, eine Tochtergesellschaft der HELMA AG, ist im Bereich der Vermittlung von baubezogenen Finanzierungen und Versicherungen tätig.

Mit Datum vom 17.01.2013 wurde 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 geschlossen, welche am 11.12.2013 um einen dynamischen Verweis auf § 302 AktG ergänzt wurden. Diese beiden Verträge wurden durch die ordentliche Hauptversammlung am 05.07.2013 und die Ergänzungen am 04.07.2014 genehmigt und im Handelsregister eingetragen und sind seit dem Geschäftsjahr 2013 wirksam.

Mit notariellem Vertrag vom 11.11.2013 wurde zwischen der HELMA Ferienimmobilien GmbH und der HELMA AG ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Diesem Vertrag hat die Gesellschafterversammlung der HELMA Ferienimmobilien GmbH am 11.11.2013 einstimmig zugestimmt. Nach Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung der HELMA AG vom 04.07.2014 und Eintragung ins Handelsregister vom 22.07.2014 wurde der Vertrag für das Geschäftsjahr 2014 wirksam.

Als Mutterunternehmen des HELMA-Konzerns ist die HELMA AG seit September 2006 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale) gelistet (ISIN DE000A0EQ578).

Der Konzernabschluss 2022 wurde in € aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden sämtliche Beträge in Tausend € (T€) ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung geringfügige Differenzen bei der Summenbildung auftreten können.

Der Konzernabschluss zum 31.12.2022 der HELMA AG wurde nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), London, unter Berücksichtigung der Auslegungen des Standing Interpretations Committee (SIC) sowie des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Sämtliche in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen führen das Kalenderjahr als Geschäftsjahr.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz und der Konzern-Gesamteinkommensrechnung die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung, den Konzernanhang einschließlich Konzernanlagenspiegel und die Segmentberichterstattung.

## 1.2. Im laufenden Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden neue Standards, Veränderungen an bestehenden Standards sowie neue Interpretationen verabschiedet.

Hierzu zählen:

a) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2022 erstmals verpflichtend anzuwenden sind:

■ **Änderungen von Standards (Amendments):**

- Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept“ (Inkrafttreten 01.01.2022)
- Änderungen an IAS 16: Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung einer Sachanlage (Inkrafttreten 01.01.2022)
- Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung (Inkrafttreten 01.01.2022)

- Diverse Änderungen: Annual Improvement Project des IASB 2018–2020 (Inkrafttreten 01.01.2022)

- **Neue Standards:**

- ./.

- **Neue Interpretationen:**

- ./.

b) Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die für den IFRS-Abschluss zum 31.12.2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- **Änderungen von Standards (Amendments):**

- Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (Inkrafttreten 01.01.2023)\*
- Änderungen an IAS 1: Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Inkrafttreten 01.01.2023)\*
- Änderungen an IAS 8: Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler (Inkrafttreten 01.01.2023)
- Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen (Inkrafttreten 01.01.2023)
- Änderungen an IFRS 16: Leasingverbindlichkeiten im Rahmen von Sale-and-Leaseback-Transaktionen (Inkrafttreten 01.01.2024)\*

- **Neue Standards:**

- IFRS 17 „Versicherungsverträge“ (Inkrafttreten 01.01.2023)\*

- **Neue Interpretationen:**

- ./.

\*EU-Endorsement noch nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt der in der EU verpflichtenden Anwendung der neuen Standards und Interpretationen hat und wird die Gesellschaft diese berücksichtigen. Aus den Neuregelungen haben sich keine signifikanten Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben und werden nicht erwartet. Für die Angabepflichten in den Notes ergeben sich Änderungen und Erweiterungen.

## 2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Schätzungen und Annahmen durch den Vorstand, die sich auf die ausgewiesenen Beträge in der Konzernbilanz sowie auf die Offenlegung der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zum Abschlusszeitpunkt und auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode auswirken. Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Kenntnisstand basieren. Das tatsächliche Ergebnis kann von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

### 2.1. Aktiva

#### Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte (Lizenzen, EDV-Software, Kundenbeziehungen) werden zu Anschaffungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen – angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, welche bis zu fünf Jahre beträgt.

Die erwarteten Nutzungsdauern und die Abschreibungsmethoden wurden zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Zu jedem Abschlussstichtag werden die Buchwerte der immateriellen Vermögenswerte überprüft, um festzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen.

Entwicklungskosten für neu entwickelte Gebäudetypen, zu denen Untersuchungen zur technischen Realisierbarkeit sowie zur Vermarktbarkeit vorliegen, werden mit den direkt und indirekt zurechenbaren Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich ist und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung der neu entwickelten Produkte sichergestellt sind (IAS 38). Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu künftigen Finanzmittelzuflüssen führen. Dem Herstellungsprozess zurechenbare Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt auf der Grundlage der geplanten technischen Nutzungsdauer der Produkte. Die Nutzungsdauer beträgt fünf Jahre. Forschungskosten sind gemäß IAS 38 nicht aktivierungsfähig und werden somit unmittelbar als Aufwand in der Gesamteinkommensrechnung erfasst.

#### Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss entsteht, ist zum Zeitpunkt der Kontrollverlagerung als Vermögenswert zu erfassen (Erwerbszeitpunkt). Er entspricht dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Konzernanteil an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt.

Für Zwecke der Prüfung auf Wertminderung ist der Geschäfts- oder Firmenwert auf alle zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns aufzuteilen, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen können. Zahlungsmittelgenerierende Einheiten, welchen ein Teil des Geschäfts- oder Firmenwertes zugeteilt wurde, sind mindestens einmal jährlich auf Wertminderung zu prüfen. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, wird diese häufiger evaluiert.

Die Werthaltigkeitsprüfung basiert auf der Ermittlung des erzielbaren Betrages (Recoverable amount). Dieser ergibt sich aus dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungs-

wert. Übersteigt der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit deren erzielbaren Betrag, liegt ein Wertminderungsbedarf vor, der gemäß IAS 36.104 f. erfasst wird.

Der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist das so genannte Nettovermögen und setzt sich aus dem operativen Vermögen, also dem für die operative Tätigkeit betriebsnotwendigen Vermögen, zuzüglich aufgedeckter stiller Reserven (insbesondere Goodwill) und abzüglich den aus der operativen Tätigkeit resultierenden Verbindlichkeiten zusammen.

Während für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten primär marktpreisorientierte Verfahren zum Einsatz kommen, wird bei der Ermittlung des Nutzungswertes auf kapitalwertorientierte Verfahren zurückgegriffen.

Bei den kapitalwertorientierten Verfahren wird das Konzept der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC-Ansatz nach Steuern) angewendet.

Hierbei wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Eigenkapitalkosten werden auf Basis des Capital Asset Pricing Modells berechnet und betragen 9,70 Prozent (Vj: 7,70 Prozent). Dieser Zins wurde unter Berücksichtigung eines risikolosen Basiszinssatzes von 2,00 Prozent (Vj: 0,00 Prozent), einer Risikoprämie von 7,00 Prozent (Vj: 7,00 Prozent) sowie eines Betafaktors von 1,10 (Vj: 1,10) ermittelt.
- Der Nutzungswert wird anhand des Barwertes des Cashflow aus zwei Wachstumsphasen ermittelt. Für Phase 1 (2 Jahre) werden die vom Vorstand verabschiedeten Detailplanungen der Geschäftsjahre zugrunde gelegt. Für Phase 2 wird eine ewige Rente zugrunde gelegt. Das angenommene Wachstum beträgt hier 1 Prozent.

### Sachanlagevermögen

Sachanlagen (mit Ausnahme von Grundstücken) sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und erfasster Wertminderungen ausgewiesen. Die Herstellungskosten umfassen hierbei neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch angemessene Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten.

Die Abschreibung erfolgt so, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vermögenswerten abzüglich ihrer Restwerte über deren Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben werden. Die erwarteten Nutzungsdauern, Restwerte und Abschreibungsmethoden werden jährlich überprüft und sämtliche notwendige Schätzungsänderungen prospektiv berücksichtigt.

Die Sachanlagen werden linear über folgende Nutzungsdauern abgeschrieben:

Voraussichtliche Nutzungsdauern	Jahre
Musterhäuser	bis zu 33
Bürogebäude	bis zu 33
Außenanlagen	10 bis 35
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 15

Die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird unter Beachtung der voraussichtlichen physischen Abnutzung, der technischen Veralterung sowie rechtlicher und vertraglicher Beschränkungen vorgenommen.

Für die Musterhäuser auf eigenem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von bis zu 33 Jahren angenommen. Bei den Musterhäusern auf fremdem Grund und Boden wird die niedrigere Mietdauer als Nutzungsdauer angenommen.

Im Bau befindliche Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustandes.

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben.

### Leasingverhältnisse nach IFRS 16

Leasingverhältnisse werden seit dem 1. Januar 2019 nach IFRS 16 bilanziert. IFRS 16 sieht vor, dass Leasingverhältnisse und die mit diesen verbundenen Rechte und Pflichten in der Bilanz des Leasingnehmers abzubilden sind, sofern die Laufzeit des Leasingverhältnisses nicht weniger als 12 Monate beträgt oder es sich nicht um einen geringwertigen Vermögenswert handelt. So sind Leasingverbindlichkeiten für die in Zukunft anfallenden Leasingverpflichtungen und korrespondierend ein Nutzungsrecht am geleasteten Vermögenswert zu bilanzieren.

Die Leasingaktivitäten im Sinne des IFRS 16 umfassen die Anmietung von Musterhaus- und Büroflächen mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

Die Leasingverträge beinhalten teilweise Preisanpassungsklauseln sowie Verlängerungs-, Kauf- und Kündigungsoptionen. Für die Ermittlung des Leasingzeitraums werden solche Optionen nur dann einbezogen, wenn mit hinreichender Sicherheit von einer Optionsausübung ausgegangen werden kann. Ergibt sich hieraus während der Vertragsbeziehung eine veränderte Laufzeit oder ändern sich andere wesentliche Vertragsbedingungen erfolgt eine Neubewertung des Leasingverhältnisses.

Die Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinsten Leasingzahlungen angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz betrug zum Erstanwendungszeitpunkt 2,5 %.

Die planmäßigen Abschreibungen von Nutzungsrechten werden nach der linearen Methode vorgenommen und auf Grundlage folgender gruppeneinheitlicher Nutzungsdauer ermittelt:

Nutzungsdauern	Jahre
Musterhäuser	bis zu 16
Bürogebäude	bis zu 6
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	bis zu 6

Weitere Erläuterungen und Angaben sind in dem Abschnitt 4. Angaben zur Konzernbilanz unter (3), (14), (16) und (20) sowie dem Abschnitt 5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung unter (29) und (30) dargestellt.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. In der Folge werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihren fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß dem Anschaffungskostenmodells bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

### Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus den individuellen Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß IAS 2.23 und Nettoveräußerungswert angesetzt.

Die Anschaffungskosten repräsentieren im Wesentlichen die von Subunternehmern in Rechnung gestellten Leistungen sowie die Kosten des Grundstückserwerbs. Auf diese Anschaffungskosten wird ein Gemeinkostenzuschlag, der sich aus Verwaltungskosten zusammensetzt, gerechnet. Grundlage für die Gemeinkostenzuschläge sind die Ist-Gemeinkosten der Periode.

Fremdkapitalkosten werden, sofern wesentlich, aktiviert.

Wertminderungen werden berücksichtigt, wenn der Nettoveräußerungswert einzelner Vermögenswerte unter deren Buchwert sinkt.

### Forderungen aus Auftragsfertigung

Ist das Ergebnis eines Fertigungsauftrages verlässlich zu schätzen, so werden die Auftragserlöse und Auftragskosten in Verbindung mit diesem Fertigungsauftrag entsprechend dem Leistungsfortschritt am Abschlussstichtag jeweils im Verhältnis der erreichten Leistungen zur Gesamtleistung erfasst. Erwartete Verluste aus Fertigungsaufträgen wurden sofort in vollem Umfang als Aufwand erfasst.

### Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen aus den Forderungen und den Zahlungsmitteln bzw. Zahlungsmitteläquivalenten zusammen. Finanzielle Vermögenswerte werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Gesellschaft ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten auslaufen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Finanzielle Vermögenswerte werden zu jedem Abschlussstichtag auf das Vorhandensein von Indikatoren für eine Wertminderung untersucht. Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows der Finanzanlage negativ verändert haben.

Bei einigen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten, z.B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, werden Vermögenswerte, für die keine Wertminderung auf Einzelbasis festgestellt wird, auf Portfoliobasis auf Wertminderungsbedarf überprüft.

### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Liquide Mittel werden zu ihrem Nominalwert angesetzt.

Liquide Mittel, die als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen und über welche die Gesellschaft nicht verfügen kann, sind nicht in den liquiden Mitteln enthalten, sondern werden unter den sonstigen lang- oder kurzfristigen Vermögenswerte ausgewiesen.

## 2.2. Passiva

### **Eigenkapitalbeschaffungskosten**

Eigenkapitalbeschaffungskosten werden nach Berücksichtigung der auf diese entfallenden Steuern von der Kapitalrücklage abgesetzt.

### **Finanzielle Schulden**

Finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn die Gesellschaft eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zu den Anschaffungskosten. In den Folgejahren werden die finanziellen Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen werden in angemessener Höhe für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen gebildet. Voraussetzung für den Ansatz ist, dass die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig ermittelbar ist.

Rückstellungen für Gewährleistungsaufwendungen werden zum Fertigstellungszeitpunkt/Verkaufszeitpunkt nach der besten Einschätzung der Geschäftsleitung hinsichtlich der zur Erfüllung der Verpflichtung des Konzerns notwendigen Aufwendungen angesetzt. Den Einschätzungen liegen Annahmen und Schätzungen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Kenntnisstand basieren. Das tatsächliche Ergebnis kann von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Die langfristigen Rückstellungen werden im Wesentlichen mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert.

## 2.3. Konzern-Gesamteinkommensrechnung

Die Konzern-Gesamteinkommensrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Entstehen des Anspruchs realisiert. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Sofern die entsprechenden Voraussetzungen nach IFRS 15 vorliegen, erfolgt eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung. Hierbei werden die im Geschäftsjahr angefallenen Kosten und die auf das Geschäftsjahr entfallenden Erlöse entsprechend dem Fertigstellungsgrad ergebniswirksam erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird entsprechend dem Verhältnis der erreichten Leistung zur Gesamtleistung ermittelt.

## 2.4. Währungsumrechnung

Forderungen, liquide Mittel und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach Maßgabe des Wechselkurses am Abschlussstichtag bewertet.

## 2.5. Ertragsteuern

Die Bilanzierung und Bewertung von Ertragsteuern erfolgt gemäß IAS 12. Latente Steuern werden bis auf wenige im Standard festgelegte Ausnahmen für alle temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen nach IFRS und den Steuerwerten gebildet (bilanzorientiertes Vorgehen). Latente Steueransprüche aufgrund von ungenutzten steuerlichen Verlustvorträgen werden angesetzt, soweit IAS 12 dies zulässt. Die Bewertung der latenten Steuern beruht auf den zurzeit geltenden Steuersätzen. Auf aktive Steuerlatenzen werden in Abhängigkeit von der zukünftigen Realisierbarkeit ggf. Wertberichtigungen vorgenommen. Es erfolgt ein saldierter Ausweis der aktiven und passiven latenten Steuern.

## 2.6. Anteilsbasierte Vergütung (Aktienoptionsplan 2020)

Die Hauptversammlung der HELMA AG hat am 3. Juli 2020 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Juli 2025 einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 200.000 Optionen (Bezugsrechte i.S.v. § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG; „Aktienoptionen“) an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands sowie an derzeitige und zukünftige Mitglieder der Leitungsorgane gegenwärtig oder zukünftig verbundener Unternehmen i.S.d. § 15 ff. AktG sowie an ausgewählte gegenwärtige und künftige Führungskräfte der HELMA AG und ihrer gegenwärtig oder zukünftig verbundenen Unternehmen (gemeinsam „Bezugsberechtigte“) auszugeben, die die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der HELMA AG zu erwerben. Soweit Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft (auch in ihrer Eigenschaft als Leitungsorgane von verbundenen Unternehmen) ausgegeben werden, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt.

Die Bezugsrechte können erstmals nach Ablauf einer Wartezeit von vier Jahren ab dem jeweiligen Ausgabebetrag ausgeübt werden. Insgesamt haben die Bezugsrechte eine Laufzeit von jeweils sieben Jahren ab dem Ausgabebetrag; anschließend verfallen sie ersatzlos. Nach Ablauf der Wartezeit können die Bezugsrechte dann ausgeübt werden, wenn das Erfolgsziel erreicht ist. Das Erfolgsziel ist erreicht, wenn der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem der Frankfurter Wertpapierbörse) an 10 aufeinander folgenden Börsentagen vor der jeweiligen Ausübung den Ausübungspreis um mindestens 30 % überschreitet.

Der Ausübungspreis entspricht jeweils dem Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie an den 10 aufeinander folgenden Börsentagen vor dem jeweiligen Ausgabetag der Optionen, mindestens jedoch 1,00 €.

Die Aktienoptionen können aus dem neu geschaffenen bedingten Kapital 2020/II in Höhe von 200 T€, aus bestehendem oder zukünftigem genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien bedient werden. Alternativ kann dem Bezugsberechtigten bei Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft auch ein Barausgleich gewährt werden.

Die Gesellschaft hat sämtliche Aktienoptionen im Geschäftsjahr 2020 ausgegeben. Der Wert einer ausgegebenen Option betrug 4,58 € und wurde mittels des Black-Scholes-Modells ermittelt. Hierbei wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt: Aktienkurs am Gewährungstag von 41,50 €, Dividendenrendite 5,0 %, Volatilität von 27,5 Prozent und ein risikofreier Zinssatz von 0,0 Prozent. Die Volatilität wurde auf Basis der historischen Volatilität in einem vergleichbaren Betrachtungszeitraum geschätzt. Des Weiteren wurde im Rahmen der Bewertung zum 31.12.2020 und 31.12.2021 unterstellt, dass sämtliche Optionen ausgeübt werden. Das Mengengerüst wurde im Zusammenhang mit den Veränderungen im Vorstand sowie in den Leitungsorganen verbundener Unternehmen, durch den in 2022 75.000 Aktienoptionen und in 2023 40.000 Aktienoptionen verwirkt wurden, neu eingeschätzt. Zum 31.12.2022 geht die Gesellschaft davon aus, dass 85.000 von den 200.000 ausgegebenen Aktienoptionen ausübbar werden.

Die Erfassung der aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Aufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgt über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden müssen (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endet am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d.h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wird. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausübbar werden. Der Betrag, der in Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird, reflektiert die Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen. Die Bewertung des Personalaufwandes für diese aktienbasierten Vergütungen enthält somit Schätzungen über die Erfüllung der mit diesen Optionen verbundenen Bedingungen sowie über Marktparameter. Für Vergütungsrechte, die nicht ausübbar werden, wird kein Aufwand erfasst. Hiervon ausgenommen sind Vergütungsrechte, für deren Ausübbarkeit bestimmte Marktbedingungen erfüllt sein müssen. Diese werden unabhängig davon, ob die Marktbedingungen erfüllt sind, als ausübbar betrachtet, vorausgesetzt, dass alle sonstigen Leistungsbedingungen erfüllt sind.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird, sofern erforderlich, bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt (zu Einzelheiten siehe 8.2 Angaben zum Ergebnis je Aktie).

### 3. Konsolidierung

#### 3.1. Grundlagen der Konsolidierung

Die Abschlüsse der einzelnen Gesellschaften sind zur Einbeziehung in den Konzernabschluss nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Alle einbezogenen Gesellschaften haben den gleichen Abschlussstichtag.

Auf konzernfremde Dritte entfallende Anteile am Eigenkapital sind in der Konzernbilanz als „Anteile anderer Gesellschafter“ im Eigenkapital erfasst. Der Buchwert der Anteile anderer Gesellschafter wird um diejenigen Veränderungen des Eigenkapitals (Entnahmen/ Einlagen und Ergebnisanteil) fortgeschrieben, die diesen zuzurechnen sind. Die Anteile anderer Gesellschafter entfallen auf nicht beherrschende Gesellschafter.

Alle konzerninternen Geschäftsvorfälle, Salden und Zwischenergebnisse werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

#### 3.2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen HELMA AG drei vollkonsolidierte verbundene Gesellschaften, an denen die Gesellschaft Mehrheitsbeteiligungen hält.

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaften haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Der Konsolidierungskreis ist der anschließenden Aufstellung des Anteilsbesitzes zu entnehmen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital (mittel- und unmittelbar)
<b>Tochterunternehmen der HELMA AG, Lehrte</b>	
HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte	93,94 %
HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte	90,20 %
Hausbau Finanz GmbH, Lehrte	100,00 %

## 4. Angaben zur Konzernbilanz

### Langfristiges Vermögen

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte, des Sachanlagevermögens und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind dem beigefügten Konzernanlagenspiegel zu entnehmen.

### Immaterielle Vermögenswerte

<b>(1) Immaterielle Vermögenswerte</b>		<b>3.004 T€</b>
	31.12.2021	2.040 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibungen in T€	Bilanzansatz in T€
01.01.2022	2022	2022	2022	2022	31.12.2022
2.040	1.607	0	0	643	3.004

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Lizenzen und EDV-Software.

Anhaltspunkte für Wertminderungen liegen nicht vor.

<b>(2) Geschäfts- oder Firmenwert</b>		<b>1.380 T€</b>
	31.12.2021	1.380 T€

Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Anschaffung der Beteiligung an der HELMA Wohnungsbau GmbH und ist daher dem Segment „Individuell“ zuzuordnen. Der zum Abschlussstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) nach IAS 36 unter Berücksichtigung der IDW RS HFA 16 führte zum Abschlussstichtag zu einer Bestätigung des Vorjahreswertes.

<b>(3) Sachanlagevermögen</b>		<b>19.185 T€</b>
	31.12.2021	19.299 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzansatz in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	Abschreibungen in T€	Bilanzansatz in T€
01.01.2022	2022	2022	2022	2022	31.12.2022
19.299	2.136	25	0	2.225	19.185

Das Sachanlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	16.040	15.426
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	90	644
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.169	3.115
<b>Summe</b>	<b>19.299</b>	<b>19.185</b>

Anhaltspunkte für Wertminderungen lagen nicht vor.

Die Grundstücke werden im Wesentlichen durch Grundpfandrechte belastet. Der Posten „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unterliegt wie im Vorjahr mit Ausnahme bestimmter fremdfinanzierter Kraftfahrzeuge keinen wesentlichen Zugriffsbeschränkungen aufgrund von Sicherungsübereignungen oder Verpfändungen.

Die innerhalb der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken ausgewiesenen Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 betreffen ausschließlich Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen und betragen 903 T€ (Vj: 890 T€). Hierin sind im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 386 T€ (Vj: 287 T€) und Abgänge mit Restbuchwerten in Höhe von 0 T€ (Vj: 0 T€) enthalten.

<b>(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		<b>49 T€</b>
	31.12.2021	59 T€

Die HELMA AG hat im Geschäftsjahr 2018 ein nicht mehr von HELMA genutztes Musterhaus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert, da dieses zunächst langfristig vermietet und somit von der ursprünglich bestehenden Veräußerungsabsicht Abstand genommen werden konnte.

Die Mieteinnahmen des Objektes und die entsprechenden Aufwendungen liegen jeweils im niedrigen fünfstelligen Eurobereich. Der Buchwert am Bilanzstichtag entspricht dem Fair Value.

<b>(5) Sonstige langfristige Vermögenswerte</b>		<b>0 T€</b>
	31.12.2021	2.188 T€

Unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten wurde im Vorjahr der langfristige Anteil eines in 2021 an die Natura-Holzbau GmbH ausgegebenen Darlehens ausgewiesen. Dieses Darlehen wurde im Berichtsjahr aufgrund der Insolvenz des Subunternehmers vollständig wertberichtigt.

<b>Langfristiges Vermögen, gesamt</b>		<b>23.618 T€</b>
	31.12.2021	24.966 T€

## Kurzfristiges Vermögen

<b>(6) Vorräte</b>		<b>350.443 T€</b>
	31.12.2021	311.024 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Werbematerial)	44	93
unfertige Leistungen	292.678	335.555
geleistete Anzahlungen auf Vorräte	18.302	14.795
<b>Summe</b>	<b>311.024</b>	<b>350.443</b>

Hinsichtlich der ausgewiesenen Vorräte bestehen die branchenüblichen Verpflichtungen.

In den ausgewiesenen Vorräten sind Grundstücke mit einem Wert von 259.569 T€ (Vj: 230.468 T€), Bau- und Baunebenkosten mit einem Wert von 73.459 T€ (Vj: 65.368 T€) und aktivierte Zinsaufwendungen mit einem Wert von 17.322 T€ (Vj: 15.145 T€) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 4.690 T€ (Vj: 4.010 T€) aktiviert und unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die ausgewiesenen unfertigen Leistungen um 2.512 T€ (Vj: 2.263 T€) aus dem Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen reduziert.

<b>(7) Forderungen aus Auftragsfertigung</b>		<b>19.723 T€</b>
	31.12.2021	63.857 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
anteilig realisierte Umsatzerlöse	205.321	198.337
erhaltene Anzahlungen zu Forderungen aus langfristiger Auftragsfertigung	-141.464	-178.614
<b>Summe</b>	<b>63.857</b>	<b>19.723</b>

Die Forderungen aus Auftragsfertigung beinhalten Forderungen aus der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung bei langfristigen Fertigungsaufträgen (IFRS 15). Sie wurden outputorientiert entsprechend dem Verhältnis der erreichten Leistung zur Gesamtleistung ermittelt.

Aus der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung gemäß IFRS 15 ergaben sich folgende Ergebnisauswirkungen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
anteilig realisierte Umsatzerlöse	205.321	198.337
anteilige realisierte Anschaffungs- und Herstellungskosten	-175.231	-169.652
Ergebnis aus der Anwendung der PoC-Methode	30.090	28.685

Bei den vorstehenden Tabellen wird unter dem aktuellen Geschäftsjahr der kumulierte Wert der zum Bilanzstichtag bestehenden langfristigen Auftragsfertigungen ausgewiesen. Das Delta zum kumulierten Wert des Vorjahres spiegelt sich dabei in der aktuellen Konzern-Gesamteinkommensrechnung wider.

(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.357 T€	
	31.12.2021	22.423 T€

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Wertminderungen bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vj: 0 T€). Es existieren keine weiteren nennenswerten Kreditrisiken.

Die bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund der vorliegenden Hausverträge durch Finanzierungsbestätigungen der von den Kunden gewählten Finanzierungspartner in voller Höhe als wert- haltig anzusehen. Darüber hinaus ist ein Teil der noch offenen Beträge bereits auf Notaranderkonten hinterlegt. Im Geschäftsjahr sowie auch in den Vorjahren kam es zu keinen nennenswerten Forderungsausfällen, die eine über die bereits durchgeführten Wertberichtigungen hinaus gehende Korrektur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen notwendig machen würde.

(9) Sonstige kurzfristige Forderungen	7.884 T€	
	31.12.2021	7.373 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
debitorische Kreditoren	342	635
Handelsvertreterprovisionen	5.487	6.704
aktive RAP	330	396
gewährte kurzfristige Darlehen	250	0
übrige kurzfristige Forderungen	964	149
<b>Summe</b>	<b>7.373</b>	<b>7.884</b>

Unter den gewährten kurzfristigen Darlehen wurde im Vorjahr der kurzfristige Anteil eines in 2021 an die Natura-Holzbau GmbH ausgegebenen Darlehens ausgewiesen. Dieses Darlehen wurde im Berichtsjahr aufgrund der Insolvenz des Subunternehmers vollständig wertberichtigt.

<b>(10) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>18.762 T€</b>
	31.12.2021	21.787 T€

Dieser Bilanzposten umfasst Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

<b>Kurzfristiges Vermögen, gesamt</b>		<b>425.776 T€</b>
	31.12.2021	426.464 T€

<b>Summe Vermögen</b>		<b>449.394 T€</b>
	31.12.2021	451.430 T€

### (11) Eigenkapital

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals wird in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausführlich dargestellt.

<b>Gezeichnetes Kapital</b>		<b>4.000 T€</b>
	31.12.2021	4.000 T€

Das gezeichnete Kapital der HELMA AG beträgt 4.000 T€ und verteilt sich auf 4.000.000 Stückaktien ohne Nennwert. Die Aktien lauten auf den Inhaber. Eine Aktie gewährt eine Stimme.

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 T€ zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Die Hauptversammlung vom 03.07.2020 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu 1.800 T€ (Bedingtes Kapital 2020/I) sowie um einen Betrag bis zu 200 T€ (Bedingtes Kapital 2020/II) 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.

<b>Kapitalrücklage</b>		<b>41.785 T€</b>
	31.12.2021	41.831 T€

Die Reduzierung der Kapitalrücklage resultiert in Höhe von 46 T€ (Vj: +230 T€) aus Aktienoptionsprogrammen, welche erfolgswirksam in den Personalaufwendungen erfasst wurden. Weitere Erläuterungen und Angaben sind in dem Abschnitt „2.6 Aktienoptionen“ dargestellt.

<b>Gewinnrücklagen</b>		<b>56.788 T€</b>
	31.12.2021	49.893 T€

<b>Bilanzgewinn</b>		<b>21.953 T€</b>
	31.12.2021	33.624 T€

<b>Anteile anderer Gesellschafter</b>		<b>133 T€</b>
	31.12.2021	133 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

<b>in T€</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Stand zum 1. Januar	121	133
Veräußerung Minderheitsanteil HELMA FI	12	0
Summe der Entnahmen/Einlagen	-36	-36
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	36	36
Stand zum 31. Dezember	133	133

<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>124.659 T€</b>
	31.12.2021	129.481 T€

### Wirtschaftliches Eigenkapital

Die Ziele des Kapitalmanagements der Gesellschaft liegen

- in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung,
- in der Gewährleistung einer adäquaten Verzinsung des Eigenkapitals sowie
- in der Aufrechterhaltung einer optimalen, die Kapitalkosten möglichst gering haltenden Kapitalstruktur.

Die Überwachung der Kapitalstruktur erfolgt auf Basis des Verschuldungsgrades sowie der Eigenkapitalquote. Die Strategie der Gesellschaft besteht darin, einen sinnvollen Verschuldungsgrad unter Unternehmenswert-Gesichtspunkten einzugehen, der weiterhin Zugang zu Fremdkapital zu vertretbaren Kosten unter Beibehaltung eines guten Kreditratings gewährleistet. Daneben wurden zum Teil Mindesteigenkapitalquoten in abgeschlossenen Kreditverträgen als Bedingung vereinbart.

in T€	31.12.2021		31.12.2022	
		in Relation zur Bilanzsumme in %		in Relation zur Bilanzsumme in %
Finanzverbindlichkeiten	232.921		230.026	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-21.787		-18.762	
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>211.134</b>	<b>46,8</b>	<b>211.264</b>	<b>47,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>129.481</b>	<b>28,7</b>	<b>124.659</b>	<b>27,7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>451.430</b>	<b>100,0</b>	<b>449.394</b>	<b>100,0</b>

Die im Rahmen der Darlehensverträge geforderten Finanzkennzahlen (Covenants) wurden durch die Gesellschaft im Berichtsjahr erfüllt.

### Langfristiges Fremdkapital

<b>(12) Sonstige langfristige Rückstellungen</b>		<b>9.902 T€</b>
	31.12.2021	1.427 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2022	Verbrauch 2022	Zuführung 2022	Stand zum 31.12.2022
<b>Art der Rückstellung</b>				
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	23	0	0	23
Gewährleistungen	1.396	1.396	9.872	9.872
sonstige langfristige Rückstellungen	8	1	0	7
<b>Summe</b>	<b>1.427</b>	<b>1.397</b>	<b>9.872</b>	<b>9.902</b>

Aufgrund der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Natura-Holzbau GmbH wurden im Geschäftsjahr 2022 unter Zuhilfenahme externer Gutachter umfangreiche Untersuchungen an bereits an Kunden übergebenen Häusern durchgeführt. Die Gesellschaft schätzt die Kosten für die erforderliche Beseitigung der hierbei identifizierten Mängel sowie sonstige mit dieser in Verbindung stehende Kosten auf 15.250 T€ und hat in entsprechender Höhe eine Rückstellung passiviert. Die Gesellschaft geht davon aus, hiervon einen Anteil von 8.000 T€ im Jahr 2023 beseitigen zu können, sodass dieser Teil in den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen und der restliche Teil von 7.250 T€ in den sonstigen langfristigen Rückstellungen ausgewiesen wird.

Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen geht die Gesellschaft davon aus, dass von dieser Rückstellung sämtliche Mängelbeseitigungskosten für die zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung bekannten Mängel abgedeckt sind. Gleichwohl liegen der Rückstellungsbewertung zahlreiche Schätzungen und Annahmen zugrunde. Auf Grund des Umfangs bleibt ein Restrisiko bestehen, welches sich bis dato nicht bestätigt hat.

<b>(13) Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>171.686 T€</b>
	31.12.2021	212.288 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern</b>		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	107.834	103.021
Restlaufzeit über 5 Jahre	3.454	3.165
<b>Schuldscheindarlehen</b>		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	101.000	65.500
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	0
<b>Summe</b>	<b>212.288</b>	<b>171.686</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern betreffen insbesondere die Finanzierung von Grundstücken und Musterhäusern, des Verwaltungsgebäudes in Lehrte, des Büros in Berlin-Karlshorst und des Fuhrparks. Von den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern waren zum Abschlussstichtag 110.350 T€ (Vj: 105.707 T€) durch Grundpfandrechte gesichert und wurden mit Zinssätzen zwischen 0,0 % und 4,48 % verzinst.

Im Juli 2016 wurde für die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 25.500 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 17.500 T€ und einem Zinssatz von 2,5 % p. a. sowie 7 Jahren über 8.000 T€ und einem Zinssatz von 2,915 % auf, welche jeweils am 01.08.2016 beginnen. Die Tranche über 17.500 T€ wurde vollumfänglich zurückgezahlt.

Im Mai 2017 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von 27.000 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 20.000 T€ und einem Zinssatz von 2,5 % p. a. sowie 7 Jahren über 7.000 T€ und einem Zinssatz von 3,1 % p. a. auf. Die Tranche über 20.000 T€ wurde vollumfänglich zurückgezahlt.

Im Juli 2018 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 18.000 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 5 Jahren über 14.500 T€ und einem Zinssatz von 2,477 % p. a. sowie 7 Jahren über 3.500 T€ und einem Zinssatz von 3,051 % p. a. auf.

Im Januar 2019 und Mai 2019 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG weitere Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von T€ 11.500 begeben. Diese wurden mit einer Laufzeit bis zum Januar 2024 und einem Zinssatz von 2,5 % p. a. platziert.

Im August 2020 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 27.500 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 3 Jahren über 13.000 T€ zu einem Zinssatz von 2,9 % p. a. sowie 4 Jahren über 14.500 T€ zu einem Zinssatz von 3,1 % p. a. auf.

Im Dezember 2021 hat die HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA AG ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von 29.000 T€ begeben. Das Schuldscheindarlehen teilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 4 Jahren über 8.000 T€ zu einem Zinssatz von 1,9 % p. a. sowie 5 Jahren über 21.000 T€ zu einem Zinssatz von 2,1 % p. a. auf.

<b>(14) Langfristige Leasingverbindlichkeiten</b>		<b>691 T€</b>
	31.12.2021	607 T€

Als langfristige Leasingverbindlichkeiten werden bestehende Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen ausgewiesen, soweit diese nach IFRS 16 zu berücksichtigen sind.

<b>(15) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>3.703 T€</b>
	31.12.2021	4.845 T€

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stellen sogenannte Sicherheitseinbehalte dar.

<b>(16) Latente Steuern</b>		<b>9.107 T€</b>
	31.12.2021	9.365 T€

Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
<b>HELMA AG</b>		
- auf unfertige Leistungen	-12.635	-15.868
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	16.587	19.686
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-2.812	-2.833
- auf sonstige Vermögenswerte	-588	-712
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	99	150
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-77	-126
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-40	-44
<b>HELMA Wohnungsbau GmbH</b>		
- auf unfertige Leistungen	-22.172	-16.933
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	33.937	22.282
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-4.544	-694
- auf sonstige Vermögenswerte	-610	-411
- auf aktivierte Zinsen	124	76
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	48	46
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-17	-28
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-36	-25
<b>HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>		
- auf unfertige Leistungen	-8.302	-14.608
- auf Forderungen aus Auftragsfertigung	12.294	20.449
- auf Auftragskosten für langfristige Auftragsfertigung	-1.466	-463
- auf sonstige Vermögenswerte	-482	-868
- auf aktivierte Zinsen	66	40
- auf Nutzungsrechte IFRS 16	124	89
- auf Leasingverbindlichkeiten langfristig IFRS 16	-92	-63
- auf Leasingverbindlichkeiten kurzfristig IFRS 16	-41	-35
<b>HELMA-Konzern Konsolidierung</b>		
- auf aktivierte Zinsen	0	0
<b>Summe</b>	<b>9.365</b>	<b>9.107</b>

Die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden werden saldiert, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 erfüllt sind.

<b>Langfristiges Fremdkapital, gesamt</b>		<b>195.089 T€</b>
	31.12.2021	228.532 T€

### Kurzfristiges Fremdkapital

<b>(17) Sonstige kurzfristige Rückstellungen</b>		<b>23.039 T€</b>
	31.12.2021	29.391 T€

Dieser Bilanzposten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand zum 01.01.2022	Verbrauch 2022	Auflösung 2022	Zuführung 2022	Stand zum 31.12.2022
<b>Art der Rückstellung</b>					
Kosten für langfristige Auftragsfertigung / PoC	28.835	28.835	0	12.679	12.679
Personal	0	0	0	3.638	3.638
übrige sonstige Rückstellungen	556	556	0	10.360	10.360
<b>Summe</b>	<b>29.391</b>	<b>29.391</b>	<b>0</b>	<b>26.677</b>	<b>26.677</b>

Die Rückstellungen für Kosten für langfristige Auftragsfertigung beinhalten Kosten von Subunternehmern, die der Gesellschaft noch nicht in der Höhe, die dem Fertigstellungsgrad entspricht, in Rechnung gestellt wurden.

Aufgrund der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Natura-Holzbau GmbH wurden im Geschäftsjahr 2022 unter Zuhilfenahme externer Gutachter umfangreiche Untersuchungen an bereits an Kunden übergebenen Häusern durchgeführt. Die Gesellschaft schätzt die Kosten für die erforderliche Beseitigung der hierbei identifizierten Mängel sowie sonstige mit dieser in Verbindung stehende Kosten auf 15.250 T€ und hat in entsprechender Höhe eine Rückstellung passiviert. Die Gesellschaft geht davon aus, hiervon einen Anteil von 8.000 T€ im Jahr 2023 beseitigen zu können, sodass dieser Teil in den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen und der restliche Teil von 7.250 T€ in den sonstigen langfristigen Rückstellungen ausgewiesen wird.

Ferner geht die Gesellschaft davon aus, dass sich durch die aufgrund der Insolvenz erforderliche Neuvergabe von Bauleistungen die Fertigstellung einzelner Projekte über den vertraglich geschuldeten Zeitpunkt hinaus verschieben wird. Die Gesellschaft hat daher zum 31. Dezember 2022 eine sonstige Rückstellung für entsprechende Schadensersatzansprüche in Höhe von 1.200 T€ passiviert.

Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen sowie der bereits erfolgten Neuvergabe des wesentlichen Teils der ausstehenden Leistungen, geht die Gesellschaft davon aus, dass von diesen Rückstellungen alle Kosten abgedeckt sind. Gleichwohl liegen der Rückstellungsbewertung zahlreiche Schätzungen und Annahmen durch den Vorstand zugrunde, von denen das tatsächliche Ergebnis abweichen kann.

Ferner beinhalten die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen voraussichtlich zu leistende Abfindungen an Mitarbeiter im Zusammenhang mit einer gruppenweiten Reduzierung der Anzahl der Mitarbeiter in Höhe von 3,6 Mio. €. Hierüber wurden der Aufsichtsrat und der Betriebsrat der HELMA AG am 7. Dezember bzw. 12. Dezember 2022 informiert. Darüber hinaus berücksichtigt die Rückstellung per 31. Dezember 2022 gegebenenfalls bestehende Ansprüche des ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden.

<b>(18) Steuerschulden</b>		<b>1.638 T€</b>
	31.12.2021	1.617 T€

Unter diesem Posten werden Verbindlichkeiten zur Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag ausgewiesen. Darüber hinaus werden auf der Aktivseite Steuerforderungen aus Überzahlungen des aktuellen Jahres in Höhe von 2.607 T€ ausgewiesen.

<b>(19) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>58.340 T€</b>
	31.12.2021	20.633 T€

Dieser Bilanzposten beinhaltet ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzpartnern.

<b>(20) Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten</b>		<b>328 T€</b>
	31.12.2021	381 T€

Als kurzfristige Leasingverbindlichkeiten werden bestehende Verpflichtungen aus Leasing- sowie Miet- und Pachtverhältnissen ausgewiesen, soweit diese nach IFRS 16 zu berücksichtigen sind.

<b>(21) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>6.679 T€</b>
	31.12.2021	11.499 T€

<b>(22) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>39.622 T€</b>
	31.12.2021	29.896 T€

Dieser Bilanzposten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2021	31.12.2022
ausstehende Subunternehmerrechnungen	23.852	31.210
Personal	1.853	1.464
Umsatzsteuer	0	1.062
Lohn- und Kirchensteuern	638	410
übrige sonstige Verbindlichkeiten	3.553	1.838
<b>Summe</b>	<b>29.896</b>	<b>35.984</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Personal resultieren im Wesentlichen aus noch bestehenden Urlaubs- und Tantiemeansprüchen von Mitarbeitern.

<b>Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt</b>		<b>129.646 T€</b>
	31.12.2021	93.417 T€

<b>Summe Eigen- und Fremdkapital</b>		<b>449.394 T€</b>
	31.12.2021	451.430 T€

## 5. Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung

<b>(23) Umsatzerlöse</b>		<b>302.450 T€</b>
	2021	331.486 T€

Die Umsatzerlöse wurden wie im Vorjahr ausschließlich im Inland getätigt.

<b>(24) Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>		<b>38.187 T€</b>
	2021	24.212 T€

In der Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen ist der Abgang von aktivierten Zinsaufwendungen mit einem Wert von -2.512 T€ (Vj: -2.263 T€) berücksichtigt.

<b>(25) sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>3.639 T€</b>
	2021	1.607 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2021	2022
Erlöse geldwerter Vorteil Pkw-Nutzung	661	710
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	107	58
Versicherungsentschädigungen	223	164
Erträge aus der Ausbuchung von Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten nach § 13b UStG für die Jahre 2011 bis 2013	0	2.371
übrige	616	336
<b>Summe</b>	<b>1.607</b>	<b>3.639</b>

Bezüglich weiterer Informationen zu den Erträgen aus der Ausbuchung von Umsatzsteuer-Verbindlichkeiten nach § 13b UStG für die Jahre 2011 bis 2013 verweisen wir auf 8.1 Ertragschancen aus Umsatzsteuererstattungsanträgen.

<b>(26) Materialaufwand und Fremdleistungen</b>		<b>-275.754 T€</b>
	2021	-272.197 T€

Die Fremdleistungen stellen von Subunternehmern bezogene Leistungen dar.

<b>(27) Personalaufwand</b>		<b>-33.458 T€</b>
	2021	-29.030 T€

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

in T€	2021	2022
Löhne und Gehälter	-24.766	-29.052
soziale Abgaben	-4.264	-4.406
- davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-180	-164
<b>Summe</b>	<b>-29.030</b>	<b>-33.458</b>

Dieser Posten enthält Erträge in Höhe von 45 T€ gegenüber Aufwendungen im Vorjahr von -230 T€ aus der Gewährung von Aktienoptionen (vgl. Abschnitt „2.6 Aktienoptionen“) sowie Aufwendungen für zu erwartende Abfindungen in Höhe von 3.638 T€ von Mitarbeitern.

<b>(28) sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-25.937 T€</b>
	2021	-25.431 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in T€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Vertriebsprovisionen	-14.209	-11.573
Werbekosten, Messen und Ausstellungen	-2.866	-2.757
Aufwand für Gewährleistungen	-1.868	-3.741
Rechts- und Beratungsaufwendungen	-841	-1.213
Verwaltungskosten (Telefon, Porto, Bürobedarf)	-511	-463
Fremdleistungen	-527	-518
Raumkosten	-911	-974
Kfz-Kosten	-724	-894
Betriebs- und Reparaturaufwendungen	-790	-646
Repräsentations- und Reisekosten	-219	-395
Mieten für Betriebsausstattung	-259	-351
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	-210	-230
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten des Anlagevermögens	-5	-3
übrige Aufwendungen	-1.491	-2.179
<b>Summe</b>	<b>-25.431</b>	<b>-25.937</b>

<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>9.127 T€</b>
	2021	30.647 T€

<b>(29) Abschreibungen</b>		<b>-2.878 T€</b>
	2021	-2.743 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2021	2022
immaterielle Vermögenswerte	-565	-643
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-969	-1.005
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.199	-1.220
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-10	-10
<b>Summe</b>	<b>-2.743</b>	<b>-2.878</b>

In dem Posten sind planmäßige Abschreibungen von Nutzungsrechten nach IFRS 16 wie folgt enthalten:

in T€	2021	2022
immaterielle Vermögenswerte	0	0
Gebäude, Mieteranlagen und Außenanlagen	-312	-373
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
<b>Summe</b>	<b>-312</b>	<b>-373</b>

<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>6.249 T€</b>
	2021	27.904 T€

<b>(30) Finanzierungsaufwendungen</b>		<b>-513 T€</b>
	2021	-730 T€

Die Finanzierungsaufwendungen, die mit den Schuldscheindarlehen in Zusammenhang stehen, betragen -3.004 T€ (Vj: -2.788 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen im Zusammenhang mit Nutzungsrechten im Sinne des IFRS 16 in Höhe von -35 T€ (Vj: -21 T€).

Die Finanzierungsaufwendungen wurden mit der Summe der aktivierten Zinsaufwendungen in Höhe von 4.690 T€ (Vj: 4.010 T€) saldiert.

<b>(31) sonstiges Finanzergebnis</b>		<b>-2.210 T€</b>
	2021	112 T€

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen die vollumfängliche Abschreibung des im Vorjahr an die Natura-Holzbau GmbH gewährten Darlehens in Höhe von 2.313 T€ aufgrund der in 2022 beantragten Insolvenz der Gesellschaft.

<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>3.526 T€</b>
	2021	27.286 T€

<b>(32) Ertragsteuern</b>		<b>-1.386 T€</b>
	2021	-8.478 T€

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in T€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
laufende Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.268	-1.645
latente Steuern	-2.210	259
- davon aufgrund der Entstehung bzw. Umkehrung temporärer Unterschiede	-2.210	259
<b>Summe</b>	<b>-8.478</b>	<b>-1.386</b>

Die folgende Darstellung erläutert die wesentlichen Unterschiede zwischen dem rechnerischen Steueraufwand aus Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2021 und 2022 sowie dem tatsächlichen Steueraufwand:

in T€	2021	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	27.286	3.526
Konzernsteuersatz	30,60 %	31,47 %
rechnerischer Ertragsteueraufwand	-8.350	-1.110
Erhöhung (Minderung) des Steueraufwands durch:		
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-37	-33
gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	-66	-52
Steueraufwand Vorjahre	-24	-5
Anpassung latente Steuern Vorjahr nach Erhöhung Konzernsteuersatz		-268
sonstige nicht abziehbare Aufwendungen	0	14
übrige	-2	68
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-8.479</b>	<b>-1.386</b>
effektiver Steuersatz	-31,07 %	-39,30 %

<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.140 T€</b>
	2021	18.808 T€

## 6. Angaben zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ist separat dargestellt.

## 7. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Konzern-Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode.

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Veränderung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit dar.

in T€	Stand zum 01.01.2022	Auszahlungen 2022	Einzahlungen 2022	Umbuchungen 2022	Stand zum 31.12.2022
langfristige Finanzverbindlichkeiten	212.288	-6.228	594	-34.968	171.686
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20.633	-34.010	36.749	34.968	58.340
<b>Summe</b>	<b>232.921</b>	<b>-40.238</b>	<b>37.343</b>	<b>0</b>	<b>230.026</b>

## 8. Sonstige Anhangangaben

### 8.1. Finanzrisiken und -chancen

Zur systematischen Erfassung und Bewertung der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken (Marktrisiken (Währungs-, Zinsänderungs- und sonstige Preisrisiken), Liquiditätsrisiken, Ausfallrisiken) hat der HELMA-Konzern ein zentral ausgerichtetes Risikomanagementsystem etabliert. Dieses ist so ausgestaltet, dass die Risiken frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet werden können. Es erfolgt eine kontinuierliche Berichterstattung.

#### Währungsrisiken

Es bestehen keine Währungsrisiken, da der HELMA-Konzern nur im Euroraum tätig wird. Da die HELMA AG keine Tochtergesellschaften besitzt, deren Jahresabschlüsse in einer Fremdwährung denominated sind, resultieren hieraus ebenfalls keine Währungsrisiken.

#### Zinsänderungsrisiken

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 Finanzierungen. Insofern schätzt HELMA die möglichen Auswirkungen des Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage insbesondere vor dem Hintergrund der in 2023 notwendigen Refinanzierung der auslaufenden Schuldscheindarlehen in Höhe von 35,5 Mio. € als relevant ein. Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zu Grunde:

- Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.
- Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow-Hedges gegen Zinsänderungen designiert sind, aus und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

- Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten, die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind, haben Auswirkungen auf das Zinsergebnis und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Marktzinsniveaus im Berichtsjahr um 100 Basispunkte wären auf Konzernebene die Zinsaufwendungen um ca. 850 T€ höher bzw. niedriger (Vj: 859 T€ höher bzw. niedriger) ausgefallen.

### Sonstige Preisrisiken

Sonstigen Preisrisiken, z. B. aus Börsenkursen oder Indizes, ist die HELMA AG nicht ausgesetzt.

### Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsplanung erfolgt aufgrund einer rollierenden Vorschau aller wichtigen monatlichen Planungs- und Ergebnisgrößen. Diese Liquiditätsplanung wird in regelmäßigen Gesprächen mit den den HELMA-Konzern finanzierenden Finanzpartnern besprochen und dient zur Sicherstellung der Finanzierungsbedarfe bzw. Kreditzusagen.

Angaben zur Kapitalsteuerung im HELMA-Konzern können den Erläuterungen zum Bilanzposten "Eigenkapital" entnommen werden.

Eine Fristigkeitenanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten mit vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten kann den Erläuterungen zum Bilanzposten "langfristige Finanzverbindlichkeiten" entnommen werden.

### Ausfallrisiken

Die Ausfallrisiken der Gesellschaft beschränken sich auf ein übliches Geschäftsrisiko, welchem durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen wird.

Das maximale Ausfallrisiko wird im Wesentlichen durch die Buchwerte der in der Konzernbilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Zum Abschlussstichtag liegen keine wesentlichen, das maximale Ausfallrisiko mindernden Vereinbarungen (wie z. B. Aufrechnungsvereinbarungen) vor.

Im Portfolio der Forderungen sind keine Forderungen enthalten, die wesentliche Zahlungsstörungen aufweisen. Wertberichtigungen waren wie auch im Vorjahr daher nicht erforderlich.

### Konzentration von Geschäftsrisiken

Eine Konzentration von Geschäftsrisiken liegt nicht vor. In der Vergangenheit hat die Gesellschaft nur unwesentliche Ausfälle seitens Einzelkunden hinnehmen müssen. In jedem Konzernunternehmen wird ein aktives Forderungsmanagement betrieben. Im Rahmen des Risikomanagements werden Risiken aufgrund von Liquiditätsausfällen und die Konzentration von Geschäftsrisiken auf Kunden- und Lieferantenseite überprüft und beobachtet. Als Konsequenz der Insolvenz der Natura-Holzbau GmbH, die ein wesentlicher Subunternehmer der HELMA Ferienimmobilien GmbH war, wurden die bestehenden Prüfungsprozesse analysiert und überarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden keine weiteren Sub- und Generalunternehmer identifiziert, deren Existenz aus derzeitiger Sicht bedroht sein könnte.

## Ertragschancen aus Umsatzsteuererstattungsanträgen

Die HELMA Wohnungsbau GmbH hat in den Veranlagungszeiträumen 2011 bis 2013 als Leistungsempfänger so genannter Bauleistungen Umsatzsteuer gem. § 13b UStG an die Finanzkasse abgeführt. Mit Urteil vom 22. August 2013 (V R 37/10) hat der Bundesfinanzhof (BFH) klargestellt, dass ein Bauträger keine Bauleistungen erbringt und damit kein Steuerschuldner als Leistungsempfänger von Bauleistungen im Sinne des § 13b UStG sein kann.

Die HELMA Eigenheimbau AG, als umsatzsteuerlicher Organträger der HELMA Wohnungsbau GmbH, hat daher die Erstattung der gegebenenfalls in Höhe eines hohen siebenstelligen Eurobetrags zu Unrecht gezahlten Umsatzsteuer sowie der hierauf entfallenden Zinsen in Höhe eines niedrigen siebenstelligen Eurobetrags beantragt. Das Finanzamt Burgdorf hat über die Anträge positiv entschieden und die vorgenannten Beträge im Geschäftsjahr 2019 erstattet. Allerdings stehen den Umsatzsteuererstattungen grundsätzlich Ansprüche der Subunternehmer in gleicher Höhe gegenüber, sodass diese im Wesentlichen entweder bereits in 2019 an die Subunternehmer ausgezahlt oder aber zum 31. Dezember 2019 als Verbindlichkeit abgegrenzt wurden. In 2022 wurden Verbindlichkeiten im hohen sechsstelligen Bereich an Subunternehmer ausgezahlt und in Höhe eines niedrigen siebenstelligen Eurobetrags vereinnahmt, da hier nicht mehr mit einer Inanspruchnahme zu rechnen ist. Zum 31. Dezember 2022 bestehen weiterhin Verbindlichkeiten in Höhe eines mittleren sechsstelligen Eurobetrags.

## 8.2. Angaben zum Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernjahresergebnisses durch die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Aktien in Höhe von 4.000.000 Stück (Vj: 4.000.000 Stück).

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, die sich aus der Umwandlung aller potenziellen Bezugsrechte mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Nachfolgende Tabelle enthält die verwendeten Beträge bei der Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie:

in T€, sofern nicht anders angegeben	2021	2022
Ergebnisanteil nach Steuern	18.808	2.140
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	36	36
Ergebnisanteil der Aktionäre der HELMA AG	18.772	2.104
gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien in Stück (unverwässert)	4.000	4.000
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	4,69	0,53
Verwässerungseffekt durch Bezugsrechte	0	0
gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien in Stück (verwässert)	4.000	4.000
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	4,69	0,53

### 8.3. Segmentberichterstattung

Der Konzern hat Geschäftssegmente auf Basis der internen Steuerung von Konzernbereichen abzugrenzen, deren Betriebsergebnisse regelmäßig vom Hauptentscheidungsträger des Unternehmens im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu diesem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft überprüft werden.

Umsatzerlöse mit einem einzelnen Kunden, die mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse betragen, liegen nicht vor.

Bezüglich der regionalen Verteilung der Umsatzerlöse wird auf die Angaben zur Konzern-Gesamteinkommensrechnung, Punkt (23) Umsatzerlöse, verwiesen. Vermögen wird nicht außerhalb Deutschlands gehalten.

#### Segmentberichterstattung:

- Individuell: Individuell geplante Wohneinheiten
- Vorgeplant: Vorgeplante Wohneinheiten, Ferienhäuser und Ferienwohnungen

Die Segmentberichterstattung zielt auf die Kundenausrichtung und damit auch die internen Organisationsstrukturen der HELMA Gruppe ab. In das Segment der individuellen Bauweise fallen die Umsätze aus dem Baudienstleistungsgeschäft der HELMA Eigenheimbau AG für Einfamilienhäuser und energieautarke Häuser sowie individuelle Einfamilienhäuser auf Grund und Boden der HELMA Wohnungsbau GmbH im Bauträgersgeschäft. Die Umsätze und Kosten der Hausbau Finanz GmbH sind aus Vereinfachungsgründen in dem Segment „Individuell“ vollständig zugeordnet, da hier der überwiegende Teil der Umsätze generiert wird.

Das Segment „Vorgeplant“ umfasst das Bauträgersgeschäft der vorgeplanten Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen der HELMA Wohnungsbau GmbH sowie das Bauträgersgeschäft der HELMA Ferienimmobilien GmbH.

Neben den direkt zuzuordnenden Positionen (Erlös-, Kosten-, Bilanzpositionen) werden gesellschaftsübergreifende Positionen mit möglichst realitätsnahen Schlüsseln verteilt. Die Geschäftsbesorgungsvergütung der HELMA Eigenheimbau AG (23.313 T€; Vj: 15.075 T€) wird entsprechend eliminiert, sodass keine Intersegmenterlöse bestehen.

in T€	Individuell		Vorgeplant		Gesamt	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Segmenterlöse (mit externen Kunden)	178.656	151.700	152.830	150.750	331.486	302.450
Planmäßige Abschreibungen	1.843	1.577	900	1.301	2.743	2.878
Finanzergebnis	-242	-710	-376	-2.013	-618	-2.723
Segmentergebnis (EBT)	13.905	2.961	13.381	565	27.286	3.526
<b>Segmentvermögen*</b>	<b>14.793</b>	<b>13.162</b>	<b>6.605</b>	<b>9.076</b>	<b>21.398</b>	<b>22.238</b>
<b>Zugänge zum Segmentvermögen</b>	<b>1.642</b>	<b>2.185</b>	<b>1.037</b>	<b>1.684</b>	<b>2.679</b>	<b>3.869</b>

\* Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und Firmenwert), Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

## 8.4. Besondere Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

## 8.5. Genehmigung des Abschlusses

Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2021 wurde vom Aufsichtsrat am 16.03.2022 gebilligt. Der geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2022 wird voraussichtlich am 21.03.2023 vom Aufsichtsrat gebilligt.

## 8.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 zu bilanzieren sind, gliedern sich wie folgt:

Die finanziellen Verpflichtungen, welche aus diesen Vereinbarungen erwachsen, betragen insgesamt:

in T€	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe (Vorjahr)
Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen	45	4	0	49 (129)
Verpflichtungen aus Operating Leasingverträgen für Betriebs- und Büroausstattung	2	7	0	9 (6)
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>58 (135)</b>

Bei den ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen handelt es sich um Verträge mit einer Laufzeit bis 12 Monate und geringwertige Verträge bis 5.000,00 €. Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2022 erfasste Aufwand für diese Verträge beläuft sich auf 89 T€ (Vj: 89 T€).

### Haftungsverhältnisse

Haftungsverpflichtungen zugunsten Dritter bestehen nicht.

### Handelsvertreter

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

## 8.7. Wesentliche Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die AKH GmbH, an deren Stammkapital Frau Albenä Maerzke und Herr Karl-Heinz Maerzke jeweils zu 50 % beteiligt sind, hat im März 2022 ein zu errichtendes Mehrfamilienhaus in Wunstorf von der HELMA Wohnungsbau GmbH für einen Kaufpreis von 5.158 T € erworben. Im Juni 2022 hat die AKH GmbH eine zu errichtende Ferienwohnung in Winterberg für einen Kaufpreis von 284 T€ von der HELMA Ferienimmobilien GmbH erworben.

Die HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist, hat im März 2022 zwei zu errichtende Mehrfamilienhäuser in Wunstorf für einen Kaufpreis von insgesamt 10.513 T€ von der HELMA Wohnungsbau GmbH erworben.

Im Juni 2022 hat die HINDENBURG Immobiliendienstleistungen GmbH, die ebenfalls Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist, eine zu errichtende Ferienwohnung in Winterberg für einen Kaufpreis von 303 T€ von der HELMA Ferienimmobilien GmbH erworben.

Die AKH GmbH hat im Dezember 2022 durch einen Kauf- und Abtretungsvertrag 12.250 Geschäftsanteile an der HELMA Ferienimmobilien GmbH von Herrn Per Barlag Arnholm zu einem Kaufpreis von 61 T€ erworben.

Alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktkonformen Konditionen abgewickelt.

## 8.8. Vorstand und Aufsichtsrat

### 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 am 20.02.2023 sein Vorstandsamt niedergelegt.

Herr 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 Bereiche Finanzen, Controlling, IT und Investor Relations.

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.

Das gezeichnete Kapital der HELMA AG wird zu 16,5 % von Herrn Karl-Heinz Maerzke gehalten; weitere 14,5 % werden von der HINDENBURG Immobilien GmbH & Co. KG, Lehrte, gehalten, die Herrn Karl-Heinz Maerzke zuzurechnen ist.

### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 betragen 1.631 T€ (Vj: 2.119 T€). Die Angabe der Bezüge von ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes unterbleibt in Ausübung des Wahlrechts nach § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 314 Abs. 3 HGB, da sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitglieds dieser Organe feststellen lassen.

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum 31.12.2022 keine Forderungen.

Weitere Leistungen, die den Vorstandsmitgliedern für die Beendigung ihrer Tätigkeiten zugesagt worden sind, bestehen nicht.

## 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.

## Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 177 T€ (Vj: 177 T€).

Leistungen an frühere Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

## 8.9. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden vom HELMA-Konzern durchschnittlich 364 Mitarbeiter (Vj: 350) beschäftigt sowie zusätzlich durchschnittlich 7 geringfügig Beschäftigte (Vj: 8).

## 8.10. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital zum 31.12.2022	Grundkapital zum 31.12.2022	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung 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

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

## 8.11. Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die Tochtergesellschaften HELMA Wohnungsbau GmbH, HELMA Ferienimmobilien GmbH und Hausbau Finanz GmbH machen von den Vorschriften des § 264 Abs. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2022 Gebrauch.

## 8.12. Abschlussprüferhonorar

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen 102 T€. Es entfällt in Höhe von 80 T€ auf die Abschlussprüfungen, in Höhe von 8 T€ auf andere Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von 15 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

Lehrte, 10. März 2023

**Gez. Andrea Sander**  
Vorstandsvorsitzende

**Gez. André Müller**  
Vorstand









# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigung) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit

dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss und im zusammengefassten 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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

# Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB (Kurzfassung)\*

## Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	2021	2022
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>118.536</b>	<b>127.906</b>
Bestandsveränderungen	8.167	9.127
sonstige betriebliche Erträge	837	3.189
Materialaufwand	-85.691	-94.113
Personalaufwand	-18.988	-22.315
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.952	-2.039
sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.379	-12.142
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>10.530</b>	<b>9.613</b>
Finanzergebnis	9.502	-4.503
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>20.032</b>	<b>5.110</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.258	-1.635
<b>Jahresüberschuss / Bilanzgewinn</b>	<b>13.774</b>	<b>3.475</b>

Für das Geschäftsjahr 2022 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB bei einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 3.475.005,79 € einen Bilanzgewinn von 3.475.005,79 € aus.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 07.07.2023 vorschlagen, 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 vollständige, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) steht in der deutschen Sprachfassung im Internet unter [www.ir.HELMA.de](http://www.ir.HELMA.de) zur Verfügung und wird darüber hinaus im Unternehmensregister veröffentlicht.

## Bilanz – Aktiva

in T€	31.12.2021	31.12.2022
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.238</b>	<b>19.283</b>
- davon immaterielle Vermögensgegenstände	2.012	2.990
- davon Sachanlagen	14.245	14.312
- davon Finanzanlagen	1.981	1.981
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>123.698</b>	<b>122.475</b>
- davon Vorräte	31	68
- davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	112.951	113.291
- davon liquide Mittel	10.716	9.116
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>282</b>	<b>360</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>142.218</b>	<b>142.118</b>

## Bilanz – Passiva

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

# Impressum

---

## **Herausgeber**

HELMA Eigenheimbau AG  
Zum Meersefeld 4  
D-31275 Lehrte

Registereintragung: Amtsgericht Hildesheim, HRB 201182

## **Gesamtkonzept und Redaktion**

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

## **Gestaltung**

HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte

## **Vorbehalt bei zukunftsgerichteten Aussagen**

Bei den veröffentlichten Angaben in diesem Bericht, die sich auf die zukünftige Entwicklung der HELMA Eigenheimbau AG beziehen, handelt es sich lediglich um Prognosen und Einschätzungen und damit nicht um feststehende historische Tatsachen. Sie dienen allein informatorischen Zwecken und sind gekennzeichnet durch Begriffe wie „beabsichtigen“, „bestreben“, „erwarten“, „glauben“, „planen“, „prognostizieren“, „rechnen mit“ oder „schätzen“. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den uns derzeit erkennbaren und verfügbaren Informationen, Fakten und Erwartungen und können daher nur zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Gültigkeit beanspruchen.

Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Ungewisheiten und in ihren Auswirkungen nicht einschätzbaren Risikofaktoren behaftet. Daher besteht die Möglichkeit, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse und die Entwicklung des Unternehmens von den Prognosen wesentlich unterscheiden. Die HELMA Eigenheimbau AG ist stets bemüht, die veröffentlichten Daten zu kontrollieren und zu aktualisieren. Dennoch kann seitens des Unternehmens keine Verpflichtung übernommen werden, zukunftsgerichtete Aussagen an später eintretende Ereignisse und Entwicklungen anzupassen. Demnach wird eine Haftung oder Garantie für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten und Informationen weder ausdrücklich noch konkludent übernommen.

---

## Kontakt Investor Relations

Telefon: +49(0)51 32/88 50 - 345

Telefax: +49(0)51 32/88 50 - 111

E-Mail: [ir@HELMA.de](mailto:ir@HELMA.de)



MBA

**Elaine Heise**

Leitung Investor Relations



M.A., M.Sc.

**Daniel Weseloh**

Investor Relations

---

## Finanzkalender 2023

07.03.2023	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2022
22.03.2023	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022
07.07.2023	Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)
10.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023
27.11.2023	Deutsches Eigenkapitalforum (Frankfurt am Main)

---

# HELMA-Wertekodex

In unserem Wertekodex, welcher uns **als Leitlinie für unser tägliches Denken und Handeln** dient, fassen wir die Werte zusammen, die uns im Umgang miteinander sowie mit unseren Kunden und Partnern besonders wichtig sind.



## # KUNDE

**Im Zentrum unseres Handelns steht der Kunde.**

Unser Anliegen ist seine Zufriedenheit, unsere Vision:

*Wir bauen für Ihr Leben gern*

## # TEAM

**Wir sind HELMA:** Unsere Expertenteams verfügen über fundiertes Wissen und arbeiten konstruktiv zusammen. Denn wir wollen für unsere Kunden stets das beste Ergebnis erzielen.



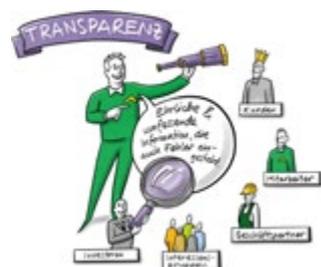
## # QUALITÄT

**Wir bieten unseren Kunden hochwertige Leistungen.**

Unsere Projekte entstehen zusammen mit unseren Kunden und Geschäftspartnern in einer positiven Arbeitsatmosphäre. Auch das ist für uns Qualität.

## # TRANSPARENZ

**Ehrlichkeit und vorausschauende Kommunikation sind uns wichtig.** Wir stellen sicher, dass unsere Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Investoren und sonstige Interessengruppen umfassend informiert werden. Dazu gehört es auch, offen einzugestehen, wenn einmal Fehler gemacht wurden.



## # KOMPETENZ

**Unsere Mitarbeiter sind unser Kapital.** Ihr Wissen und ihre Sozialkompetenz bringen uns voran. Wir sorgen dafür, dass sie sich kontinuierlich weiterbilden können.



## # LEISTUNG

**Wir machen Wohn(t)räume wahr.** Dafür geben wir unser Bestes: mit klar definierten Arbeitsstrukturen, effizienter Arbeitsweise sowie in engem Austausch mit Kunden und externen Partnern.

## # NACHHALTIGKEIT

**Wir übernehmen Verantwortung:** Ein ausgewogener Umgang mit ökonomischen, ökologischen, sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Ressourcen ist die Basis unseres unternehmerischen Handelns.



## # SICHERHEIT

**Sicherheit hat Priorität:** Deshalb bieten wir unseren Kunden ein umfassendes Portfolio an zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen. Wir investieren auch in die Sicherheit am Arbeitsplatz: Unsere Mitarbeiter genießen bei uns ein überdurchschnittlich sicheres Arbeitsumfeld.

## # ZUVERLÄSSIGKEIT

**Wir halten unsere Zusagen ein.** Unsere Kunden, Geschäftspartner und Kollegen können sich darauf verlassen, dass die vereinbarten Termine, Qualitäten und Preise für uns zwingend und bindend sind. Zuverlässigkeit sehen wir als Grundlage vertrauensvoller Geschäftsbeziehungen an.



Wir bauen für Ihr Leben gern.



**HELMA Eigenheimbau AG**

Zum Meersefeld 4  
D-31275 Lehrte

Telefon: +49(0)51 32/8850-0  
Telefax: +49(0)51 32/8850-111  
E-Mail: [info@HELMA.de](mailto:info@HELMA.de)

[www.HELMA.de](http://www.HELMA.de)

