

Jahresabschluss und Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2021

Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Abschlussprüfers

**HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft**  
**Lehrte**



## **Inhaltsverzeichnis**

Bilanz zum 31. Dezember 2021	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021	Anlage 4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,  
zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>Stand am 31.12.2020</b>
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	5,00	5,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.517.018,00	1.848.783,00
3. Geleistete Anzahlungen	494.909,42	33.996,41
	<u>2.011.932,42</u>	<u>1.882.784,41</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.107.546,11	12.251.290,11
2. Technische Anlagen und Maschinen	41.094,00	37.000,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.032.515,04	1.801.359,04
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	63.667,51	371.180,40
	<u>14.244.822,66</u>	<u>14.460.829,55</u>
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.980.732,13	1.992.982,13
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	30.923,79	50.466,47
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	41.297.201,81	33.129.756,93
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-41.297.201,81	-33.129.756,93
	<u>30.923,79</u>	<u>50.466,47</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.746.496,79	5.641.795,12
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	101.831.005,65	98.411.670,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0,00 € (Vorjahr 1.200,00 €)	6.373.887,90	5.037.847,76
	<u>112.951.390,34</u>	<u>109.091.313,75</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
	10.715.918,14	10.281.899,97
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	282.495,05	317.876,69
	<u>142.218.214,53</u>	<u>138.078.152,97</u>

Passiva	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.000.000,00	4.000.000,00
II. Kapitalrücklage	39.520.000,00	39.520.000,00
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	49.959.396,63	43.761.178,76
IV. Bilanzgewinn	13.774.396,76	12.358.217,87
	107.253.793,39	99.639.396,63
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	8.832,84
2. Steuerrückstellungen	1.616.378,00	2.532.029,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.713.883,03	6.907.278,72
	7.330.261,03	9.448.140,56
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Schuldscheindarlehen	2.000.000,00	2.000.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
2.000.000,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 0,00 € (Vorjahr 2.000.000,00 €)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.980.662,94	4.339.369,77
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
709.184,59 € (Vorjahr 945.243,62 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 2.271.478,35 € (Vorjahr 3.394.126,14 €)		
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.028.163,24	10.862.469,30
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
11.028.163,24 € (Vorjahr 10.862.469,3 €)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.295.377,84	9.446.848,91
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
5.815.372,04 € (Vorjahr 6.099.502,14 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 3.480.005,80 € (Vorjahr 3.347.346,77 €)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.329.956,09	2.341.927,80
davon aus Steuern		
465.560,75 € (Vorjahr 1.089.749,68 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
1.009.608,10 € (Vorjahr 1.382.245,18 €)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr 1.320.347,99 € (Vorjahr 959.682,62 €)		
	27.634.160,11	28.990.615,78
	142.218.214,53	138.078.152,97

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

	2 0 2 1	2 0 2 0
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	118.535.644,28	120.177.910,10
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	8.167.444,88	5.194.454,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	836.822,22	1.822.147,44
	<u>127.539.911,38</u>	<u>127.194.511,55</u>
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-85.691.161,71	-89.221.224,87
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-16.298.767,90	-14.756.033,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 133.390,38 € (Vorjahr 116.045,31 €)	-2.688.958,69	-2.519.270,73
	<u>-18.987.726,59</u>	<u>-17.275.304,33</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.951.578,17	-1.847.527,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.379.236,03	-10.153.996,62
	<u>10.530.208,88</u>	<u>8.696.458,25</u>
8. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vereinnahmte Gewinne	6.613.483,54	5.592.082,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 3.109.664,34 € (Vorjahr 3.346.194,20 €)	3.111.447,06	4.154.486,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen 3.258,33 € (Vorjahr 20.189,39 €)	-222.741,11	-473.970,09
	<u>9.502.189,49</u>	<u>9.272.599,48</u>
<b>11. Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<u>20.032.398,37</u>	<u>17.969.057,73</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwendungen (-)/ Erträge (+) aus latenten Steuern 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	-6.258.001,61	-5.610.839,86
<b>13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>	<u>13.774.396,76</u>	<u>12.358.217,87</u>
14. Gewinnvortrag	12.358.217,87	14.815.019,48
15. Ausschüttung	-6.160.000,00	-7.400.000,00
16. Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-6.198.217,87	-7.415.019,48
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u>13.774.396,76</u>	<u>12.358.217,87</u>

## **ANHANG für das Geschäftsjahr 2021**

### **HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte**

#### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

#### 2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

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

Die selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Herstellungskosten bilanziert.

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

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

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

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

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

Die liquiden Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

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

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

### 3. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände im Jahr 2021 ist am Ende des Anhangs dargestellt.

Forschungs- und Entwicklungskosten sind im Berichtsjahr nicht entstanden.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 101.831.005,65 € (Vj: 98.411.670,87 €) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 13.997.440,53 € (Vj: 10.955.292,12 €) enthalten. Die Forderungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 282.495,05 € (Vj: 317.876,69 €) wurde im Wesentlichen für Abgrenzungen von Nebenkosten für langfristige Finanzierungen, Versicherungsaufwendungen und Aufwendungen aus sonstigen langfristigen Verträgen gebildet, die über die Vertragslaufzeit abgegrenzt werden.

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

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

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

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

Der Bilanzgewinn entwickelte sich wie folgt:

	€
Bilanzgewinn zum 1. Januar 2021	12.358.217,87
Dividende 2020, Ausschüttung in 2021	-6.160.000,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	-6.198.217,87
Jahresüberschuss 2021	13.774.396,76
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021	13.774.396,76

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 16.03.2022 der Hauptversammlung am 01.07.2022 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,72 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 6.880.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 6.894.396,76 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Dividendensumme und der in die anderen Gewinnrücklagen einzustellende Betrag in vorstehendem Beschlussvorschlag zur Gewinnverwendung basieren auf einem dividendenberechtigten Grundkapital in Höhe von 4.000.000,00 €, eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien.

Die HELMA AG hat vom Aktivierungswahlrecht für selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens Gebrauch gemacht. Der Buchwert zum Bilanzstichtag beträgt 5,00 €. In Zusammenhang mit den selbst erstellten immateriellen Vermögensgegenständen wurden im Geschäftsjahr 2021 keine passiven latenten Steuern bilanziert. Der insofern ausschüttungsgesperrte Betrag beträgt 5,00 € (Vj: 5,00 €).

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

Art der Rückstellung	Stand	Stand
	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Operativer Bereich		
Ausstehende Rechnungen	3.600.213,86	5.000.584,27
Gewährleistungen	620.000,00	643.000,00
Personalbereich		
Urlaub/Überstunden	368.647,14	297.188,36
Tantiemen	650.176,70	646.452,80
Übrige	215.000,00	140.000,00
Übrige Rückstellungen		
Rechtliche Risiken	74.000,00	47.000,00
Übrige	136.745,33	84.953,29
Jahresabschlusskosten	49.100,00	48.100,00
Summe	5.713.883,03	6.907.278,72

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

	Stand 31.12.2021	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
Schuldscheindarlehen	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.980.662,94	709.184,59	1.090.242,36	1.181.235,99
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.028.163,24	11.028.163,24	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.295.377,84	5.815.372,04	3.480.005,80	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.329.956,09	1.009.608,10	618.673,55	701.674,44
	27.634.160,11	20.562.327,97	5.188.921,71	1.882.910,43

Im Vorjahr betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 1.422.975,77 € und die sonstigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren 728.823,31 €.

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 4.573.631,09 € (Vj: 5.306.976,85 €) im Wesentlichen durch Grundpfandsicherungen und Sicherungsübereignungen in Bezug auf das Anlagevermögen besichert.

Zum Abschlussstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Zugunsten der verbundenen HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte, bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften gegenüber Banken in Höhe von 120.906.250,00 € (Vj: 97.756.250,00 €).

Daneben bestehen selbstschuldnerische Bürgschaften zugunsten der HELMA Ferienimmobilien GmbH, Lehrte, in Höhe von 9.205.000,00 € (Vj: 7.410.000,00 €).

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

Zum 31.12.2021 bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen:

	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€
Büroausstattung/ Sonstiges	1.840,68	3.681,36	0,00
sonstige Miet- und Pachtverträge	196.406,04	212.705,40	0,00
	198.246,72	216.386,76	0,00

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

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. Vergütungen für Geschäftsbesorgungen sind in Höhe von 15.075.371,19 € (Vj: 12.495.899,94 €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen waren im Vorjahr periodenfremde Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten in Höhe von 1.129.731,10 € enthalten.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen wurden im Vorjahr periodenfremde Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung im Zusammenhang mit Steuererstattungszinsen in Höhe von 800.000,00 € ausgewiesen.

Unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden periodenfremde Aufwendungen aufgrund von Steuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 24.001,61 € (Vj: 32.305,35 €) ausgewiesen.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden von der Gesellschaft durchschnittlich 226 Mitarbeiter (Vj: 224) beschäftigt, davon 221 Angestellte und 5 geringfügig Beschäftigte.

### 5.2. Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Vorstand, der sich wie folgt zusammensetzte:

- Herr Gerrit Janssen, Hannover, Vorstand
- Herr Max Bode, Hannover, Vorstand
- Herr André Müller, Hannover, Vorstand

Der Aufsichtsrat hat am 02.07.2021 beschlossen, den Vertrag mit Herrn Gerrit Janssen als Vorstandsvorsitzenden der HELMA Eigenheimbau AG vorzeitig um weitere fünf Jahre bis zum 30.06.2027 zu verlängern. Herr Max Bode und Herr André Müller sind bis zum 30.06.2023 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.

Herr Gerrit Janssen ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten, Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 2.119.006,04 € (Vj: 1.387.379,90 €).

### 5.3. Aufsichtsrat

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

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

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 176.614,30 € (Vj: 176.718,56 €).

### 5.4. Abschlussprüfer

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

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

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

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

## 5.6. Beteiligungen

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

Name	Sitz	Beteiligungs-	Eigenkapital	Grundkapital	Jahres-
		quote	zum	zum	er-
		%	31.12.2021	31.12.2021	gebnis vor
			€	€	Ergebnis-
					abführung
					2021
HELMA Wohnungsbau GmbH	Lehrte	93,94*	1.275.400,00	1.275.400,00	4.342.674,26
HELMA Ferienimmobilien GmbH	Lehrte	90,20	250.000,00	250.000,00	1.856.782,35
Hausbau Finanz GmbH	Lehrte	100,00	26.000,00	26.000,00	467.541,93

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

Die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschaften haben sich im Berichtsjahr lediglich in Bezug auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH verändert. Mit Datum vom 10.11.2021 wurden seitens des Vorstandsvorsitzenden, Herrn Gerrit Janssen, 12.250 Anteile bzw. 4,9 % an der HELMA Ferienimmobilien GmbH von der HELMA AG zu einem Kaufpreis von 61.250,00 € erworben. Der unter 1. genannte Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der HELMA AG und der HELMA Ferienimmobilien GmbH behält unverändert seine Gültigkeit, so dass Herr Janssen eine jährliche Ausgleichszahlung für seine o.g. Beteiligung in Höhe von 4.287,50 € erhalten wird.

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

## 5.7. Konzern

Die Gesellschaft stellt als Mutterunternehmen zum 31.12.2021 einen Konzernabschluss auf, der im Bundesanzeiger veröffentlicht und hinterlegt wird. In den Kreis der Unternehmen, die in den Konzernabschluss einbezogen sind, gehören die zuvor genannten Unternehmen.

5.8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Lehrte, 04. März 2022

---

Gerrit Janssen, Lehrte  
Vorstandsvorsitzender

---

Max Bode, Lehrte  
Vorstand

---

André Müller, Lehrte  
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens  
der HELMA Eigenheimbau AG, Lehrte,  
im Geschäftsjahr 2021**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	Stand am 1.1.2021	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	390.974,11	0,00	0,00	0,00	390.974,11
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.006.863,13	190.488,50	20.911,98	0,00	4.218.263,61
3. Geleistete Anzahlungen	33.996,41	481.824,99	-20.911,98	0,00	494.909,42
	4.431.833,65	672.313,49	0,00	0,00	5.104.147,14
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.395.143,79	87.502,96	342.900,30	0,00	19.825.547,05
2. Technische Anlagen und Maschinen	115.744,64	8.684,01	0,00	0,00	124.428,65
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.934.351,72	1.028.340,96	48.247,46	683.557,07	5.327.383,07
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	371.180,40	83.634,87	-391.147,76	0,00	63.667,51
	24.816.420,55	1.208.162,80	0,00	683.557,07	25.341.026,28
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.992.982,13	0,00	0,00	12.250,00	1.980.732,13
	31.241.236,33	1.880.476,29	0,00	695.807,07	32.425.905,55

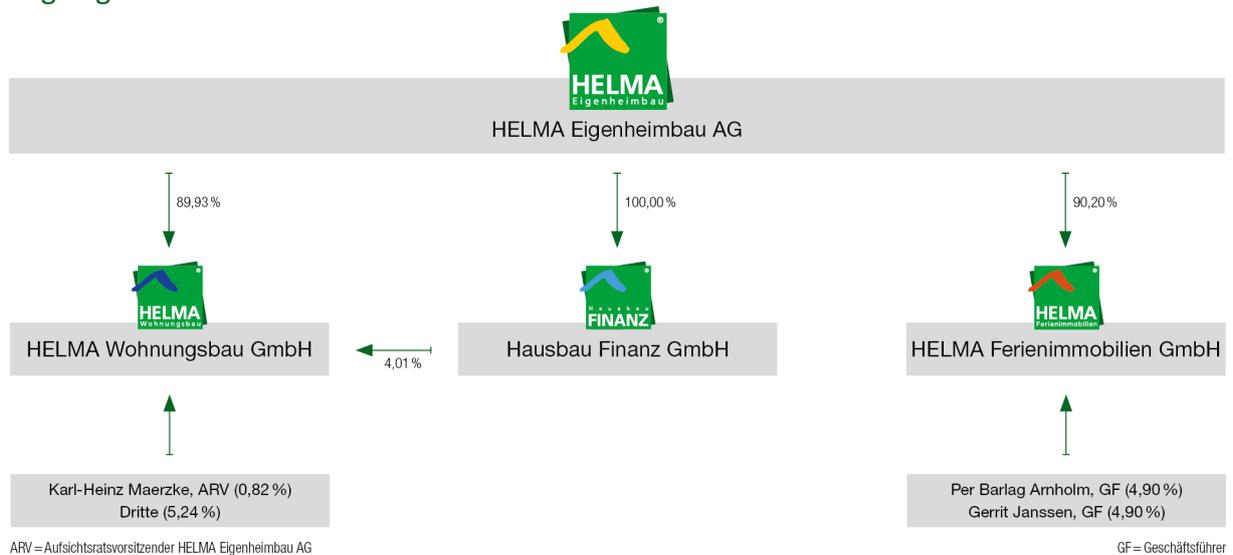
Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
€	€	€	€	€	€
390.969,11	0,00	0,00	390.969,11	5,00	5,00
2.158.080,13	543.165,48	0,00	2.701.245,61	1.517.018,00	1.848.783,00
0,00	0,00	0,00	0,00	494.909,42	33.996,41
2.549.049,24	543.165,48	0,00	3.092.214,72	2.011.932,42	1.882.784,41
7.143.853,68	574.147,26	0,00	7.718.000,94	12.107.546,11	12.251.290,11
78.744,64	4.590,01	0,00	83.334,65	41.094,00	37.000,00
3.132.992,68	829.675,42	667.800,07	3.294.868,03	2.032.515,04	1.801.359,04
0,00	0,00	0,00	0,00	63.667,51	371.180,40
10.355.591,00	1.408.412,69	667.800,07	11.096.203,62	14.244.822,66	14.460.829,55
0,00	0,00	0,00	0,00	1.980.732,13	1.992.982,13
12.904.640,24	1.951.578,17	667.800,07	14.188.418,34	18.237.487,21	18.336.596,09

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

### Organisationsstruktur

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

### Organigramm des HELMA-Konzerns



### 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 sowie 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 einigen wenigen Einheiten bis hin zu Arealen mit 250 Bauplätzen
- Errichtung in wertbeständiger Massivbauweise erfolgt durch Subunternehmer
- umfangreicher Track-Record seit 1984 mit einer Vielzahl an erfolgreich realisierten Projekten

## Segment Vorgeplant

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



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



### Vorgeplante Ferienhäuser und -wohnungen inklusive Grundstück

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

## Segmente Individuell und Vorgeplant\*

### Immobilienfinanzierung und Bauversicherung



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

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

## Wertschöpfungsketten

### Segment Individuell



\*sowie individuell geplante energieautarke Reihen- und Mehrfamilienhäuser ohne Grundstück

## Segment Vorgeplant



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



**HELMA Ferienimmobilien GmbH**  
Vorgeplante Ferienhäuser  
und -wohnungen inkl. Grundstück

## 1. Grundstücksakquise

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



## 2. Projektentwicklung

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



## 3. Vertrieb

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



## 4. Projektdurchführung

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



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

## Absatzmärkte

### **Kunden 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 Kundengruppe. Mit dem Wunsch nach einer eigenen Immobilie mit Garten stehen die individuell geplanten Einfamilienhäuser bei den Kunden besonders im Fokus. Das Angebot von energieautarken Reihen- und Mehrfamilienhäusern richtet sich hingegen insbesondere an Investoren, die Wert auf eine gut planbare und zugleich nachhaltige Wertanlage legen.

### **Kunden im Segment Vorgeplant**

Ein Großteil des Angebots im Segment Vorgeplant richtet sich an eine ähnliche Kernzielgruppe wie im Segment Individuell. Um sich den Traum einer eigenen Immobilie mit Garten zu erfüllen, entscheiden sich viele Privatpersonen und Familien mit mittleren und höheren Einkommen für den Erwerb einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses in attraktiver Lage. 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.

### **Vertriebsgebiete im Segment Individuell**

Zurzeit wird das Marktumfeld durch den anhaltenden Trend zum Leben in den wachstumsstarken Metropolregionen geprägt. Als Absatzmarkt für die individuellen Einfamilienhäuser fokussiert sich HELMA daher insbesondere auf eine Vielzahl dieser Regionen sowie auf diverse Großstädte und deren Speckgürtel.

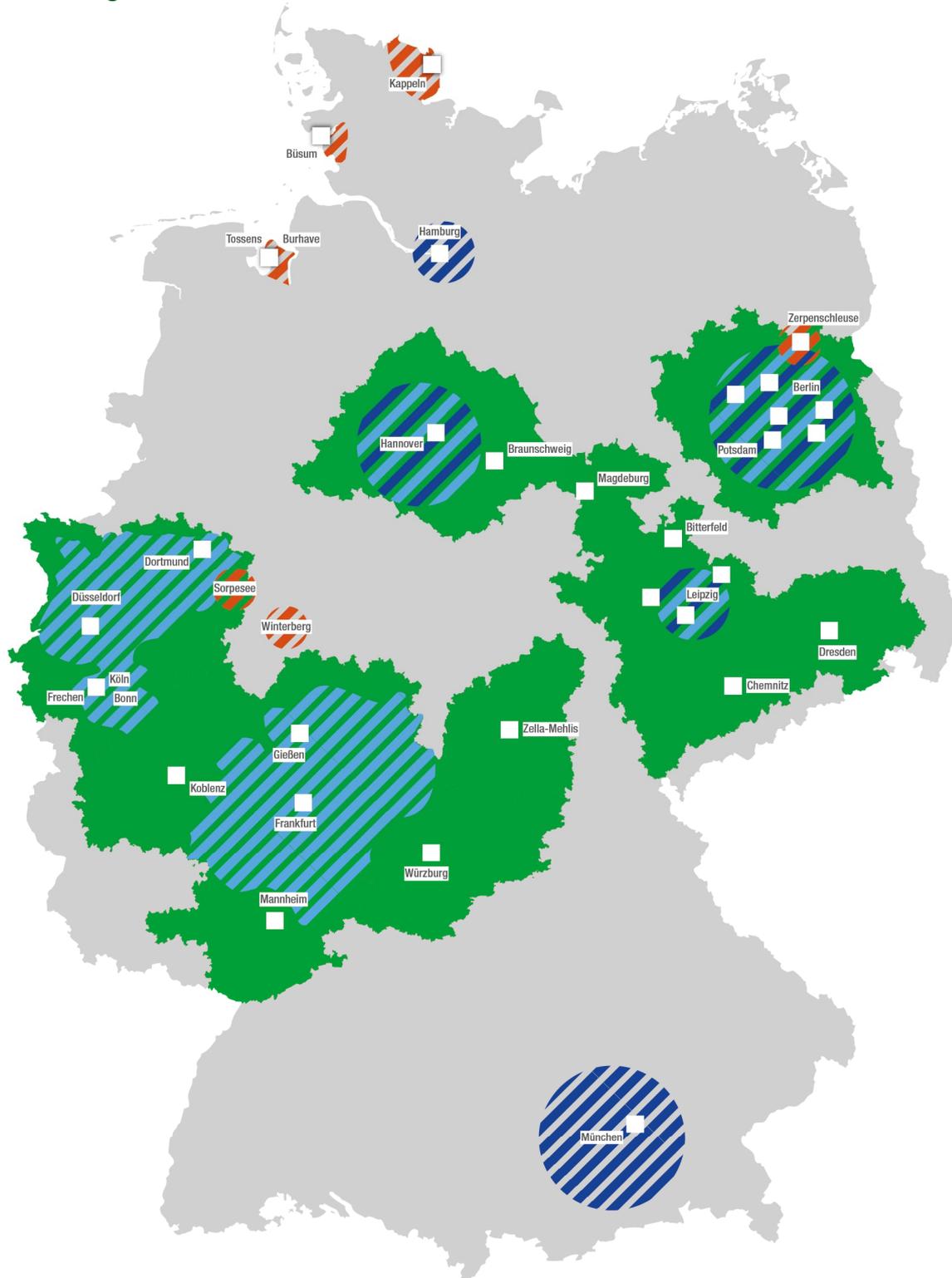
Mit dem Ziel, die bereits etablierte Marktposition auszubauen und bei hoher Ressourceneffizienz zusätzliche Marktanteile zu gewinnen, wurden die Vertriebsgebiete in diesem Segment im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter optimiert. Durch die Herausnahme absatzschwächerer Gebiete, in welchen individuell geplante Einfamilienhäuser ohne Grundstück verkauft wurden, konzentriert sich die HELMA Eigenheimbau AG noch gezielter auf die erfolgreichsten Vertriebsstandorte. Darüber hinaus wurden die Vertriebsregionen Rhein-Main und Rhein-Ruhr, in welchen die HELMA Wohnungsbau GmbH zukünftig ebenfalls individuell geplante Einfamilienhäuser jeweils inklusive Grundstück realisieren wird, entsprechend aufgestellt, um in diesen Regionen mittelfristig zusätzliche Umsatzpotenziale zu heben.

### **Vertriebsgebiete im Segment Vorgeplant**

Die vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern profitieren ebenfalls von dem Trend zum Leben in den wachstumsstarken Metropolregionen. Daher fokussiert sich HELMA in diesem Bereich ebenfalls auf diverse Großstädte und deren Speckgürtel.

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 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 zu überzeugen. Die erfolgreich realisierten Großprojekte, welche gleich mehrere hundert individuelle Einfamilienhäuser umfassen und somit als größte inoffizielle Musterhausparcs 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 unverbindlichen Finanzierungsberatung durch die Fachberater der Hausbau Finanz GmbH.

Neben der lokalen Präsenz der Handelsvertreter setzt die HELMA-Geschäftsführung ihr umfangreiches Kontaktnetzwerk zur gezielten Ansprache von Investoren ein. Darüber hinaus werden Interessenten über Anzeigen, Online-Portale sowie durch Mailings und Newsletter an den stetig wachsenden Interessenten- und Kundenstamm generiert.

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.

### Musterhäuser des HELMA-Konzerns



## 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 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 Bauphase überwacht der für das jeweilige Projekt verantwortliche HELMA-Bauleiter die qualitäts- und termingerechte Ausführung der einzelnen Gewerke und steht den Kunden zugleich als Ansprechpartner 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 verfügbare Budget dienen dabei als Grundlage für die Planung der individuellen Einfamilienhäuser. Zusätzliche Kosten für Architektenleistungen fallen dafür nicht an.

**Wertbeständigkeit:** HELMA erstellt schlüsselfertige Häuser in wertbeständiger Massivbauweise in traditionsreicher Handwerksarbeit („Stein auf Stein“) und achtet darauf, dass diese an dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Die massive Bauweise aus Hochlochtonziegeln sorgt für eine effiziente Wärmedämmung und bietet darüber hinaus eine natürliche Klimaregulation und überzeugenden 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 Grundstücksareale zur Bebauung mit individuell geplanten Einfamilienhäusern.

**Zentrale Bemusterungswelt:** Im HELMA-Bemusterungszentrum am Unternehmenssitz in Lehrte werden Erwerber eines individuellen Einfamilienhauses auf 350 m<sup>2</sup> Innenausstellungsfläche und einer 200 m<sup>2</sup> großen Ausstellungsfläche im benachbarten, acht Musterhäuser umfassenden HELMA-Musterhauspark eine umfangreiche Auswahl an Standard- und Sonderausstattungen der verschiedensten Gewerke geboten. Seit dem letzten Jahr wird dieses Angebot um einen Bemusterungs-Webshop mit fast 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 Fachpersonal kann der Bemusterungsprozess vor Ort vorgenommen werden, sodass sich die Kunden für die individuelle Auswahl nicht jeweils separat zu einem Baufachhändler, Badanbieter oder ähnlichem begeben müssen. Auf diese Weise kann die Bemusterung für das gesamte Haus in kurzer Zeit, ohne weite Wege und trotzdem ganz 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.

Von grundlegender Bedeutung ist für HELMA das Ziel einer möglichst optimalen, zukunftsorientierten und umweltschonenden Investition in Haus und Heizsystem. 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 für die im Baudienstleistungsgeschäft individuell geplanten Einfamilienhäuser ist beispielsweise der HELMA-BauSchutzBrief automatisch 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 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 vielversprechenden 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. Zugeschritten 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 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 soliden 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

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die COVID-19-Pandemie beeinträchtigte auch in 2021 nahezu alle Volkswirtschaften. Dennoch verzeichnete die deutsche Wirtschaft **im Vergleich zum Vorjahr eine preisbereinigte Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 2,7 %**, wobei die Erholung insbesondere auf die Monate zurückzuführen ist, in denen die pandemiebedingten Beschränkungen weitestgehend aufgehoben wurden.

Ferner hat sich die Bruttowertschöpfung in 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. So nahm die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr sowohl im verarbeitenden Gewerbe als auch im Handel und den meisten Dienstleistungsbereichen wieder spürbar zu. Lediglich im Baugewerbe, in dem die COVID-19-Pandemie in 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung in 2021 leicht um 0,4 % zurück. Insgesamt erhöhte sich die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in allen Wirtschaftsbereichen in 2021 um 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die Verbraucherpreise verzeichneten im Jahresdurchschnitt 2021 einen deutlichen Anstieg von 3,1 %, der insbesondere auf dem Preisverfall der Mineralölprodukte im Vorjahr, der temporären Mehrwertsteuersenkung in der zweiten Jahreshälfte 2020 und den krisenbedingten Lieferschwierigkeiten bei wichtigen Vorprodukten beruhte. Gleichermaßen stiegen die **Preise für neu erstellte Wohnimmobilien weiter an und lagen mit einem Plus von rund 8,2 % in den ersten drei Quartalen merklich über dem Vorjahreszeitraum**.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Berichtsjahr von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt in etwa genauso viele Erwerbstätige wie in 2020. Dabei ist anzumerken, dass vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige ihre Beschäftigung verloren haben, wohingegen mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt wurden und deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen wurde. Somit hat sich der Arbeitsmarkt in 2021 in einem weiterhin herausfordernden Umfeld etwas stabilisiert. Das Baugewerbe konnte den positiven Beschäftigungstrend der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. So ist die Anzahl an Erwerbstätigen in diesem Segment um 1,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

In Erwartung einer mittelfristig wieder sinkenden Inflationsrate sowie dem Ausbleiben von generellen pandemiebedingten Beschränkungen für ganze Wirtschaftsbereiche wie in früheren Lockdowns prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute einen Fortgang der wirtschaftlichen Erholung in 2022. Allerdings wird die Erholung durch die bestehenden Lieferengpässe zunächst noch gedämpft, sodass das Vorkrisenniveau erst im ersten Halbjahr 2022 wieder erreicht werde. Entsprechend prognostizieren das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut sowie das Institut für Weltwirtschaft ein Wirtschaftswachstum von 3,5 % bzw. 4,0 % für 2022 im Vergleich zum Vorjahr.

---



**Trotz der konjunkturellen Unsicherheiten, die aus der COVID-19-Pandemie sowie aus den Lieferengpässen resultieren, bewegte sich die Nachfrage nach Immobilien in 2021 weiterhin auf einem hohen Niveau, sodass unter der Prämisse eines sich stabilisierenden Marktumfeldes die Aussichten für die Baubranche insgesamt als positiv zu bewerten sind.**

## Deutscher Immobilienmarkt profitiert von Megatrends

Die Baubranche profitiert unverändert von einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Ferienimmobilien, die durch die aktuell vorherrschenden Megatrends beflügelt wird.



Nachhaltige Bauweisen



Wachsende Metropolregionen



Wohnen im Grünen

So wird der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin durch den **Trend zum Leben in den wachstumsstarken Metropolregionen** geprägt. Der Vergleich der erwarteten Wachstumsraten verdeutlicht diese Entwicklung. Während deutschlandweit ein Bevölkerungsanstieg von höchstens 1,2 % von 2020 bis 2035 prognostiziert wird, liegen die erwarteten Zuwächse in den Metropolregionen im selben Zeitraum deutlich darüber, bspw. in Berlin bei 6,6 %, in Hamburg bei 4,7 % und in München bei 4,0 %.

Mit dem Trend zum Leben in den wachstumsstarken Metropolregionen erfreuen sich deren Speckgürtel bei guter Anbindung und vorhandener Infrastruktur einer immer größeren Beliebtheit, da dort **stadtnahes Wohnen mit Wohnen im Grünen kombiniert** werden kann. Der **Stellenwert eines eigenen Gartens** hat in den vergangenen Jahren signifikant zugenommen, sodass in den Speckgürteln um die Großstädte derzeit insbesondere Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser gefragt sind.

Weiterhin achten Bauherren und Erwerber bei der Immobilienwahl zunehmend auf **nachhaltige Bauweisen**. Kriterien wie die Wärmedämmung, der Gesamtenergiebedarf und die Heizungstechnik fließen immer stärker in die Entscheidungsfindung ein. HELMA hat diesen Trend frühzeitig erkannt und profitiert von der langjährigen Erfahrung im Bereich der energieeffizienten Bauweisen.



Arbeiten im Homeoffice



Urlaub in Deutschland



Arbeiten in Ferienimmobilien

Darüber hinaus wird es Arbeitnehmern zunehmend ermöglicht, **flexibel von zu Hause zu arbeiten**. Durch diese anteilige Verlagerung des Arbeitsplatzes ins Eigenheim nimmt die Nachfrage nach mehr Wohnfläche für ein zusätzliches Arbeitszimmer zu und erweckt somit oftmals den Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation. Sofern die Anwesenheit im Büro lediglich an einzelnen Tagen erforderlich ist, werden zudem weitere Arbeitswege in Kauf genommen, wodurch Lagen außerhalb der Großstädte an zusätzlicher Beliebtheit gewinnen.

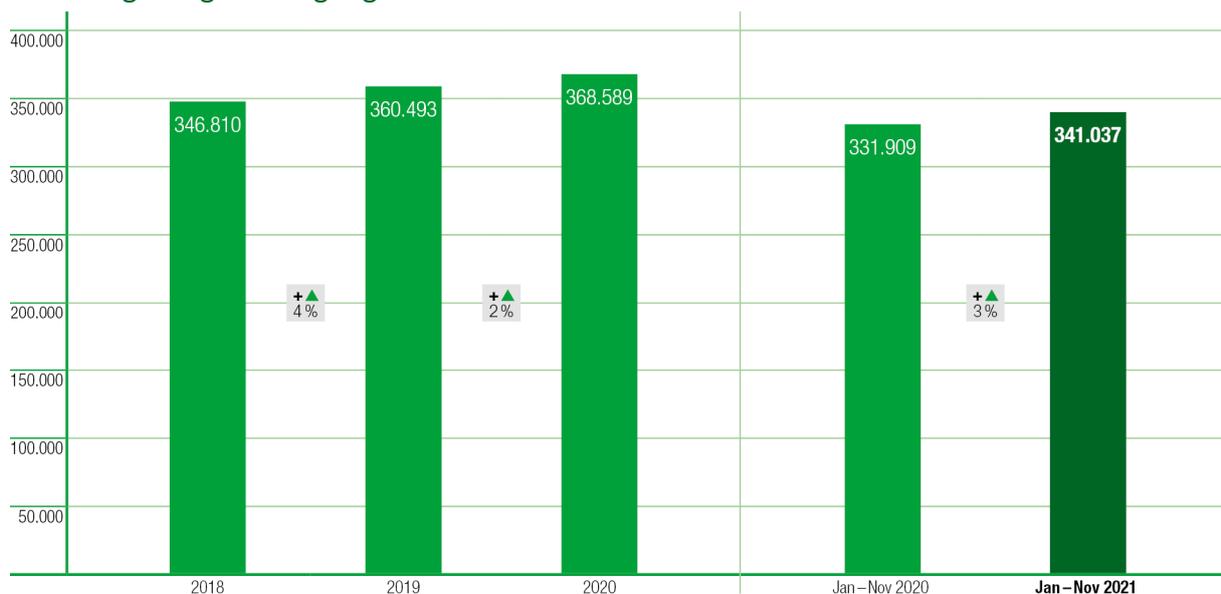
In Deutschland gelegene Ferienimmobilien stoßen ebenfalls auf großes Interesse. Nachdem die Nachfrage nach deutschen Ferienimmobilien in den vergangenen Jahren bereits deutlich zulegen konnte, hat der **Urlaub im eigenen Land**, bedingt durch ein gesteigertes Interesse an nachhaltigem Tourismus, nochmals deutlich an Attraktivität gewonnen. Naturnahe Standorte an Nord- und Ostsee, in Seen- und Flusslagen sowie im Gebirge sind dabei besonders begehrt. Darüber hinaus ist erkennbar, dass sich **mobiles Arbeiten in Ferienimmobilien** ebenfalls zunehmender Beliebtheit erfreut und immer mehr Menschen die Möglichkeit nutzen, an Urlaubsorten zu arbeiten.

Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes wird derzeit insbesondere vom Trend zum Leben in den wachstumsstarken Metropolregionen sowie von zunehmender Arbeit von zu Hause geprägt. Insbesondere stadtnahe Wohnimmobilien im Grünen und energieeffiziente Bauweisen haben deutlich an Attraktivität gewonnen. Zudem hat die Nachfrage nach Ferienimmobilien in deutschen Urlaubsorten, bedingt durch ein gesteigertes Interesse an nachhaltigem Tourismus und mobilem Arbeiten, nochmals deutlich zugelegt. Mit der Vielzahl an attraktiven Grundstücken, welche für das Bauträgergeschäft erfolgreich gesichert werden konnten, bestehen für HELMA sehr gute Perspektiven, in den kommenden Jahren weiter spürbar zu wachsen.

### Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland

Trotz anhaltender pandemiebedingter Beeinträchtigungen von Ämtern und Behörden, welche die Genehmigungsprozesse von Neubauvorhaben vielfach verzögerten, wurden von Januar bis November rund 341 Tsd. Wohnungsbauten genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von rund 9 Tsd. Bauten bzw. 2,8 %. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich eine spürbare Zunahme um 6,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg der Baugenehmigungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser fiel mit 0,5 % vergleichsweise moderat aus.

### Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland

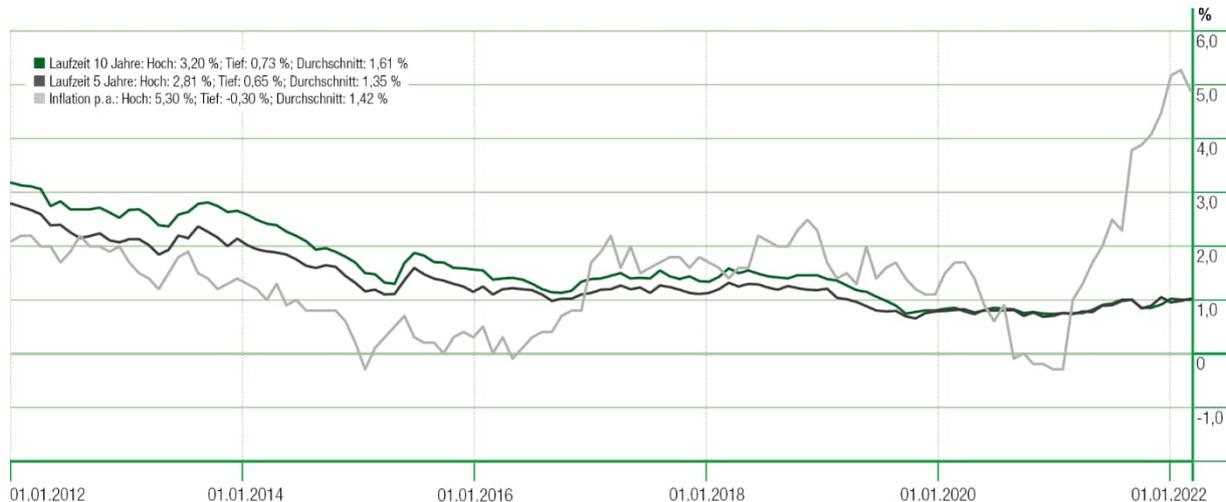


Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo

### Zinsentwicklung für Baufinanzierungen

Die Zinsen für Baufinanzierungen bewegten sich im letzten Jahr mit nahezu identischen Werten weiterhin auf dem niedrigsten Niveau der letzten dreißig Jahre. Bauherren und Erwerber von Bestandsimmobilien profitierten somit unverändert von äußerst niedrigen Bau- und Immobiliendarlehen. Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie verschärfen Banken allerdings merklich die Kreditvergaberichtlinien. Dies betrifft insbesondere Kreditnehmer, welche beruflich in einer von der COVID-19-Pandemie besonders betroffenen Branche tätig sind, sowie Finanzierungsvorhaben mit keinem oder nur geringem Eigenkapitalanteil. Zudem haben einige Kreditinstitute eine Erhöhung der Sicherheitsabschläge bei den Beleihungswertermittlungen vorgenommen, wodurch sich Einschränkungen bei der möglichen Gesamtdarlehenssumme ergeben können.

## Bauzinsentwicklung\* 2012 – 2022



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

Trotz einer durchschnittlichen Inflation von 3,1 % in 2021 und sogar von rund 5,0 % zum Jahreswechsel 2021 / 2022 hat die EZB am 03.02.2022 beschlossen, den Leitzins weiterhin bei 0,0 % zu belassen, da der sprunghafte Anstieg der Teuerung u. a. auf temporäre Sonderfaktoren zurückzuführen sei. Mit Blick auf die Zentralbanken von Großbritannien und der USA, die bereits die Leitzinsen erhöht bzw. eine Erhöhung für 2022 in Aussicht gestellt haben, bleibt abzuwarten, wann auch die EZB den Leitzins wieder anheben wird.

**Das historisch niedrige Zinsniveau ermöglicht vielen HELMA-Kunden den Abschluss von äußerst niedrig verzinsten Baufinanzierungen, welche den deutlichen Anstieg der Grundstücks-, Bau- und Erwerbsnebenkosten teilweise kompensieren, sodass der Traum vom Eigenheim auch in Zeiten hoher Immobilienpreise vielfach realisierbar bleibt. Bauherren und Kunden mit einer pandemiebedingt unsicheren Einkommenssituation oder geringem Eigenkapital werden derzeit dagegen mit verschärften Kreditvergaberichtlinien der Banken konfrontiert, welche die Baufinanzierungen erschweren und / oder den finanziellen Rahmen einschränken. Es ist zu erwarten, dass sich der Anteil der potenziellen Kunden, die hiervon betroffen wären, bei einem steigenden Zinsniveau weiter erhöhen würde. Der seit einiger Zeit wahrnehmbare Trend, dass die Anzahl der Erwerber, welche den Kaufpreis der Immobilie mehrheitlich bzw. vollständig mit Eigenkapital belegen, stetig zunimmt, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zu beobachten.**

### Staatliche Fördermaßnahmen

Nachdem das Baukindergeld, über welches einkommensschwächeren Familien staatliche Zuschüsse für den Bau oder Kauf eines Hauses gewährt wurden, im März 2021 ausgelaufen ist, stand im weiteren Jahresverlauf insbesondere die **Förderung energieeffizienter Bauweisen im Fokus der Förderprogramme**. Besonders relevant in diesem Zusammenhang war der vermehrte Einsatz energieeffizienter Gebäudehüllen und Heizungstechniken, um dauerhaft Energiekosten einzusparen und somit das Klima zu schützen. So erfreute sich insbesondere die **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für das Effizienzhaus 55**, welches bei HELMA-Häusern grundsätzlich zur Umsetzung kommt, einer sehr großen Beliebtheit. Jedoch lief auch diese Förderung im Januar 2022 aus.

Aktuell beschäftigt sich die Bundesregierung damit, eine veränderte Neubauförderung für klimafreundliches Bauen auf den Weg zu bringen, welche ab 2023 in Kraft treten soll. Ferner soll in Kürze, bis zum 31.12.2022 befristet und auf 1,0 Mrd. € begrenzt, die Förderung für das Effizienzhaus 40 im Neubaubereich wieder aufgenommen werden, wobei die Förderbeträge im Vergleich zum Vorjahr halbiert werden sollen.

Mit Auslaufen der Effizienzhaus 55-Förderung im Januar 2022 sind hohe staatliche Zuschüsse im Neubaubereich mit einer unerwartet kurzen Vorlaufzeit weggefallen. Zugleich wurde die Effizienzhaus 40-Förderung deutlich beschnitten, so dass die verbliebenen staatlichen Fördermaßnahmen für das laufende Geschäftsjahr nur noch eine überschaubare Attraktivität aufweisen. Es bleibt daher abzuwarten, welche konkrete Ausgestaltung das ab 2023 angekündigte Förderprogramm für klimafreundliches Bauen aufweisen wird. HELMA verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich innovativer Energiesparhäuser und energieeffizienter Technologien und ist daher zuversichtlich, gemeinsam mit den Industriepartnern zügig passende Produkte für das neue Förderprogramm entwickeln und anbieten zu können, sobald dessen Kernpunkte feststehen.

## Auftragslage Konzern

Der HELMA-Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 mit der Steigerung des Auftragseingangs von 312,5 Mio. € auf 446,6 Mio. € ein Vertriebsplus von 42,9 % erzielt und damit die Rekordmarke aus dem Vorjahr deutlich übertroffen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass es durch den unerwarteten Wegfall der Neubauförderung für das Effizienzhaus 55 zum Januar 2022 im vierten Quartal 2021 zu spürbaren Vorzieheffekten bei den Auftragseingängen gekommen ist, die auf bis zu 10 % des Gesamtauftragseingangs geschätzt werden. Auch ohne diese Vorzieheffekte hätte der Auftragseingang jedoch oberhalb der Marke von 400 Mio. € gelegen und ein Plus von rund 30 % bedeutet. Die Unternehmensguidance aus dem Juli 2021 sah für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Auftragszuwachs von 20-25 % vor.

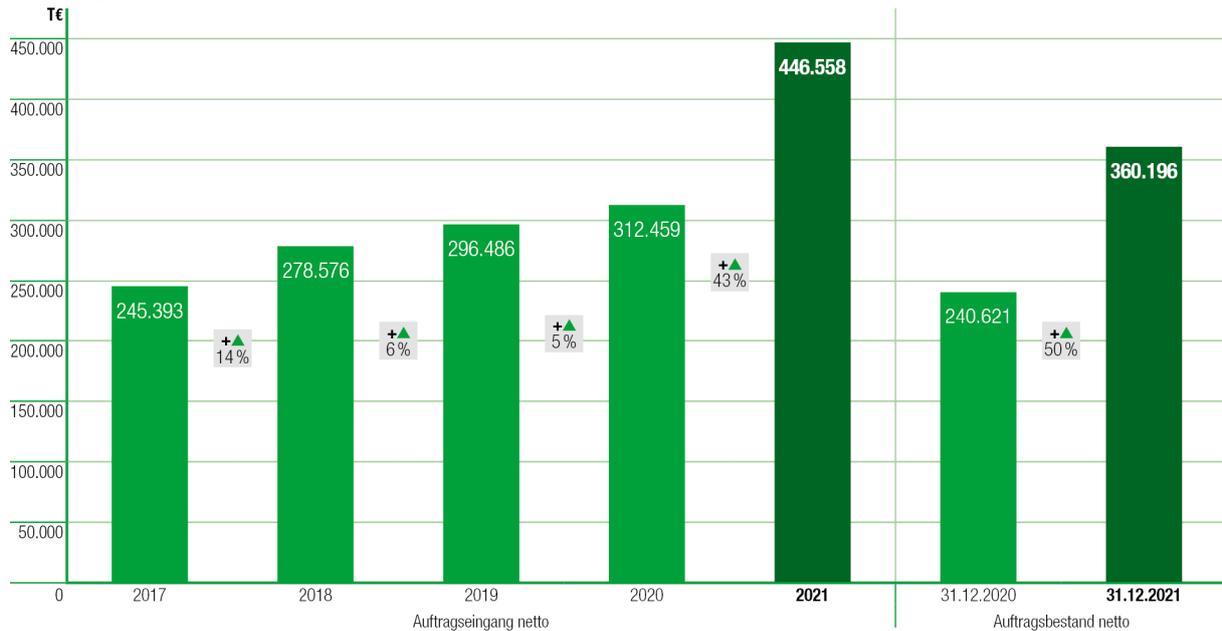
Alle Geschäftssegmente des HELMA-Konzerns haben - beflügelt von den aktuellen Megatrends am Wohn- und Ferienimmobilienmarkt - zu diesem sehr erfreulichen Vertriebsergebnis beigetragen. So wurde im Segment Individuell ein Zuwachs von insgesamt 27,5 % erzielt, der auf den starken Auftragseingang in der HELMA Eigenheimbau AG zurückzuführen ist. Im Segment Vorgeplant fiel das Auftragsplus mit 68,2 % sogar noch deutlicher aus und basiert auf hohen Steigerungsraten in der HELMA Wohnungsbau GmbH und HELMA Ferienimmobilien GmbH.

## Konzern-Auftragseingang nach Segmenten

in T€	2020	Anteil in %	2021	Anteil in %
<b>Individuell</b>	<b>193.885</b>	<b>62,1</b>	<b>247.110</b>	<b>55,3</b>
- davon HELMA Eigenheimbau AG	127.283		199.377	
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	66.602		47.733	
<b>Vorgeplant</b>	<b>118.574</b>	<b>37,9</b>	<b>199.448</b>	<b>44,7</b>
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	44.090		85.997	
- davon HELMA Ferienimmobilien GmbH	74.484		113.451	
<b>Summe</b>	<b>312.459</b>	<b>100,0</b>	<b>446.558</b>	<b>100,0</b>

Der IFRS-Auftragsbestand des HELMA-Konzerns belief sich zum 31.12.2021 auf 360,2 Mio. € und liegt damit rund 49,7 % über dem Vorjahreswert, wobei der zuvor erwähnte Vorzieheffekt auch hier entsprechend zu berücksichtigen ist. Im dargestellten Auftragsbestand sind die aus den laufenden Bauvorhaben nach IFRS bereits anteilig realisierten Umsatzerlöse in Höhe von 205,3 Mio. € (31.12.2020: 165,4 Mio. €) nicht mehr enthalten.

## Auftragseingang und Auftragsbestand im HELMA-Konzern (nach IFRS)



## Ertragslage Konzern

### Umsatzentwicklung

Der HELMA-Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 21,0 % von 274,0 Mio. € auf 331,5 Mio. € gesteigert. Damit wurde sowohl die ursprüngliche Umsatzprognose, welche eine Bandbreite von 300-310 Mio. € vorsah, als auch die am 15.11.2021 um 5 % erhöhte Umsatzprognose übertroffen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 804 Einheiten (Vj: 726 Einheiten) schlussgerechnet. Von den Schlussrechnungen entfielen 380 Häuser auf die HELMA Eigenheimbau AG, 201 Einheiten auf die HELMA Wohnungsbau GmbH sowie 223 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.

Alle Gesellschaften des HELMA-Konzerns haben in 2021 Umsatzerlöse in erfreulichem Umfang erzielt. Während die Umsatzerlöse im Segment Individuell um 3,4 % gestiegen sind, lag das Umsatzplus im Segment Vorgeplant sogar bei 51,0%. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die HELMA Ferienimmobilien GmbH zurückzuführen, die spürbar von der anhaltend hohen Nachfrage nach Urlaub im Inland profitierte.

## Konzern-Umsatz nach Segmenten (nach IFRS)

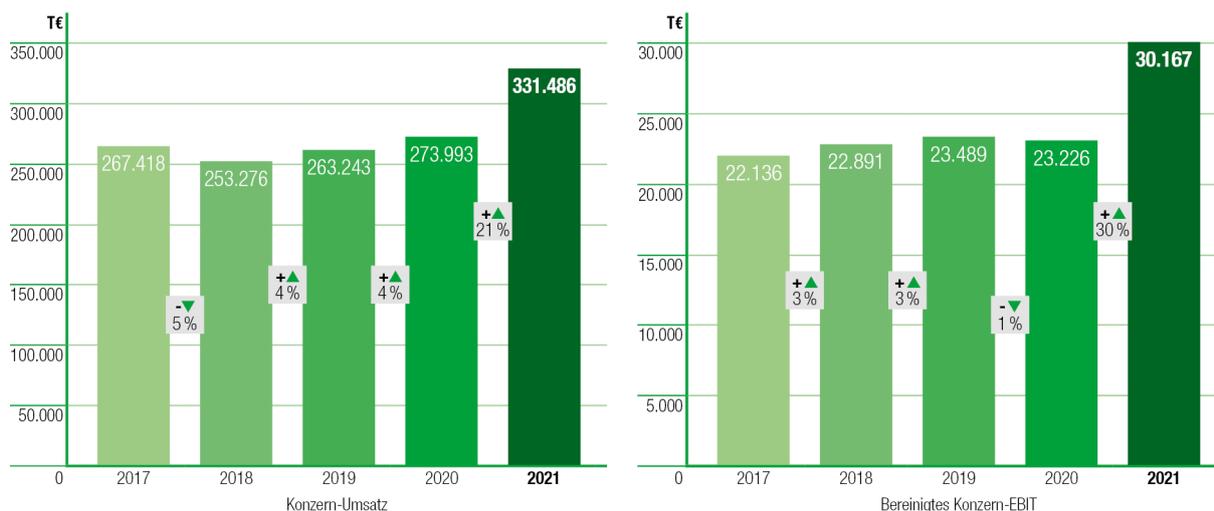
in T€	2020	Anteil in %	2021	Anteil in %
<b>Individuell</b>	<b>172.760</b>	<b>63,1</b>	<b>178.656</b>	<b>53,9</b>
- davon HELMA Eigenheimbau AG	115.843		111.373	
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	55.420		65.672	
- davon Hausbau Finanz GmbH	1.497		1.611	
<b>Vorgeplant</b>	<b>101.233</b>	<b>36,9</b>	<b>152.830</b>	<b>46,1</b>
- davon HELMA Wohnungsbau GmbH	47.251		52.977	
- davon HELMA Ferienimmobilien GmbH	53.982		99.853	
<b>Summe</b>	<b>273.993</b>	<b>100,0</b>	<b>331.486</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 331,5 Mio. € (Vj: 274,0 Mio. €) belief sich das unbereinigte Konzern-EBIT auf 27,9 Mio. € (Vj: 22,2 Mio. €). Darin berücksichtigt ist der Abgang aktivierter Zinsen, welcher ein Volumen von 2,3 Mio. € (Vj: 1,1 Mio. €) aufwies. Das um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte Konzern-EBIT betrug im Berichtsjahr 30,2 Mio. € (Vj: 23,2 Mio. €).

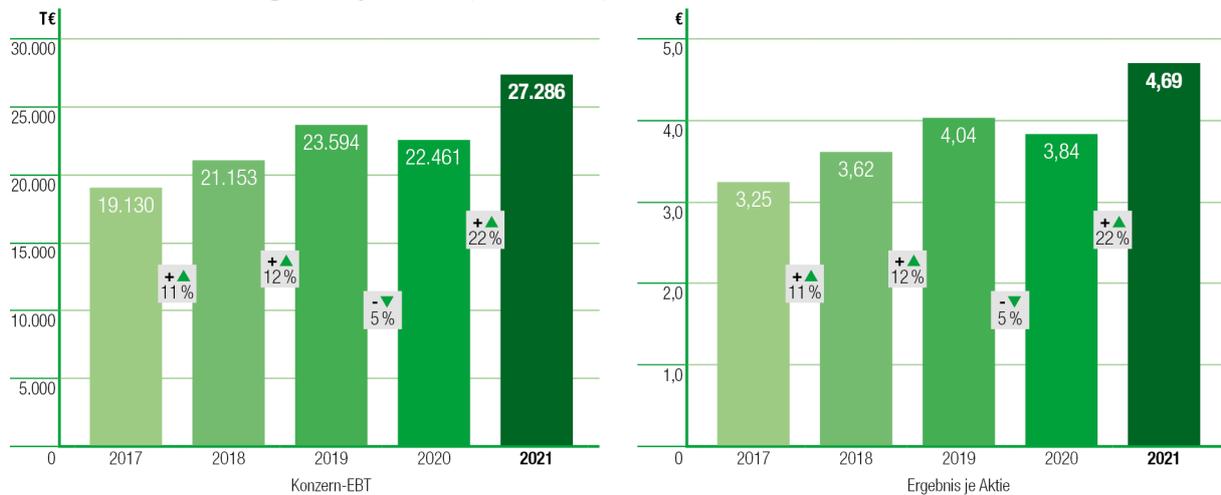
## Konzern-Umsatz und bereinigtes Konzern-EBIT (nach IFRS)



Bei einem Finanzergebnis von -0,6 Mio. € (Vj: 0,3 Mio. €), welches im Gegensatz zum Vorjahr keine positiven Sondereffekte aus Umsatzsteuererstattungsanträgen mehr enthielt, belief sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 27,3 Mio. € (Vj: 22,5 Mio. €). Mit einem deutlichen Zuwachs von 21,5 % im Vergleich zum Vorjahr lag das EBT damit im Zielbereich der am 15.11.2021 erhöhten Ergebnisprognose und spürbar oberhalb der ursprünglichen EBT-Prognose, welche eine Bandbreite von 25-26 Mio. € vorsah.

Das Konzernergebnis nach Abzug der Ertragsteuern sowie Anteilen Fremder betrug 18,8 Mio. € und konnte damit im Vorjahresvergleich um rund 3,4 Mio. € gesteigert werden. Insgesamt wurde so ein neuer Rekordgewinn je Aktie von 4,69 € (Vj: 3,84 €) erwirtschaftet, was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 22,1 % entspricht.

### Konzern-EBT und Ergebnis je Aktie (nach IFRS)



## Geschäftsverlauf des HELMA-Konzerns (nach IFRS)

in T€	2020	2021
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>273.993</b>	<b>331.486</b>
- davon Erlöse aus langfristigen Fertigungsaufträgen (PoC-Methode)	24.537	39.925
Bereinigte Bestandsveränderungen*	37.329	26.475
<b>Bereinigte Gesamtleistung*</b>	<b>311.322</b>	<b>357.961</b>
sonstige betriebliche Erträge	2.721	1.607
Materialaufwand und Fremdleistungen	-241.685	-272.197
Personalaufwand	-26.633	-29.030
sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.912	-25.431
<b>Bereinigtes EBITDA*</b>	<b>25.813</b>	<b>32.910</b>
Abschreibungen	-2.587	-2.743
<b>Bereinigtes EBIT*</b>	<b>23.226</b>	<b>30.167</b>
Abgang aktivierter Zinsen	-1.057	-2.263
Finanzergebnis	292	-618
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>22.461</b>	<b>27.286</b>
Ertragsteuern	-7.065	-8.478
<b>Konzernergebnis vor Anteilen Fremder</b>	<b>15.396</b>	<b>18.808</b>
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-31	-36
<b>Konzernergebnis nach Anteilen Fremder</b>	<b>15.365</b>	<b>18.772</b>
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>3,84</b>	<b>4,69</b>

\* Bereinigt um den Abgang aktivierter Zinsen.

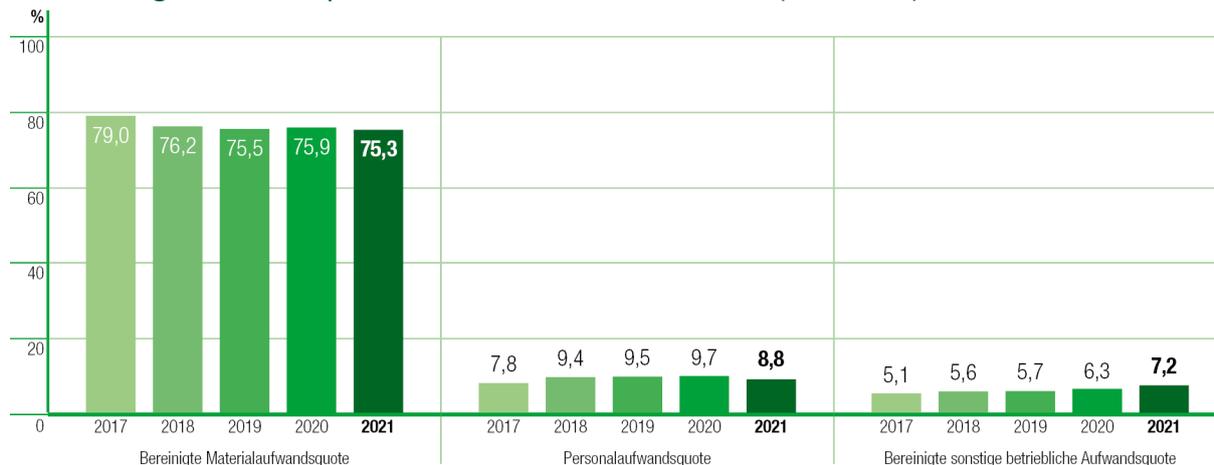
## Entwicklung der Kostenquoten und Margen

Die bereinigte Materialaufwandsquote belief sich im Berichtsjahr auf 75,3 % und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 75,9 %. Um eine optimale Vergleichbarkeit herzustellen, wurde sie um diejenigen Materialaufwendungen bereinigt, denen keinerlei Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Die Personalaufwandsquote auf Basis der Umsatzerlöse lag im Berichtsjahr bei 8,8 % und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte verbessert. Ursächlich hierfür war der Anstieg der Umsatzerlöse, der im Vergleich zu den marktbedingten Lohnanpassungen überproportional höher war.

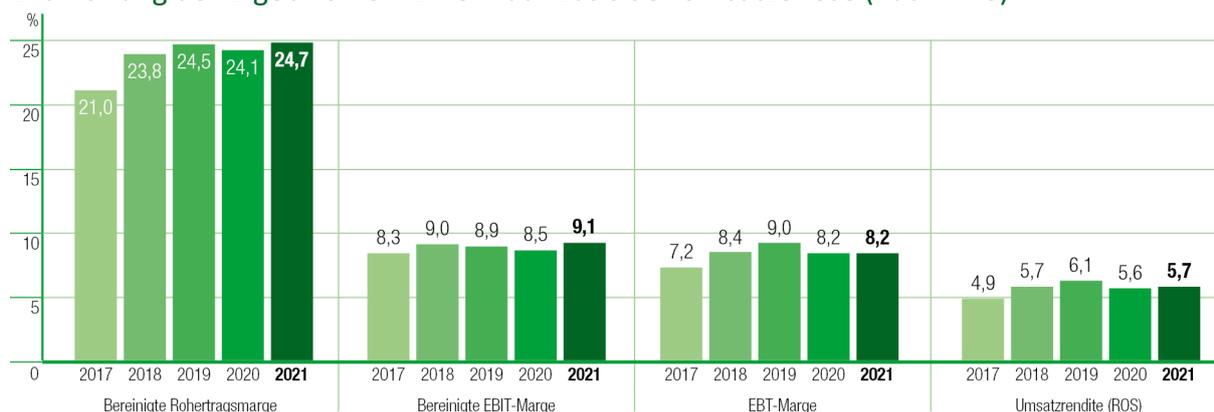
Die bereinigte sonstige betriebliche Aufwandsquote, die sich aus dem Quotienten aus der Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge und den Umsatzerlösen ergibt, erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 von 6,3 % auf 7,2 %.

## Entwicklung der Kostenquoten auf Basis der Umsatzerlöse (nach IFRS)



Die bereinigte Rohertragsmarge betrug im Berichtsjahr 24,7 % und lag damit leicht über dem Vorjahresniveau (Vj: 24,1 %). Auch die um den Abgang aktivierter Zinsen bereinigte EBIT-Marge fiel mit 9,1 % wieder spürbar besser aus als im Vorjahr (Vj: 8,5 %). Die EBT-Marge und die Umsatzrendite lagen mit 8,2 % bzw. 5,7 % auf dem Vorjahresniveau bzw. leicht darüber.

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



## Vermögens- und Finanzlage Konzern

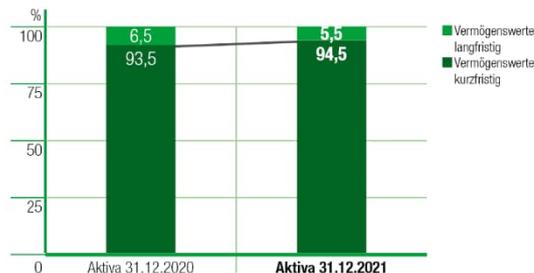
### Aktiva

Die Bilanzsumme des HELMA-Konzerns stieg im Berichtszeitraum um 6,6 % auf 451,4 Mio. € (31.12.2020: 423,4 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte lagen dabei zum Bilanzstichtag mit 25,0 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert (31.12.2020: 27,5 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus einer Reduzierung der sonstigen langfristigen Vermögenswerte.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es zu einer deutlichen Zunahme um 30,6 Mio. € auf 426,5 Mio. € (31.12.2020: 395,9 Mio. €), welche im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Vorräte resultierte. Als größte Positionen, welche zugleich die Basis für ein weiterhin wachsendes Projektgeschäft darstellen, beinhalten die Vorräte die nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Projektgrundstücke in Höhe von 230,5 Mio. € (31.12.2020: 220,3 Mio. €), bei denen im Mittel vom jeweiligen Beurkundungsdatum bis zum Bilanzstichtag ein Zeitraum von rund vier Jahren vergangen ist, sowie unfertige Baukörper im Volumen von 65,4 Mio. € (31.12.2020: 47,9 Mio. €). Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag mit 21,8 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau.

## Konzern-Bilanzstruktur Aktiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2020	Anteil in %	31.12.2021	Anteil in %
Vermögenswerte langfristig	27.482	6,5	24.966	5,5
- davon Sachanlagevermögen	19.499	4,6	19.299	4,3
Vermögenswerte kurzfristig	395.890	93,5	426.464	94,5
- davon Vorräte inkl. Grundstücke	281.673	66,5	311.024	68,9
- davon liquide Mittel	20.087	4,7	21.787	4,8
<b>Summe Aktiva</b>	<b>423.372</b>	<b>100,0</b>	<b>451.430</b>	<b>100,0</b>



## Passiva

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von 116,6 Mio. € auf 129,5 Mio. €. Der Zuwachs resultierte dabei aus dem im Geschäftsjahr 2021 erwirtschafteten Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von 18,8 Mio. € abzüglich der im Juli 2021 erfolgten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 im Umfang von 6,2 Mio. €. Hieraus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Eigenkapitalquote von 28,7 % (31.12.2020: 27,5 %), welche im Branchenvergleich ein weit überdurchschnittlich hohes Niveau aufweist.

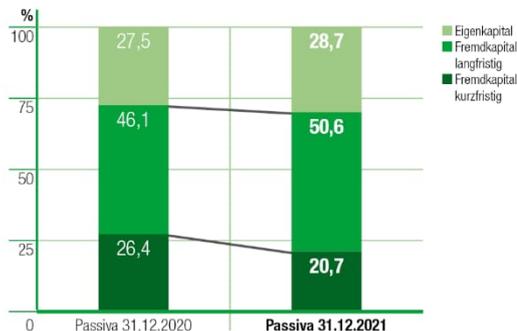
Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Berichtszeitraum von 195,2 Mio. € auf 228,5 Mio. €, was insbesondere auf die Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 181,6 Mio. € auf 212,3 Mio. € zurückzuführen ist. Darin enthalten ist ein in 2021 neu begebenes Schuldscheindarlehen der HELMA Wohnungsbau GmbH unter Garantie der HELMA Eigenheimbau AG mit einem Gesamtvolumen von 29,0 Mio. €. Dieses Schuldscheindarlehen verteilt sich auf zwei festverzinsliche Tranchen mit Laufzeiten von 4 Jahren über 8,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 1,9 % p. a. sowie 5 Jahren über 21,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 2,1 % p. a. Die Finanzierungsmittel aus diesem Schuldscheindarlehen dienen überwiegend der vorzeitigen Ablösung eines Schuldscheindarlehens der HELMA Wohnungsbau GmbH, welches in 2017 mit Fälligkeit in 2022 aufgenommen wurde. Ferner wurden im Berichtsjahr in der HELMA Wohnungsbau GmbH zwei weitere KfW-Darlehen über 5,0 Mio. € und 10,0 Mio. € zu einem Zinssatz von 1,70 % p. a. bzw. 1,35 % p. a. abgeschlossen. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme belief sich zum 31.12.2021 demnach auf 50,6 % (31.12.2020: 46,1 %).

Bei Abschluss des Schuldscheindarlehensvertrags und der KfW-Darlehen wurde analog zu den jeweils in den Geschäftsjahren 2015 bis 2020 begebenen Schuldscheindarlehen sowie dem in 2017 aufgenommenen KfW-Darlehen die Einhaltung von Covenants vertraglich vereinbart. Zum 31.12.2021 erfüllt der HELMA-Konzern alle geforderten Finanzkennzahlen (Eigenkapital von mindestens 21 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von mindestens 15,0 %). Daneben ist der HELMA-Konzern eine angepasste Dividendenbeschränkung eingegangen, nach der Dividenden an ihre Aktionäre nur bis maximal 50 % des Jahresüberschusses, wie er sich aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss 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 20,7 % (31.12.2020: 26,4 %) an der Bilanzsumme entfiel auf das kurzfristige Fremdkapital, welches mit 93,4 Mio. € rund 18,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert lag (31.12.2020: 111,6 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus einer Reduzierung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, die zum Bilanzstichtag mit 20,6 Mio. € (31.12.2020: 36,9 Mio. €) rund 16,3 Mio. € unter dem Vorjahresniveau lagen. Diese beinhalten u. a. Grundstücks- und Projektfinanzierungen, welche über Kaufpreiszahlungen der Erwerber getilgt werden. Da hierdurch eine Rückzahlung dieser Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate anzunehmen ist, sind diese unabhängig von der tatsächlichen Finanzierungslaufzeit als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten darzustellen.

## Konzern-Bilanzstruktur Passiva (nach IFRS)

in T€	31.12.2020	Anteil in %	31.12.2021	Anteil in %
Eigenkapital	116.578	27,5	129.481	28,7
Fremdkapital langfristig	195.211	46,1	228.532	50,6
- davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	181.603	42,9	212.288	47,0
Fremdkapital kurzfristig	111.583	26,4	93.417	20,7
- davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	36.890	8,7	20.633	4,6
<b>Summe Passiva</b>	<b>423.372</b>	<b>100,0</b>	<b>451.430</b>	<b>100,0</b>



Die Nettofinanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns erhöhten sich insbesondere durch die Aufnahme des Schuldscheindarlehens und der KfW-Darlehen zum 31.12.2021 von 198,4 Mio. € auf 211,1 Mio. €. Gleichzeitig nahm das Eigenkapital in diesem Zeitraum von 116,6 Mio. € auf 129,5 Mio. € zu. Mit einem Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme von 46,8 % (31.12.2020: 46,9 %) und bei einer Eigenkapitalquote von 28,7 % (31.12.2020: 27,5 %) verfügt der HELMA-Konzern weiterhin über eine sehr gesunde Kapitalstruktur.

Bedingt durch die sehr gute Bonität und Eigenkapitalausstattung des HELMA-Konzerns betrug die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten des HELMA-Konzerns zum 31.12.2021 ca. 2,09 % p. a. (31.12.2020: 2,23 % p. a.) und lag damit sehr deutlich unter den durchschnittlichen Finanzierungskosten des relevanten Wettbewerbs.

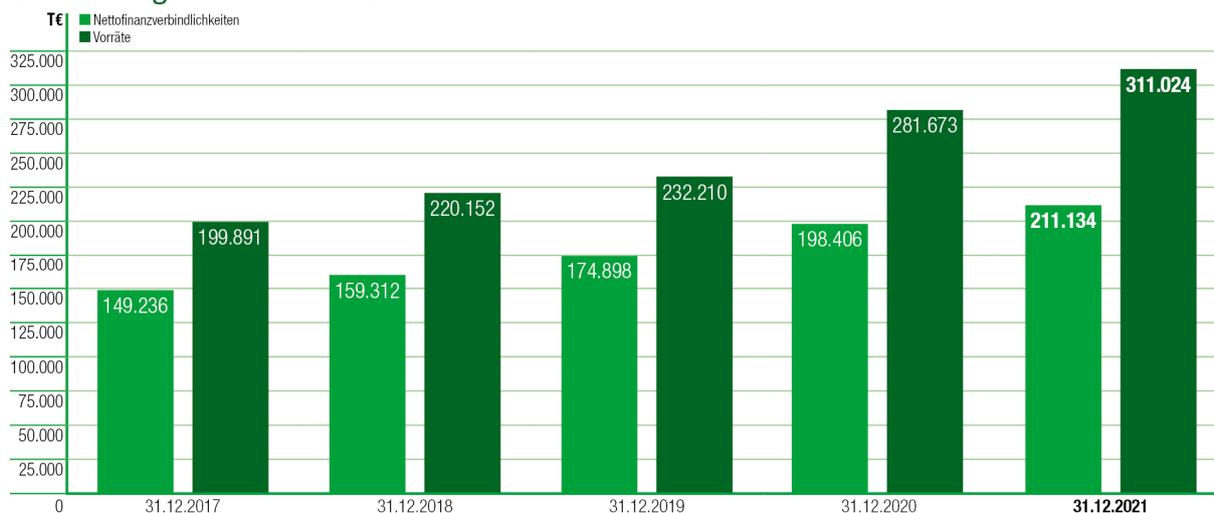
## Entwicklung von Nettofinanzverbindlichkeiten und Eigenkapital

in T€	31.12.2017	Anteil in %	31.12.2018	Anteil in %	31.12.2019	Anteil in %	31.12.2020	Anteil in %	31.12.2021	Anteil in %
Finanzverbindlichkeiten*	165.892		175.640		191.601		218.493		232.921	
Zahlungsmittel und -äquivalente	-16.656		-16.328		-16.703		-20.087		-21.787	
Nettofinanzverbindlichkeiten	149.236	47,0	159.312	46,7	174.898	46,0	198.406	46,9	211.134	46,8
Eigenkapital	88.829	28,0	97.716	28,6	108.594	28,6	116.578	27,5	129.481	28,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>317.653</b>	<b>100,0</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>

\*Die Finanzverbindlichkeiten enthalten keine Leasingverbindlichkeiten aus IFRS 16.

Einhergehend mit dem Anstieg der Nettofinanzverbindlichkeiten von 198,4 Mio. € auf 211,1 Mio. € nahm die Vorratsposition von 281,7 Mio. € auf 311,0 Mio. € zu. Die darin enthaltenen Projektgrundstücke in Höhe von 230,5 Mio. € (31.12.2020: 220,3 Mio. €) bilden zusammen mit den weiteren vertraglich gesicherten Grundstücken mit einem Kaufpreisvolumen von 52,8 Mio. € per 31.12.2021 eine exzellente Voraussetzung zur Ausweitung des margenstarken Bauträgergeschäfts. Zum Bilanzstichtag übersteigen die Vorräte die Nettofinanzverbindlichkeiten um 99,9 Mio. € (31.12.2020: 83,3 Mio. €).

## Entwicklung der Nettofinanzverbindlichkeiten und Vorräte



### Kapitalflussrechnung

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete, positive operative Ergebnis des HELMA-Konzerns kommt bei der Betrachtung der Kapitalflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in der Position Cash Earnings mit einem Volumen von 24,5 Mio. € zum Ausdruck. Darüber hinaus wurde das für die Ausweitung des Bauträgergeschäfts notwendige Working Capital u. a. durch zusätzliche Grundstückskäufe um 23,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ausgebaut. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich somit im Berichtsjahr auf 0,5 Mio. € (Vj: -9,3 Mio. €).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im Berichtszeitraum -2,0 Mio. € und lag damit geringfügig oberhalb des Vorjahresniveaus (Vj: -1,9 Mio. €).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2021 3,2 Mio. € (Vj: 14,6 Mio. €) und resultiert im Wesentlichen aus den vorgenannten Schuldscheindarlehen- und KfW-Darlehenstransaktionen.

Zum Bilanzstichtag verfügt der HELMA-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von 21,8 Mio. €. Die Finanzlage des HELMA-Konzerns stellt sich somit weiterhin als äußerst solide dar.

### Konzern-Kapitalflussrechnung (nach IFRS)

in T€	2017	2018	2019	2020	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-13.344	4.061	-3.499	-9.298	549
- davon Cash Earnings	17.965	14.983	18.089	20.352	24.481
- davon Working Capital Veränderungen	-31.278	-10.877	-21.628	-29.658	-23.830
- davon Gewinn / Verlust aus Anlageabgängen	-31	-16	-29	8	-102
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.298	-4.445	-2.005	-1.872	-2.019
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.967	56	5.879	14.554	3.170
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>16.656</b>	<b>16.328</b>	<b>16.703</b>	<b>20.087</b>	<b>21.787</b>

## Investitionen Konzern

Im Geschäftsjahr 2021 tätigte HELMA Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 2,4 Mio. € (Vj: 2,7 Mio. €). Davon entfiel auf den Bereich Grundstücke und Gebäude ein Investitionsteil von 0,1 Mio. € (Vj: 0,7 Mio. €), der sich im Wesentlichen auf die drei neuen Musterhäuser in Berlin, Bad Vilbel und Lehrte bezog.

Im Bereich der immateriellen Vermögenswerte wurden 0,7 Mio. € (Vj: 0,5 Mio. €) im Wesentlichen in Software sowie Digitalisierungsprojekte investiert.

Die Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich in 2021 auf 1,6 Mio. € (Vj: 1,4 Mio. €) und wurden vor allem für neue Fahrzeuge, IT-Ausstattung sowie Büroeinrichtung verwendet.

### Investitionen im Bereich Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

in T€	2020	2021
Grundstücke und Gebäude	745	143
Immaterielle Vermögenswerte	548	673
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.360	1.576
<b>Summe</b>	<b>2.653</b>	<b>2.392</b>

## Nachhaltigkeit – nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Einleitung

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.

Es wird daher als ein wesentliches Ziel angesehen, einen bedeutsamen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. In den nächsten Jahren wird HELMA daher die Nachhaltigkeitsaspekte in noch stärkerem Maße in die Unternehmensstrategie integrieren. 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.

In den folgenden Abschnitten wird ein Einblick darüber gegeben, was in den Bereichen Umwelt, Kunden, Mitarbeiter, Gesellschaft und Governance im HELMA-Konzern bereits umgesetzt und erreicht wurde und was für die Zukunft darüber hinaus geplant ist.

### Nachhaltigkeitsmanagement

Das Thema Nachhaltigkeit ist dem Unternehmensbereich Investor Relations zugeordnet, der wiederum vom 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 der Ausweitung des Nachhaltigkeitsberichts im letzten Geschäftsjahr wurde gleichzeitig der Strategieprozess für Nachhaltigkeit mit einem noch größeren Stellenwert versehen. Teil dieses Prozesses ist es, im Nachhaltigkeitsteam eine strategische Vision zu entwickeln und daraus Zielsetzungen abzuleiten, die als Grundlage für die weiteren Arbeiten am Thema Nachhaltigkeit dienen und in den Folgejahren kontrolliert und erweitert werden sollen. Gleichermaßen werden die Aspekte, die zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele notwendig sind, verstärkt in die Entscheidungsprozesse eingebunden und Maßnahmen aus den Zielsetzungen abgeleitet.

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.

### Nachhaltigkeitsziele

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. Um den Beitrag von HELMA zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung noch besser zu verdeutlichen, werden die Nachhaltigkeitsziele im Laufe des Jahres 2022 erstmalig in einem ESG-Zielkatalog zusammengefasst.

## Umwelt

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 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.

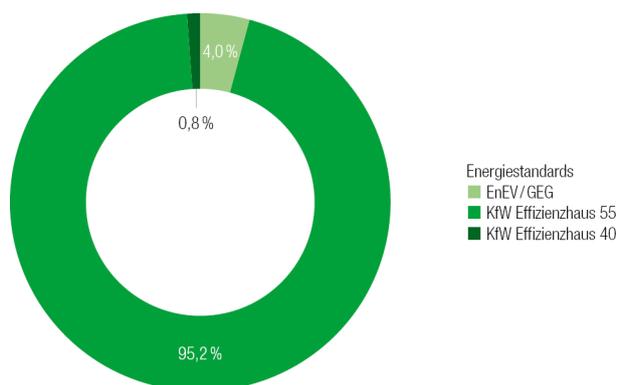
Darüber hinaus werden überwiegend Wärmepumpen und zunehmend Photovoltaikanlagen in den Wohnimmobilien verbaut. Vor allem in Kombination sind diese äußerst umweltfreundlich und haben im Vergleich zu Gas- und Ölheizungen deutlich niedrigere CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Verbesserung der Energieeffizienz

Nach einer Auswertung des Umweltbundesamts war der Gebäudesektor in 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 essentiell, 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 bereits 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. Mit Blick auf den Auftragseingang in 2021 lag der Anteil der Effizienzhäuser 55 im Einfamilienhausbereich bei rund 95 %.

## Energiestandards der Einfamilienhäuser im Auftragseingang in 2021



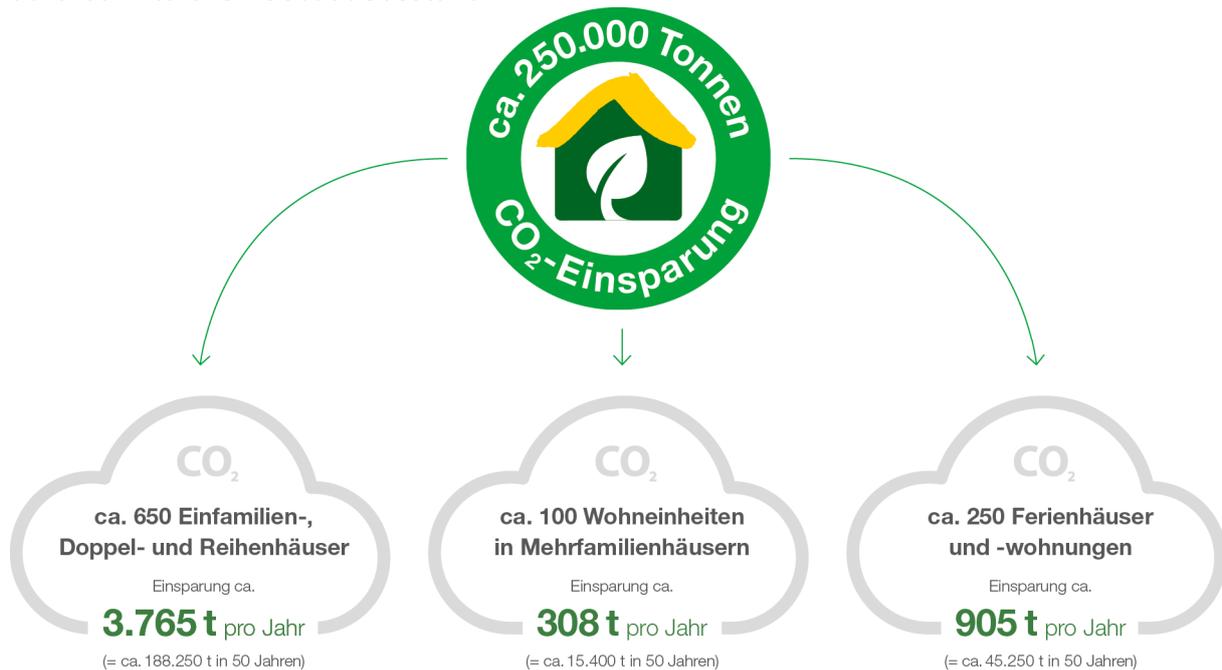
Auftragseingang Einfamilienhäuser 2021

Darüber hinaus ist HELMA bestrebt, zukünftig einen noch höheren durchschnittlichen Energieeffizienzstandard bei Wohngebäuden zu erreichen. Eine konkrete mittel- und langfristige Zielstellung wird diesbezüglich festgelegt, sobald die Bundesregierung ihre aktualisierten Neubau-Förderstandards vorgestellt hat.

## 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 zukünftig 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 fünfzig 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.

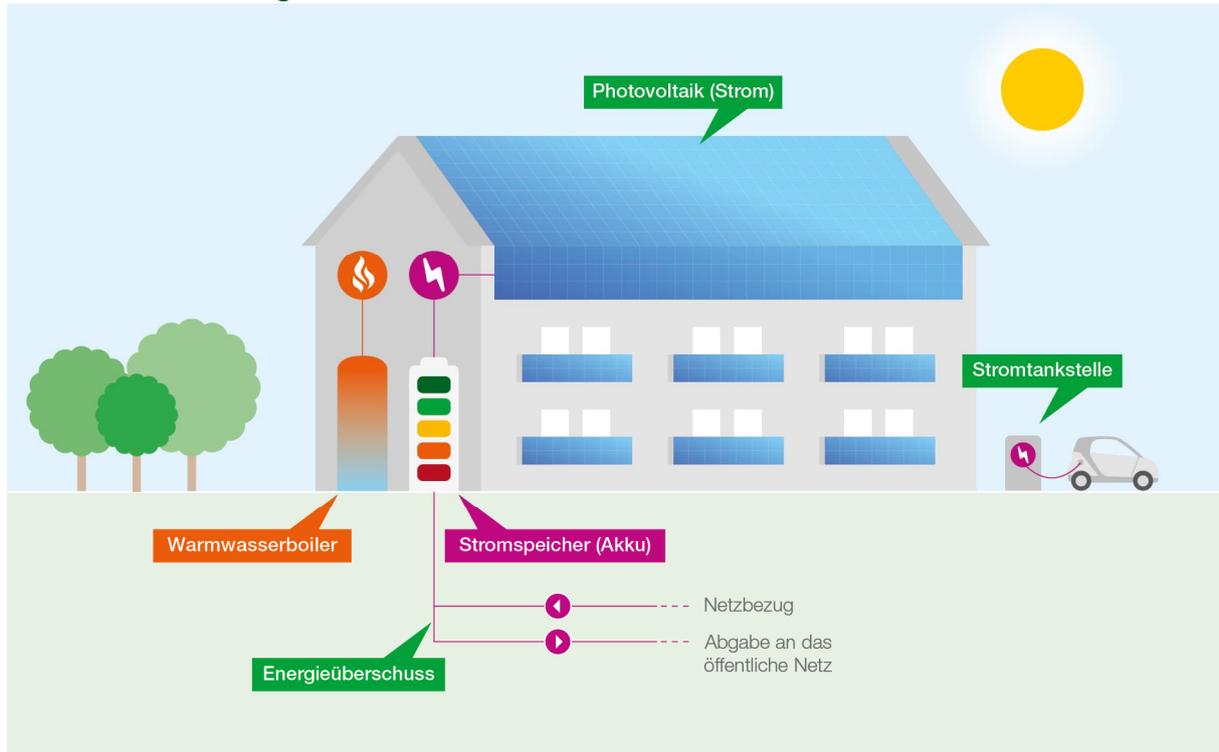
CO<sub>2</sub>-Einsparung der von HELMA realisierten Häuser und Wohnungen im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand



### 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 Kosten zu senken und die Wartungsfreiheit zu erhöhen. Während die ersten energieautarken Mehrfamilienhäuser in Cottbus und in Oranienburg sowohl über große Solarthermie- als auch Photovoltaikkollektoren verfügten, wurden die Konzepte zwischenzeitlich weiterentwickelt und enttechnisiert, sodass künftig nur noch Photovoltaikkollektoren verbaut werden und auf Solarthermiekollektoren verzichtet wird. 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



## CO<sub>2</sub>-Einsparung der von HELMA realisierten energieautarken Reihen- und Mehrfamilienhäuser

Durch die Realisierung energieautarker Reihen- und Mehrfamilienhäuser wird nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern auch die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unterstützt. Die effiziente Gebäudedämmung und Anlagentechnik sorgen dafür, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert werden und je nach Effizienzgrad unter 10,0 kg/m<sup>2</sup>a liegen. Aufgrund des selbstproduzierten Stroms können darüber hinaus CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden, welche bei externer Strom- und Wärmeerzeugung entstünden.

## Projekte mit energieautarken Häusern

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

Nach der erfolgreichen Realisierung dieser Projekte hat HELMA in den darauffolgenden Jahren begonnen, weitere energieautarke Häuser zu bauen, die wie ihre Vorbilder in Cottbus und Oranienburg weitestgehend energieautark sind. Die Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 57 Wohneinheiten entstehen in Lübben, Unna und Magdeburg und werden zukünftig ebenfalls dazu beitragen, die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen. Inspiriert von diesen erfolgreichen Projekten wird in Kieselbronn ein weiteres energieautarkes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen.



### 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, indem immer weniger unterschiedliche technische Komponenten eingesetzt werden. Ein weiterer Fokus liegt auf der Möglichkeit, baugleiche Häuser zu entwickeln. Diese würden sowohl zu sinkenden Baukosten als auch zu effizienteren Bau- und Planungsabläufen führen und somit für Investoren in diesem Geschäftsbereich noch attraktiver werden.

### 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.

## 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 208 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.

## Energieversorgung und energetische Gebäudemaßnahmen

Bei der Stromversorgung des firmeneigenen Gebäudebestands achtet HELMA auf einen möglichst ressourcenschonenden Strombezug. Entsprechend wurde die Unternehmenszentrale in Lehrte im Geschäftsjahr 2021 von externen Energieversorgern zu 66,1 % (Vj: 60,5 %) mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt. Darüber hinaus wird Strom über eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes generiert, der nahezu vollständig selbst genutzt wird. Unter Berücksichtigung des aktuellen Stromvertrags, der zum 31.12.2022 ausläuft, ist HELMA bestrebt, den Strom am Verwaltungssitz ab 2023 gänzlich aus erneuerbaren Energien zu beziehen.

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

Der unternehmerische Erfolg des HELMA-Konzerns basiert auf der Zufriedenheit der Kunden. Um das angestrebte Unternehmenswachstum 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 Handels von HELMA stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Ihre Zufriedenheit und Wertschätzung für die Produkte und Dienstleistungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem langfristigen Unternehmenserfolg des HELMA-Konzerns. Zufriedene Kunden empfehlen HELMA weiter und besitzen daher für das angestrebte Unternehmenswachstum einen großen Stellenwert. Um fortlaufend eine hohe Kundenzufriedenheit zu gewährleisten und sich wandelnde Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen, führt HELMA regelmäßig Kundenumfragen durch und berücksichtigt die Ergebnisse gezielt bei der Weiterentwicklung des bestehenden Produkt- und Dienstleistungsangebots. Für die sehr hohe Kundenzufriedenheit wurde HELMA bereits mehrfach ausgezeichnet.



### Attraktive Arbeitswelt

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

Das vielfältige Angebot der Mitarbeiterförderung von HELMA umfasst:

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

### Vereinbarkeit von Beruf und persönlicher Lebensverhältnisse

Ferner bietet HELMA ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsverhältnissen mit Vollzeit- und Teilzeitmodellen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und persönlicher Lebensverhältnisse. Dies umfasst seit 2021 auch die vielfach genutzte Möglichkeit, unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse auf Wunsch bis zu zwei Tage in der Woche mobil zu arbeiten. Die entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen sind bereits erfolgreich implementiert und werden kontinuierlich verbessert.

Zudem waren in 2021 25 Mitarbeiter (Vj: 21) in Elternzeit, davon 22 Frauen und 3 Männer.

### 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: 7).

Ferner reflektiert HELMA in den Jahresgesprächen zwischen Mitarbeiter und Führungskraft 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 2021 bekamen 17 Praktikanten und Werkstudenten (Vj: 19) 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

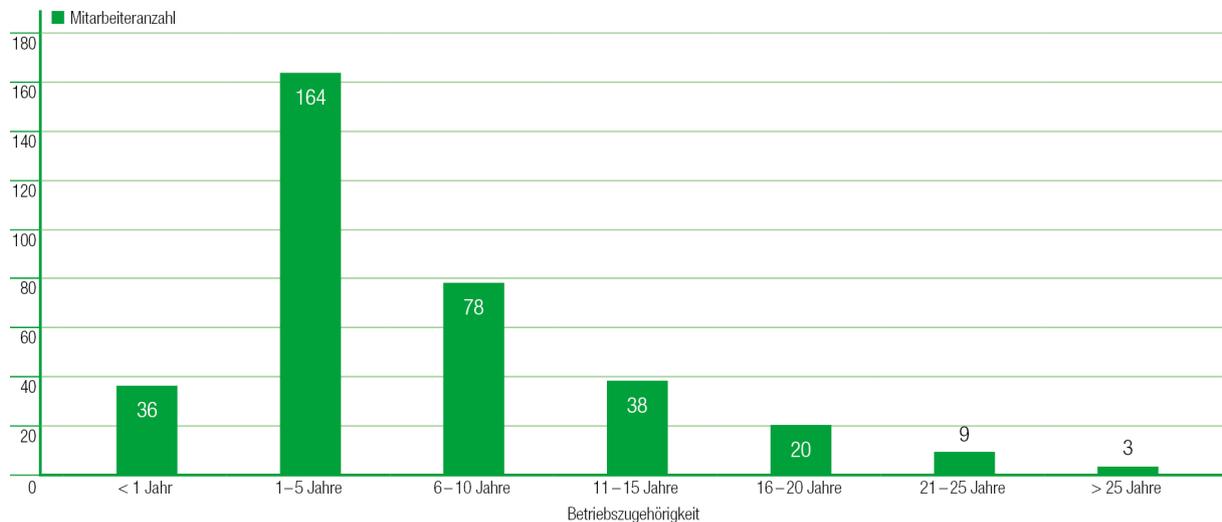
Ein weiterer Teil der Jahresgespräche zwischen Mitarbeitern und Führungskräften ist es, die Zufriedenheit der Mitarbeiter zu ermitteln. Um diese vergleichen zu können, ordnet der Mitarbeiter seine Zufriedenheit auf einer Skala von 1 bis 6 ein, wobei 1 die höchste und 6 die niedrigste Zufriedenheit darstellt. Aus den Mitarbeitergesprächen, die zum Jahreswechsel 2021 / 2022 geführt wurden, ergibt sich eine durchschnittliche Zufriedenheit von 2,17 (Vj: 2,24). 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 31.12.2021 bei rund 6,6 Jahren. Darüber hinaus sind 43 % aller Mitarbeiter über 5 Jahre und sogar rund 20 % aller Mitarbeiter über 10 Jahre bei HELMA beschäftigt.

Entsprechend profitiert HELMA von erfahrenen und gut ausgebildeten Mitarbeitern, die über weitreichende Informationen und Kenntnisse über baurelevante Themen verfügen. Zudem sind die langjährigen Mitarbeiter bestens mit den unternehmensinternen Prozessen vertraut, die diese zudem oftmals selbst mitgeprägt haben. Darüber hinaus profitiert HELMA von dem Wissenszufluss der neuen Mitarbeiter, die frische und innovative Ideen in das Unternehmen einbringen.



Die Fluktuationsquote gibt ebenfalls einen Hinweis darauf, wie zufrieden die Mitarbeiter mit HELMA sind und ob HELMA nachhaltig als attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber wahrgenommen wird. So lag die Fluktuationsrate mit rund 6,3 % (Vj: 7,0 %) wie in den Vorjahren auf einem niedrigen Niveau und somit im nachhaltigen Zielbereich eines einstelligen Prozentsatzes.

### Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

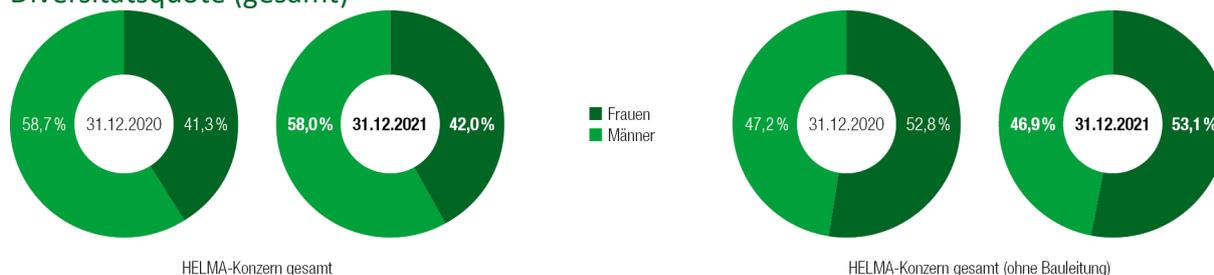
Die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz auf den HELMA-Baustellen werden von Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo) festgelegt, koordiniert und deren Einhaltung überwacht. In Abhängigkeit von projektspezifischen Gegebenheiten sichert HELMA beispielsweise 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 die Gesundheit der Mitarbeiter zu fördern. Dennoch bleibt es nicht aus, dass Mitarbeiter durch Krankheit vorübergehend arbeitsunfähig sind. In 2021 lag die krankheitsbedingte Fehlzeitenquote im HELMA-Konzern bei 5,11 % (Vj: 4,72 %).

### Diversität und Chancengleichheit

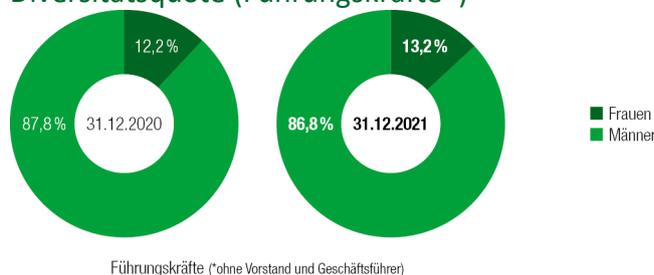
Der HELMA-Konzern beschäftigte per 31.12.2021 insgesamt 348 Mitarbeiter (31.12.2020: 346 Mitarbeiter). Der Anteil der weiblichen Beschäftigten belief sich zum Bilanzstichtag auf 42,0 % (31.12.2020: 41,3 %). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass insbesondere die Berufsgruppe der Bauleiter typischerweise einen sehr hohen Anteil an männlichen Beschäftigten aufweist. Ohne Berücksichtigung der Mitarbeiter in der Bauleitung beträgt der Anteil der weiblichen Beschäftigten zum Bilanzstichtag 53,1 % (31.12.2020: 52,8 %).

## Diversitätsquote (gesamt)



Die Führungskräfte des HELMA-Konzerns setzten sich zum 31.12.2021 aus 33 Männern sowie 5 Frauen zusammen (31.12.2020: 36 Männer, 5 Frauen). Wenngleich sich der Anteil der weiblichen Führungskräfte damit im Vorjahresvergleich von 12,2 % auf 13,2 % verbessern konnte, sieht HELMA Potenzial, den Frauenanteil in Führungspositionen unter Beachtung der individuellen Kompetenzen der Bewerber in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

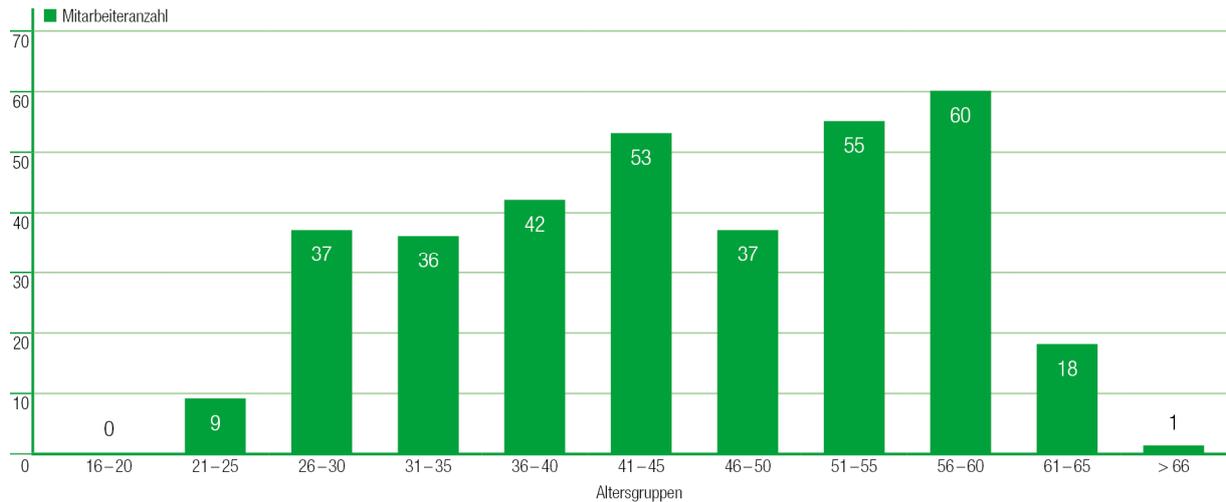
## Diversitätsquote (Führungskräfte\*)



In Aufsichtsrat, Vorstand und Geschäftsführung von HELMA sind per 31.12.2021 keine Frauen 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 diesen Gremien 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 31.12.2021



## Soziales Engagement

Als Dienstleister für den privaten Hausbau ist es ein essenzieller Bestandteil der täglichen Arbeit von HELMA, einen gemeinsamen Platz für sich liebende Menschen und ein neues Zuhause für Kinder und Eltern zu schaffen. Mit dem sozialen und gesellschaftlichen Engagement ist HELMA daher ganz bewusst um den zentralen Lebensmittelpunkt Haus herum tätig. Es ist HELMA ein besonderes Anliegen, speziell die Entwicklung von Kindern in verschiedenen Lebensabschnitten und -situationen mit geeigneten Maßnahmen zu unterstützen.

So werden unternehmensspezifische Events bei HELMA nicht nur als freudige Geschäftsereignisse und Verlosungsaktionen in sozialen Medien nicht nur als Marketinginstrument 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, welches in 2020 mit dem Goldenen Stern des Sports ausgezeichnet wurde.



## Governance

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 der Gesamtgewinn in Deutschland ertragsteuerrechtlich berücksichtigt und der relevanten Besteuerung (Steuerquote: ca. 31 %) 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.

### Hinweisgeber

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 nicht-gesetzeskonformer 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 2022 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 2021 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.

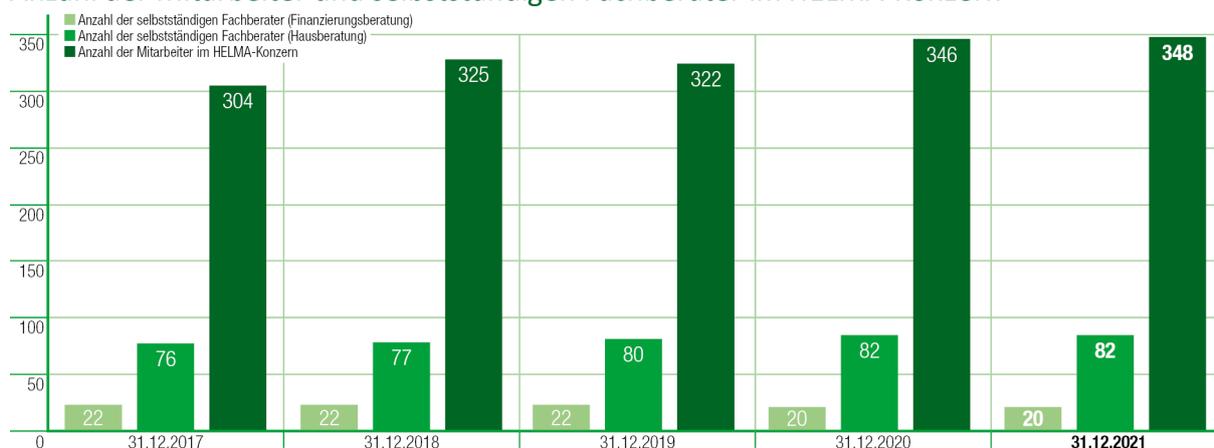
## Mitarbeiter, Vertriebspartner und Organe

### Personal- und Fachberaterentwicklung im HELMA-Konzern

Die Mitarbeiterzahl lag zum 31.12.2021 mit 348 auf dem Niveau zum Geschäftsjahresende 2020 (31.12.2020: 346). Darüber hinaus beschäftigte der HELMA-Konzern zum Bilanzstichtag 8 geringfügig Beschäftigte (31.12.2020: 7).

Die Anzahl der selbstständigen Fachberater, mit denen HELMA im Vertriebsbereich an den verschiedenen Standorten auf Provisionsbasis zusammenarbeitet, lag im Bereich der Hausberatung wie im Vorjahr bei 82. Die Anzahl der selbstständigen Finanzierungsberater belief sich auf 20 und war damit ebenfalls unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

### Anzahl der Mitarbeiter und selbstständigen Fachberater im HELMA-Konzern



### Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand der HELMA Eigenheimbau AG gehörten im Berichtsjahr Gerrit Janssen als Vorsitzender sowie Max Bode und André Müller an. Gerrit Janssen ist bis zum 30.06.2027 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Die Verträge von Max Bode und André Müller laufen jeweils bis zum 30.06.2023.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich im Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 auf 142,2 Mio. € (31.12.2020: 138,1 Mio. €). Auf der Aktivseite resultierte diese Erhöhung aus einer Zunahme des Umlaufvermögens von 119,4 Mio. € auf 123,7 Mio. €, welche hauptsächlich im Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 3,4 Mio. € begründet lag. Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 18,2 Mio. € und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 18,3 Mio. €.

### Bilanzstruktur Aktiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2020	31.12.2021
Anlagevermögen	18.337	18.238
Umlaufvermögen	119.423	123.698
- davon liquide Mittel	10.282	10.716
Rechnungsabgrenzungsposten	318	282
<b>Summe Aktiva</b>	<b>138.078</b>	<b>142.218</b>

Auf der Passivseite kam es im stichtagsbezogenen Jahresvergleich zu einer Steigerung des Eigenkapitals von 99,6 Mio. € auf 107,3 Mio. €, wofür insbesondere der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 13,8 Mio. € (Vj: 12,4 Mio. €) verantwortlich war. Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 75,4 % (31.12.2020: 72,2 %) und weist somit einen im Vergleich zu anderen Unternehmen aus der Baudienstleistungsbranche weit überdurchschnittlichen Wert auf. Die Rückstellungen betragen zum Ende des Geschäftsjahres 2021 7,3 Mio. € (31.12.2020: 9,4 Mio. €). Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 27,6 Mio. € und lagen damit leicht unter dem Vorjahreswert von 29,0 Mio. €.

Bezüglich vereinbarter Covenants zu den geschlossenen Schuldscheindarlehensverträgen wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt „Vermögens- und Finanzlage Konzern“ verwiesen. Zum Geschäftsjahresende 2021 verfügt die HELMA Eigenheimbau AG über liquide Mittel in Höhe von 10,7 Mio. €, sodass sich die Finanzlage unverändert als äußerst solide darstellt.

### Bilanzstruktur Passiva der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	31.12.2020	31.12.2021
Eigenkapital	99.639	107.254
Rückstellungen	9.448	7.330
Verbindlichkeiten	28.991	27.634
<b>Summe Passiva</b>	<b>138.078</b>	<b>142.218</b>

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse von 118,5 Mio. € (Vj: 120,2 Mio. €) und die Bestandsveränderung von 8,2 Mio. € (Vj: 5,2 Mio. €) führten zu einem leichten Anstieg der Gesamtleistung auf 126,7 Mio. € (Vj: 125,4 Mio. €).

### Gesamtleistung der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2020	2021
Umsatzerlöse	120.178	118.536
Bestandsveränderungen	5.194	8.167
<b>Gesamtleistung</b>	<b>125.372</b>	<b>126.703</b>

Der Rohertrag betrug im Berichtsjahr 41,0 Mio. € (Vj: 36,2 Mio. €) und führte zu einer Rohertragsmarge auf Basis der Gesamtleistung von rund 32,4 % (Vj: 28,8 %). 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 10,5 Mio. € (Vj: 8,7 Mio. €) und einem Finanzergebnis von 9,5 Mio. € (Vj: 9,3 Mio. €) erzielte die HELMA Eigenheimbau AG im Geschäftsjahr 2021 einen im Rahmen der Prognose liegenden Jahresüberschuss von 13,8 Mio. € (Vj: 12,4 Mio. €).

Für das Jahr 2022 rechnet HELMA im Einzelabschluss der HELMA Eigenheimbau AG nach HGB mit einer weiterhin hohen Profitabilität und einem Ergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich.

### Geschäftsverlauf der HELMA Eigenheimbau AG (nach HGB)

in T€	2020	Anteil in %	2021	Anteil in %
<b>Gesamtleistung</b>	<b>125.372</b>	<b>100,0</b>	<b>126.703</b>	<b>100,0</b>
Materialaufwand	-89.221	-71,2	-85.691	-67,6
<b>Rohhertrag</b>	<b>36.151</b>	<b>28,8</b>	<b>41.012</b>	<b>32,4</b>
sonstige betriebliche Erträge	1.822	1,5	837	0,7
Personalaufwand	-17.275	-13,8	-18.988	-15,0
Abschreibungen	-1.848	-1,5	-1.952	-1,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.154	-8,1	-10.379	-8,2
<b>EBIT</b>	<b>8.696</b>	<b>6,9</b>	<b>10.530</b>	<b>8,3</b>
Finanzergebnis	9.273	7,4	9.502	7,5
<b>Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>17.969</b>	<b>14,3</b>	<b>20.032</b>	<b>15,8</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>12.358</b>	<b>9,9</b>	<b>13.774</b>	<b>10,9</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

### Gesamtwirtschaftliches Risiko

Seit Anfang 2020 prägt die COVID-19-Pandemie die Weltwirtschaft sowie die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. So sieht sich die Bundesrepublik Deutschland nach wie vor hohen konjunkturellen Risiken ausgesetzt, welche bei Eintreten ggf. zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenzahlen oder zu einem Rückgang der Kaufkraft je Einwohner führen würden. Ferner könnte es in diesem Zusammenhang zu einer weiteren Verschärfung der Kreditvergabe für Immobilienfinanzierungen kommen. In der Folge besteht daher ein erhöhtes Risiko für eine verringerte oder verzögerte Immobiliennachfrage sowie sinkende Immobilienpreise.

Obleich sich die nationale Wirtschaft in 2021 zwischenzeitlich und vereinzelt erholt hatte, prägen teils hohe Infektionszahlen die allgemein vorherrschende Unsicherheit. Daher ist es nach wie vor nicht vollumfänglich einschätzbar, inwieweit die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt wird und welche Folgen sich für die Immobilienwirtschaft ergeben. Trotz einer aktuell unverändert hohen Nachfrage nach Wohn- und Ferienimmobilien beobachtet und analysiert HELMA daher die aktuellen Marktgegebenheiten sehr intensiv, um auf zukünftige Entwicklungen bestmöglich vorbereitet zu sein und der jeweiligen Situation bedingte, notwendige Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

### Risiken der COVID-19-Pandemie für den Vertrieb und das Baugeschehen

Weitreichende Kontaktbeschränkungen bzw. hohe Infektionszahlen könnten die Vertriebsaktivitäten des HELMA-Konzerns beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der regionalen Vorschriften und des Ausmaßes der Beschränkungen sind Beratungsgespräche und Hausplanungen in solchen Zeitfenstern daher nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. In Abhängigkeit von Dauer und Umfang der Beeinträchtigungen besteht in der Folge das Risiko eines temporären Nachfragerückgangs.

Ferner könnten Mitarbeiterausfälle bei HELMA oder den Sub- und Generalunternehmern sowie die eingeschränkte Erreichbarkeit und Besetzung der Behörden den Planungs- und Baufortschritt zeitweise erschweren. Gleichmaßen könnten nur noch eingeschränkt verfügbare Baumaterialien sowie gesetzliche Vorschriften zur Einhaltung von Abstandsregelungen die Baustellenabläufe negativ beeinflussen. Das daraus resultierende Risiko sich verzögernder Fertigstellungen würde sich entsprechend negativ auf die Umsatz- und Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken. Seit Beginn der Pandemie konnten die Bauvorhaben jedoch überwiegend ohne gravierende Einschränkungen fortgeführt werden.

Neben den unmittelbar aus den Folgen der COVID-19-Pandemie resultierenden Risiken ist der HELMA-Konzern einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, welche mit dem unternehmerischen Handeln der HELMA Eigenheimbau AG und ihrer Tochtergesellschaften verbunden sind oder sich aus weiteren externen Einflüssen ergeben.

### 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.

Da die gesetzlichen Bestimmungen für alle Marktteilnehmer gleichermaßen gelten, sind aus den derzeitigen regulatorischen Rahmenbedingungen grundsätzlich keine maßgeblichen Risiken für das Geschäft erkennbar.

Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass dies nur unter der Annahme eines weiterhin niedrigen Zinsniveaus uneingeschränkt gilt. So hat eine Vielzahl neuer bzw. verschärfter Bauauflagen sowie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in nahezu dem gesamten Bundesgebiet in den vergangenen Jahren den Erwerb von Neubauimmobilien erheblich verteuert. Zudem entfielen am 31.03.2021 bzw. am 24.01.2022 mit dem Baukindergeld und der Bundesförderung für Neubauten der Effizienzhaus-Stufe 55 Zuschussprogramme, welche dem Preisanstieg für die Förderberechtigten entgegenwirkten. Ein deutlicher Zinsanstieg könnte daher zu einer spürbar reduzierten Marktnachfrage führen, wenn nicht parallel die aktuell stark kostentreibenden Auflagen und Abgaben wieder reduziert oder durch weitere Subventionen bzw. steuerliche Anreize abgemildert würden.

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 Verteuierung beitragen. Falls die zeitlichen 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 Baurechtschaffung 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 kann eine hohe Immobiliennachfrage Kapazitätsengpässe bei den an der Projektierung beteiligten Marktteilnehmern und staatlichen Einrichtungen auslösen. Dies kann 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 einer hohen Immobiliennachfrage können Angebotsengpässe für Bauleistungen und Materialien sowie für neue Grundstücke für das Projektgeschäft 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. Dennoch kann es in Bezug auf die Verfügbarkeit qualifizierter Sub- und Generalunternehmer insbesondere in Zeiten hoher Immobiliennachfrage zu Engpässen und damit einhergehend zu zeitlichen Verzögerungen sowie zu einem unerwarteten Anstieg der Baukosten kommen. Dies würde sich entsprechend negativ auf die Ertragslage des HELMA-Konzerns auswirken.

Dem Risiko der Grundstücksknappheit begegnet HELMA mit einer nachhaltigen und vorausschauenden Grundstücksakquise, die es ermöglicht, die Planungen auf Basis gesicherter Grundstückskäufe aufzustellen. Ferner verteilt HELMA die Projekte auf verschiedene deutsche Metropolregionen statt sich auf eine einzelne Zielregion zu konzentrieren. Diese Diversifikation ermöglicht ein Ausweichen auf eine der anderen Regionen, falls das verfügbare Angebot in einzelnen Gebieten vorübergehend nicht den Anforderungen entspricht.

### **Materialkostenrisiko**

Im Rahmen der fortlaufenden Planungen werden auch die zu erwartenden Materialpreisänderungen ermittelt und in den Kalkulationen berücksichtigt. Aufgrund der pandemiebedingt reduzierten Produktionskapazitäten von weltweit gehandelten Baumaterialien sowie der hohen Nachfrage resultierend aus dem vorherrschenden Bauboom sieht sich die Baubranche derzeit jedoch teilweise mit sprunghaften Materialpreissteigerungen sowie Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien konfrontiert.

Im Geschäftsbereich der vorgeplanten Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie im Geschäftsbereich Ferienimmobilien 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 der individuell geplanten Einfamilienhäuser 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. Da der Einfamilienhausbereich eine deutlich höhere Frequenz aufweist als längerfristige Wohnungsbauprojekte, sind Materialpreisrisiken in einem intakten Marktumfeld häufig eher kurzfristiger Natur. Zudem wird das Risiko steigender Rohstoffpreise 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 Know-how 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 2021 in dem aktuell möglichen Rahmen sehr lebhaft wahrgenommen wurde.

### **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.

Um dies zu verhindern und die ständige Verfügbarkeit der IT-Systeme zu garantieren, investiert HELMA kontinuierlich in eine moderne Hard- und Software-Infrastruktur und nimmt regelmäßige Datensicherungen vor. 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.

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

Da sich der HELMA-Konzern im Rahmen der Schuldscheindarlehen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet hat, werden diese regelmäßig überprüft. Die Nichteinhaltung der geforderten Werte zum Jahresende stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Es wird erwartet, dass die bis zum 31.12.2021 eingehaltenen Covenants auch innerhalb der Planungsperiode eingehalten werden. Dieses Risiko wird daher als gering eingeschätzt.

Das Risiko von Zinsänderungen im HELMA-Konzern resultiert im Wesentlichen aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen. Ein signifikantes Zinsänderungsrisiko, welches die Ertragslage des HELMA-Konzerns in erheblichem Umfang negativ beeinträchtigen könnte, ist in Anbetracht der aktuellen Höhe der variabel verzinslichen Verbindlichkeiten jedoch nicht ersichtlich. 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.

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 alleine oder in Kombination den Konzern in seinem Bestand gefährden könnten.

## Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

## Dividende

Für das Geschäftsjahr 2021 weist die HELMA Eigenheimbau AG im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von 13.774.396,76 € aus. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses anlässlich der Aufsichtsratssitzung am 16.03.2022 der Hauptversammlung am 01.07.2022 vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,72 € je dividendenberechtigter Stückaktie, somit 6.880.000,00 €, auszuschütten und den danach verbleibenden Betrag in Höhe von 6.894.396,76 € 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 Bundesanzeiger veröffentlicht.

## Mittelfristige Wachstumsstrategie

Ziel des HELMA-Konzerns ist es, durch ein weiteres organisches Wachstum die eigene Marktposition auszubauen und bei hoher Profitabilität zusätzliche Marktanteile zu generieren.

### Mit HELMA raus ins Haus

Wohnimmobilien in den wachstumsstarken Metropolregionen und deren Speckgürteln mit eigenem Garten sind aktuell besonders begehrt. Diesen Megatrend greift HELMA auf und setzt bei der Ansprache der Kunden auf einen **ansprechenden Marktauftritt in hoher Qualität**, um sich als kompetenter Partner für den kompletten Weg ins bezugsfertige Traumhaus zu präsentieren - von der umfassenden Beratung über faire und transparente Angebote bis zur qualitativ hochwertigen Umsetzung, dem eigentlichen Bau des neuen Zuhauses.

In der HELMA Eigenheimbau AG, wo die Kunden bereits über ein Grundstück verfügen, liegt der Fokus neben der ansprechenden Positionierung auf einer jährlich steigenden Anzahl der realisierten Neubauvorhaben. Auf diese Weise gilt es, eine **immer größer werdende Anzahl an Kundenempfehlungen** zu generieren, die seit jeher eine der wichtigsten Komponenten zur Neukundengewinnung und somit einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil darstellen.

### Gesicherte Grundstücke als Wachstumsmotor für das Bauträgergeschäft

Der umfangreiche Bestand an vertraglich gesicherten Grundstücken ist für HELMA von grundlegender Bedeutung, um auch im Bauträgergeschäft von den starken Megatrends der Wohn- und Ferienimmobilienbranche zu profitieren und mittelfristig eine kontinuierliche Umsatzsteigerung bei Erzielung überdurchschnittlicher Margen erreichen zu können.

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 31.12.2021 auf insgesamt 1.439,6 Mio. € (31.12.2020: 1.238,6 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. Neben zahlreichen Arealen zur Bebauung mit individuell geplanten Einfamilienhäusern, woraus ein Umsatzpotenzial von rund 610,5 Mio. € resultiert, umfasst das Portfolio auch diverse Grundstücke für vorgeplante Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Das Umsatzpotenzial aus für diesen Geschäftsbereich zum 31.12.2021 gesicherten Grundstücken beläuft sich auf rund 829,1 Mio. €.

Mit diesem sehr umfangreichen Bestand an vertraglich gesicherten Grundstücken profitiert die HELMA Wohnungsbau GmbH von der **unverändert hohen Anziehungskraft der wachstumsstarken Metropolregionen** und wird in den kommenden Jahren vielen Menschen den Wunsch nach einer **eigenen Immobilie im Grünen** erfüllen können.

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 immer größeren 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 518,8 Mio. € (31.12.2020: 565,4 Mio. €).**

**Zusammen weisen beide Bauträgertochtergesellschaften ein Umsatzpotenzial von 1.958,4 Mio. € (31.12.2020: 1.804,0 Mio. €) auf. Es ist davon auszugehen, dass dieses größtenteils innerhalb eines Zeitraums von ca. 6 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.

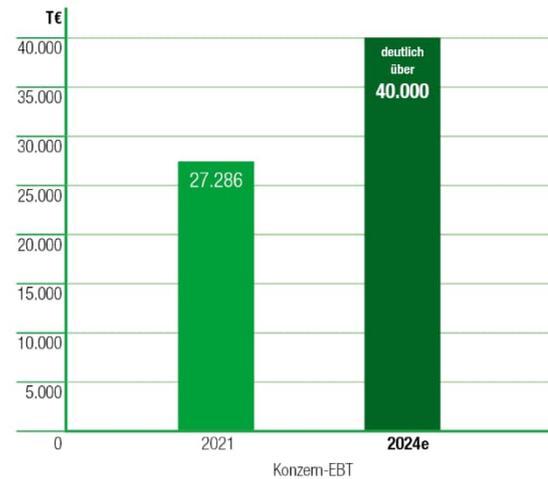
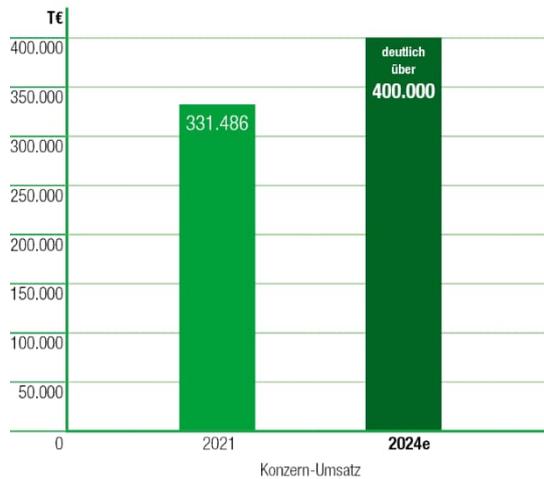
### Umsatzpotenzial aus getätigten Grundstückskäufen zum 31.12.2021\*

	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	1.445	794.500	645	358.900	800	435.600
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Hamburg/Hannover	620	292.100	190	102.400	430	189.700
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Leipzig	300	137.900	250	116.300	50	21.600
HELMA Wohnungsbau GmbH Region München	195	182.200	0	0	195	182.200
HELMA Wohnungsbau GmbH Region Rhein-Main/Rhein-Ruhr	70	32.900	70	32.900	0	0
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH</b>	<b>2.630</b>	<b>1.439.600</b>	<b>1.155</b>	<b>610.500</b>	<b>1.475</b>	<b>829.100</b>
<b>Gesamt HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>1.295</b>	<b>518.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.295</b>	<b>518.800</b>
<b>Gesamt HELMA Wohnungsbau GmbH &amp; HELMA Ferienimmobilien GmbH</b>	<b>3.925</b>	<b>1.958.400</b>	<b>1.155</b>	<b>610.500</b>	<b>2.770</b>	<b>1.347.900</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.

Mit Blick auf die gut gefüllte Projektpipeline sowie die vielversprechenden Megatrends am Markt für Wohn- und Ferienimmobilien strebt der HELMA-Konzern bei hoher Profitabilität eine signifikante Steigerung der Umsatzerlöse an und rechnet spätestens für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Konzern-Umsatz von deutlich über 400 Mio. € und einer EBT-Marge von über 10 %. Damit würde spätestens im Geschäftsjahr 2024 erstmalig ein Konzern-EBT von deutlich über 40 Mio. € erwirtschaftet werden. Unter der Voraussetzung eines intakten Marktumfeldes liegen zudem die Voraussetzungen dafür vor, die Erträge auch in den Folgejahren dynamisch weiter zu entwickeln.

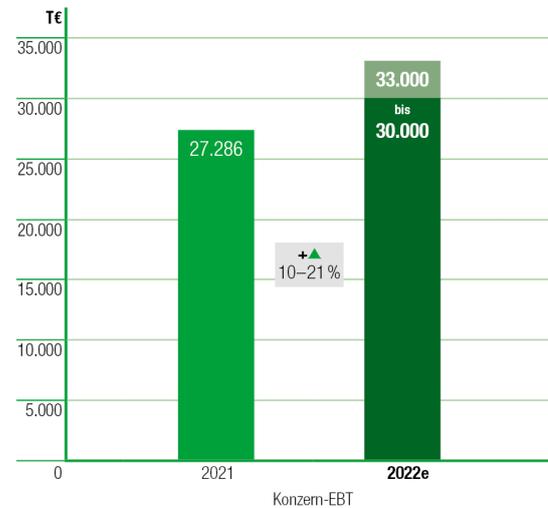
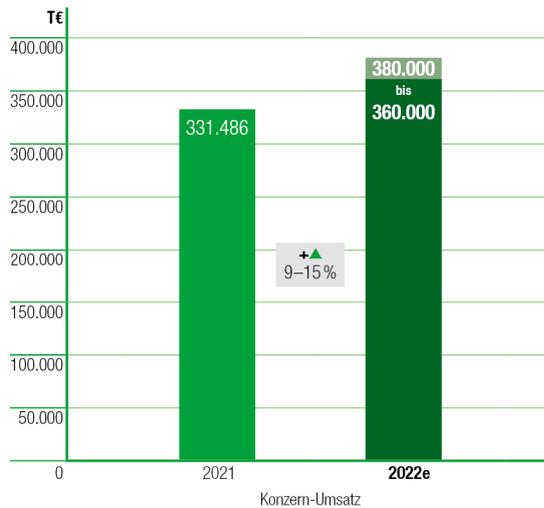
## Konzern-Umsatz und Konzern-EBT 2021 und 2024e (nach IFRS)



## Prognosebericht

Auf der Grundlage des Rekordauftragsbestands zum 31.12.2021 ist der HELMA-Konzern äußerst zuversichtlich, auch im Geschäftsjahr 2022 neue Höchstwerte beim Umsatz und Ergebnis zu erzielen. So werden in 2022 Umsatzerlöse in einer Bandbreite von 360 bis 380 Mio. € und ein Konzern-EBT zwischen 30 und 33 Mio. € erwartet.

## Konzern-Umsatz und Konzern-EBT 2021-2022e (nach IFRS)



Lehrte, 04. März 2022

**Gez. Gerrit Janssen**  
Vorstandsvorsitzender

**Gez. Max Bode**  
Vorstand

**Gez. André Müller**  
Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der HELMA Eigenheimbau Aktiengesellschaft, Lehrte, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Lageberichtsangaben und nicht unseren Bestätigungsvermerk, sowie den Bericht des Aufsichtsrats.

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

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

Hannover, 7. März 2022



Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Hans-Peter Möller  
Wirtschaftsprüfer

Steffen Südmersen  
Wirtschaftsprüfer

