

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2011

<b>Aktiva</b>				<b>Passiva</b>			
	EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR		EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Finanzanlagen</b>				I. Gezeichnetes Kapital	8.800.000,00		8.800.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		6.047.972,80	<u>6.824.813,33</u>	II. Gewinn-/Verlustvortrag (+/-)	+7.527,73		-39.979,02
<b>B. Umlaufvermögen</b>				III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)	<u>-705.630,46</u>	8.101.897,27	<u>8.807.527,73</u>
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.950.434,69		2.828.019,00	1. Sonstige Rückstellungen		7.400,00	<u>5.712,00</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	480,38		202,12	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>881,92</u>	2.951.796,99	<u>10.451,78</u> <u>2.838.672,90</u>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		715,50
				2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		212.024,15
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>890.472,52</u>	890.472,52	<u>637.506,85</u> <u>850.246,50</u>
		<u>8.999.769,79</u>	<u>9.663.486,23</u>			<u>8.999.769,79</u>	<u>9.663.486,23</u>

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr 2011

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>2010 EUR</u>
1. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		0,00	4.070,31
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>47.081,95</u> -47.081,95	<u>42.629,14</u> 46.699,45
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	155.140,31		125.613,16
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen	776.365,32		0,00
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>37.374,05</u>	<u>-658.599,06</u>	<u>31.406,96</u> <u>94.206,20</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-705.681,01	47.506,75
7. Steuern vom Einkommen		<u>-50,55</u>	<u>0,00</u>
8. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)		<u><u>-705.630,46</u></u>	<u><u>+47.506,75</u></u>

**CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2011**

**1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

**2. Angaben zur Bilanz**

**2.1. Finanzanlagevermögen**

Der Anlagespiegel ist dem Anhang als gesondertes Blatt angefügt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen sämtliche Anteile an folgenden Unternehmen:

CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Molfsee,  
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Molfsee,  
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Molfsee.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 776.365,32 (2010: EUR 0,00) infolge voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen worden.

## **2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind zugleich Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie zum Vorjahresstichtag eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **2.3. Eigenkapital**

Das Grundkapital in Höhe von EUR 8.800.000,00 setzt sich wie folgt zusammen:

- 8.750.000 nennwertlose Namensstammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie
- 50.000 nennwertlose Inhaberstammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 pro Aktie

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. September 2008 (Urk.R.Nr. 913/2008/01 des Notars Dr. Hans-Jürgen Kickler, Kiel) ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 11. September 2013 durch Ausgabe neuer Inhaberaktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmal oder mehrmals um bis zu EUR 4.400.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des Bezugsrechts mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

## **2.4. Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie zum Vorjahresstichtag eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen gleichzeitig Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, dar.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen in Höhe von EUR 887.346,71 (31. Dezember 2010: EUR 634.544,00) gleichzeitig Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern dar.

Zum 31. Dezember 2011 bestanden keine Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen mehr (31. Dezember 2010: EUR 26.385.000,00).

### **3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 155.120,69 (2010: EUR 125.585,95) enthalten.

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 37.371,52 (2010: EUR 22.960,27) enthalten.

### **4. Sonstige Angaben**

#### **4.1. Anzahl der Arbeitnehmer**

Das Unternehmen beschäftigt keine Arbeitnehmer.

#### **4.2. Vorstand**

Vorstand der Gesellschaft sind die Herren Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt, (Vorstandsvorsitzender), Günter Minge, Oberhausen, und Jürgen F. Kelber, Flein. Jeweils zwei Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft.

### 4.3. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich seit dem 10. April 2012 wie folgt zusammen:

#### Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Oliver Krautscheid, Frankfurt am Main  
(Dipl.-Kaufmann)

#### Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt am Main  
(Wirtschaftsprüfer)

#### Mitglied

Herr Siegfried Walter Leitner, Heilbronn  
(Betriebswirt)

### 4.4. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	am Kapital		
	%	EUR	EUR
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Molfsee	100,00	3.324.685,64	585.921,52
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Molfsee	100,00	2.698.287,16	496.108,15
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Molfsee	100,00	23.189,71	4.871,89

Die letzten vorliegenden Jahresabschlüsse sind die für das Geschäftsjahr 2011, endend am 31. Dezember 2011.

#### 4.5. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis beträgt - EUR 705.630,46.

Berlin, 11. Mai 2012

gez. Thomas Schwinger-Caspari  
Vorstandsvorsitzender

gez. Günter Minge  
Vorstand

gez. Jürgen F. Kelber  
Vorstand

## **Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers nach prüferischer Durchsicht**

An die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Wir haben den Jahresabschluss der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Jahresabschlusses unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der Jahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Jahresabschluss in wesentlichen Belangen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nicht in Übereinstimmung mit den



deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt.

Kiel, 14. Mai 2012

KLOPPE & PARTNER  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Volker Müller  
Wirtschaftsprüfer



## **CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011**

#### **Rechtliche Struktur:**

Die CD Deutsche Eigenheim AG ist ein Gemeinschaftsunternehmen, an dem die DESIGN Bau AG mit 75,00 % und die conwert Immobilien Gruppe Wien mit 25,00 % beteiligt sind. Das Unternehmen wurde als Mutter einer Komplementär-GmbH, der CD Deutschen Eigenheim Verwaltungs GmbH, gegründet. Zusammen mit dieser 100prozentigen Tochter sollen je nach Geschäftsverlauf und Projektgröße Immobilienbestandhaltungsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG errichtet werden. Im Geschäftsjahr 2008 wurden die CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG sowie die CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG gegründet. Bei beiden Gesellschaften fungiert die CD Deutsche Eigenheim AG mit einer Einlage von EUR 3.650.000 resp. EUR 3.150.000 als Kommanditistin. Die beschriebene gesellschaftsrechtliche Struktur wurde gewählt, um unterschiedliche Exitstrategien verfolgen zu können. Neben dem Verkauf von Immobilien im Wege eines Asset Deals können potentiellen Investoren bei Bedarf auch einzelne Bestandhaltungsgesellschaften zum Erwerb angeboten werden.

#### **Geschäftstätigkeit und Strategie:**

Bisherige Strategie der Unternehmensgruppe war es, in den Speckgürteln wachsender Großstädte und Metropolregionen Neubauareale zu erwerben, die in erster Linie mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind. Als Bauträger wurde die CD Deutsche Eigenheim Gruppe hierbei ausdrücklich nicht tätig. Die erworbenen Einheiten wurden nach dem Konzept „Mieten oder Kaufen“ vermarktet. Dabei erhielt der Kunde die Möglichkeit, ein den aktuellen bauphysikalischen und energetischen Standards entsprechendes Haus mit eigenem Garten zu beziehen, ohne es kaufen zu müssen. Hierzu schloß er einen Mietvertrag ab, ohne dabei weitere Verpflichtungen einzugehen. Wollte der Mieter zu einem späteren Zeitpunkt das von ihm bewohnte Eigenheim erwerben, so konnte er dies grundsätzlich jederzeit tun. Die Kunden der CD Deutsche Eigenheim Gruppe hatten so vor Abschluß eines Notarvertrages und vor Aufnahme entsprechender Darlehen die Möglichkeit des Probewohnens. Der Kauf des Eigenheimes erfolgte damit in Kenntnis der Objektqualität, der lokalen Infrastruktur sowie des sozialen Umfeldes. Da der CD Deutsche Eigenheim Gruppe bisher

kein weiterer, auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser fokussierter Bestandhalter bekannt war, konnte diesbezüglich zumindest von einem regionalen Alleinstellungsmerkmal gesprochen werden.

Im Geschäftsjahr hielt die Unternehmensgruppe über zwei Tochtergesellschaften das im Juli des Geschäftsjahres 2008 für etwa 34 Mio. EUR erworbene und seinerzeit aus 170 Einheiten bestehende Projekt „Bornstedter Feld“ im eigenen Bestand. Die letzten der Objekte wurden im November 2009 übernommen. Die Objekte wurden mit Kaufvertrag vom 30. September 2011 im Wege eines Asset deals komplett an einen Immobilienfonds veräußert. Die Kaufpreisfälligkeit trat mit Eintragung der Auflassungsvormerkungen noch vor Ende des Geschäftsjahres ein.

### **Gesamtwirtschaftliche Lage:**

#### **Situation 2011**

Mit 3,00 % Wachstum steigerte sich das Bruttoinlandsprodukt nach 3,70 % im Vorjahr erneut kräftig. Nachdem sich die Steigerung im Vorjahr insbesondere mit der negativen Entwicklung während der Finanzkrise verglichen, ist das Wachstum des Jahres 2011 als sehr dynamisch anzusehen und überschritt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt auch das Vorkrisenniveau.

Das Wachstum basierte dabei auf einer sehr dynamischen Entwicklung der Exportwirtschaft als auch dem Anstieg der Konsumausgaben im Inland, welche preisbereinigt um 1,50 % zulegen konnten.

Parallel dazu entwickelte sich der Arbeitsmarkt überraschend positiv: die deutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von 40,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Noch nie seit der Wiedervereinigung waren so viele Menschen in Deutschland sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das im Zuge der Krise verstärkt zum Einsatz gekommene arbeitsmarktpolitische Instrument der Kurzarbeit dürfte nicht unwesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Das Volkseinkommen, das sich aus Arbeitnehmerentgelt sowie den Unternehmens- und Vermögenseinkommen zusammensetzt, verzeichnete mit 6 Prozent den höchsten Zuwachs seit 18 Jahren.

Parallel dazu ergaben sich im Geschäftsjahr erhebliche Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten durch Unsicherheiten über die Solvenz und Schuldenfähigkeit verschiedener europäischer Staaten. Dabei belastete insbesondere das langwierige Ringen um die Vermeidung des Staatsbankrottes in Griechenland aber auch die angespannte Haushaltsslage in weiteren Südeuropäischen Ländern.

Der EZB Leitzins lag im Berichtszeitraum durchgehend mit 1,00 % auf historisch niedrigem Niveau. Neben der angespannten Verschuldungssituation einiger Euro-Länder war hierfür auch die noch nicht verfestigte, europaweite wirtschaftliche Erholung ursächlich.

### **Ausblick 2012**

Für das Jahr gehen die Wirtschaftsprognosen von einem weiteren, wenn auch etwas abgeschwächten, Wachstum im Inland zwischen 0,60 % bis 1,50 % aus. Mit den getroffenen Vereinbarungen zur Vermeidung des Staatsbankrottes in Griechenland wird einerseits eine Stabilisierung der Finanzmärkte erhofft andererseits werden aber inflatorische Tendenzen aufgrund der anhaltenden geldpolitischen Belastungen der Staatshaushalte gerechnet.

### **Lage der Immobilienwirtschaft:**

Das Jahr 2011 verlief für die Immobilienwirtschaft durchweg positiv. Alle wesentlichen Indikatoren im deutschen Immobilienmarkt haben sich positiv entwickelt: die Investmentumsätze mit Gewerbeimmobilien haben um etwa 80,00 Prozent zugelegt, die Vermietungsumsätze sind gestiegen und auch die Mieten befinden sich in den unterschiedlichen Marktsegmenten wieder im Aufwärtstrend. Die Bauinvestitionen erhöhten sich auf Jahresbasis um 2,80 Prozent. Mit einem Anstieg von 4,40 % trug der Wohnungsbau überdurchschnittlich zu dieser Entwicklung bei.

Durch den starken Rückgang der langfristigen Zinsen und den Kursverfall an den Aktienmärkten im Verlauf der Krise rückten deutsche Immobilien aufgrund ihres wertstabilen Charakters verstärkt in den Fokus der Investoren. Im Besonderen konnten hiervon Wohn- und Einzelhandelsimmobilien profitieren. Experten gehen für das laufende Jahr, ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft, von einem Anhalten des Aufschwungs, allerdings in leicht abgeschwächter Form, aus. Im Gewerbeimmobiliensegment wird für das Transaktionsvolumen eine Spanne von 30 – 35 Mrd. Euro erwartet. Der Ver-

gleich mit dem Transaktionsvolumen des Jahres 2010 in Höhe von rund 20 Mrd. Euro macht die Markterholung deutlich.

Auch die zunehmende Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beigetragen haben. Sachwert und stabile Cash-Flows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für die Wohnimmobilie, die man vor diesem Hintergrund durchaus als Krisengewinner bezeichnen könnte.

### **Wohnungsmarkt:**

Im Jahr 2011 kam es bei der Zahl der Baugenehmigungen nach dem Zuwachs von ca. 5,50 % auf insgesamt 188.000 Einheiten zu einer äußerst starken dynamischen Steigerung um ca. 20,00 % auf von LBS-Research geschätzte 225.000 Einheiten. Damit konnte das Vorkrisenniveau aus 2007 deutlich übertroffen werden aber konnte noch nicht das Niveau vor Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 (248.000) erreichen. Trotzdem ist davon auszugehen, dass die Nachholeffekte sich auch in den kommenden Jahren fortschreiben werden. So werden für das Jahr 2012 ca. 235.000 Wohnbaugenehmigungen erwartet.

Zu beachten werden hierbei allerdings auch verschiedenen regulatorische Einflüsse sein. Während nicht von der Auflegung förderlicher Programme für den Wohnungsneubau auszugehen ist, wurden durch die teilweise flächendeckende Anhebung der Grunderwerbsteuersätze von 3,50 % auf bis zu 5,00 % zum Jahresende 2011 die Nebenkosten deutlich erhöht. Daneben werden durch das Inkrafttreten den EneV 2012 die energetischen Vorgaben weiter erhöht. Auch wenn die erneute Verschärfung der Regelungen nicht mit solchen Kostensteigerungen wie die EnEV 2009 bedingen wird, steigen die Gesamtbelastungen für Bauherren als auch Nutzer von Wohnungseigentum, zusammen mit den stark gestiegenen Energiepreisen weiter deutlich.

Im Vergleich zu den europäischen Nachbarn liegt der Wohnungsbau in Deutschland jedoch noch immer weit unter dem europäischen Durchschnitt. Mit 1,7 neu entstandenen Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner weisen fast alle europäischen Nachbarländer eine zumindest doppelt so hohe Neubauaktivität auf.

Die seit Jahren unter dem Bedarf liegende Zahl der Wohnungsfertigstellungen führte z. B. im Berliner Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Aufhellung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu einem weiteren Rückgang des Wohnungsleerstands. Auch wenn noch keine Zahlen für 2011 vorliegen, so ist von einem weiteren Absinken der Leerstandsquote auszugehen. Die durchschnittlichen Hauspreise entwickelten sich in den vergangenen Jahren in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Märkten überaus moderat. Der Hedonistische Hypoport-Hausindex für neu gebaute Wohnhäuser wies im vergangenen Geschäftsjahr einen Anstieg um etwa 3,00 Prozent aus.

Gleichzeitig war das Marktgeschehen von geringer Volatilität gekennzeichnet. Stellt man jedoch auf die Entwicklungen in den unterschiedlichen lokalen Teilmärkten ab, ergibt sich ein sehr differenziertes Bild. So sanken in den strukturschwachen Regionen die Preise in den letzten zehn Jahren um etwa 30,00 % ab, wohingegen in begehrten Metropolregionen Anstiege um 20,00 % zu verzeichnen waren.

#### **Ausblick:**

Nach wie vor unter dem Bedarf liegende Neubautätigkeit bei deutlicher konjunktureller Erholung, nach wie vor niedrige Zinsen sowie eine zunehmende Wahrnehmung der Inflationsraten, sollten die Grundlage für eine generell weiter positive Preisentwicklung bilden. Das regional stark unterschiedliche Wirtschaftswachstum dürfte dabei nicht ohne Einfluss auf die Entwicklung in den jeweiligen lokalen Märkten bleiben. Neben den deutschen Metropolregionen und Großstädten werden auch Standorte aus der zweiten Reihe, wie z. B. Universitätsstädte, überdurchschnittlich profitieren. Standen bisher vor allem sehr gute Lagen im Interesse der Anleger, dürften aufgrund der hier bereits eingetretenen Preisanstiege bei einem Anhalten des Aufschwungs vermehrt auch B- und C-Lagen von dem guten Investitionsklima für Wohnimmobilien profitieren können.

Gestützt wird diese Annahme unter anderem durch den Branchenverband IVD. Dieser sieht trotz der gestiegenen Zahl an Baugenehmigungen ein jährliches Neubau-Defizit von etwa 40.000 Wohneinheiten. Gerade in Großstädten werde das Defizit dabei überproportional hoch ausfallen. Neben demographischem Wachstum sind hierfür strukturelle Veränderungen ursächlich. So zeichnet sich sowohl für den kontinuierlich steigenden Flächenbedarf pro Kopf als auch beim Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße kein Ende des bestehenden Trends ab.

Gleichzeitig weist auch der Erschwinglichkeitsindex noch vorhandenes Potential für den Wohnimmobilienmarkt aus. Die Zinsbelastung der Haushalte beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum war nie so gering wie heute. Erst bei einem deutlichen Anstieg bei den Hypothekenzinsen würde der Index ein über dem langjährigen Mittel liegendes Niveau erreichen. Vor diesem Hintergrund bieten Wohnimmobilieninvestments laut IVD aktuell gute Chancen. Ein vergleichbares Bild ergibt sich für die Belastung der Haushalte aus Mietzahlung. Auch hier sind inzwischen sehr geringe Quoten bezogen auf die Haushaltsnettoeinkommen erreicht.

Experten rechnen daher mit einem weiteren Anstieg bei den Kauf- wie Mietpreisen. Laut einem ökonomischen Modell der Deutschen Bank, in das die Veränderung der Einkommen, der Baukosten und die Höhe der langfristigen Zinsen einfließen, ist für 2012 von einem Anstieg der Hauspreise um ca. 1,50 % auszugehen. Dieses Modell ist sehr vorsichtig und könnte die tatsächliche Entwicklung leicht unterschätzen. Bei den Mieten ist das Bild differenziert zu betrachten. So haben in manchen innerstädtischen Lagen die Mieten bereits ihren derzeitigen Zenit erreicht oder überschritten und sind somit teilweise keine weiteren deutlichen Steigerungen zu erwarten. Während in den grünen Randlagen, mit moderaten Durchschnittspreisen und guter Infrastruktur noch weitere Steigerungspotentiale vorhanden scheinen.

Dabei ergeben sich auch wesentlich dynamischere Entwicklung bei der Analyse der Neuvermietungsflächen von energetisch effizienten Gebäuden. In unterschiedlichen Lagen werden Anstiege im hohen einstelligen Prozentbereich verzeichnet. Für Berlin werden beispielsweise im mehrjährigen Vergleich Zuwächse von über 20,00 % errechnet.

Die großen börsennotierten Wohnungsgesellschaften berichten für 2011 über weitere Rückgänge ihrer Leerstandsquoten und steigende Mieterträge je Quadratmeter Wohnfläche. Gleichzeitig gehen diese von einem Anhalten der Entwicklung aus. Analysten sehen daher für den Deutschen Immobilienindex DIMAX weitere 10,00 % Kurspotential.

Innerhalb des Wohnimmobiliensegments kommt der energetischen Gebäudeausstattung zunehmende Bedeutung zu. Im Falle von weiteren Gesetzesvorgaben zur Verringerung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes, könnten Immobilieneigentümer zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen gezwungen sein. Das sich hieraus ggf. ergebende Nachinvestitionsrisiko sollte Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Neu- resp. Bestandsimmobilien haben. Denn angesichts der gegenwärtigen



politischen Diskussion darf bezweifelt werden, dass Vermieter die resultierenden Kosten vollständig auf die Mieter werden umlegen dürfen. Mit steigenden Heizkosten verlieren auch auf Nettokaltmieten basierende Untersuchungen und Vergleiche an Aussagekraft, sind für den Mieter doch einzig die Gesamtkosten einer Immobilie von Interesse. Fallen für ansonsten vergleichbare Wohnungen deutlich unterschiedliche Heizkostenbelastungen an, sollten am Markt entsprechend abweichende Nettokaltmieten durchgesetzt werden können.

### **Geschäftsentwicklung:**

Aufgrund der insgesamt positiven Aussichten der Immobilienmärkte für Neubauprojekte mit hoher energetischer Effizienz, insbesondere im angestammten Geschäftsfeld der Speckgürtel dynamischer Großstädte wurde im Geschäftsjahr entschieden den mittlerweile vollvermieteten Objektbestand zu veräußern und sich zukünftig auch im Bereich des Bauträgersgeschäftes zu engagieren. Zu Ende des Geschäftsjahres 2011 konnte der vollständige Verkauf aller Objekte des Projekts „Bornstedter Feld“ erreicht werden. Dabei konnte ein über den Anschaffungskosten liegender Verkaufspreis erzielt werden. Allerdings waren auch erhebliche Kosten im Rahmen des Verkaufes, der Ablösung der Finanzierung als auch für Garantien zu berücksichtigen.

### **Investitionen:**

Mit Eingang des Kaufpreises ergaben sich zum Jahresende 2011, unter Berücksichtigung von Einbehalten und entsprechenden Transaktions- und Finanzierungskosten, erhebliche Liquiditätsbestände, welche im Jahr 2012 in neue aussichtsreiche Projekte reinvestiert werden sollen. Die vertraglich noch durchzuführenden Nachrüstungen bzw. Garantieleistungen sind in Form von Rückstellungen berücksichtigt. Weitere Investitionen ergaben sich somit nicht mehr.

### **Personal- und Sozialbereich:**

Die CD Deutsche Eigenheim AG beschäftigt keinerlei Arbeitnehmer. Der bestellte Vorstand führt die Geschäfte, ohne dafür einen Anspruch auf Vergütung zu erhalten. Dies gilt ebenso für die Tochtergesellschaften der CD Deutschen Eigenheim AG. Mit der Geschäftsbesorgung sowie der Buchführung für alle Gesellschaften der CD Deutsche Eigenheim Gruppe war im Geschäftsjahr 2011 die alt + kelber Gruppe, Heilbronn, als dann nachfolgend die DESIGN Bau AG, Kiel, beauftragt.

### **Nachhaltigkeit:**

Wärmedämmung, Fenster und Heizungsanlagen übertrafen die zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Richtlinien. Hiervon werden Mieter bzw. Käufer im Wege niedriger Heizkosten dauerhaft profitieren.

Ferner wurde beim Bau auf die Verwendung hochwertiger Materialien geachtet, welche sich positiv auf den Lebenszyklus der Immobilien auswirken und somit nachhaltig zum Schutz von Klima und Umwelt beitragen sollten.

### **Darstellung der Lage der Gesellschaft:**

#### **Ertragslage**

Da das operative Geschäft der CD Deutsche Eigenheim Gruppe auf der Ebene der bestandshaltenden Tochtergesellschaften abgewickelt wird, erzielt die CD Deutsche Eigenheim AG selbst keine Einnahmen. Soweit der Gesellschaft keine ausreichenden Erträge aus den gehaltenen Beteiligungen sowie den ausgereichten Gesellschafterdarlehen zufließen, gestalten sich die Geschäftsjahre aufgrund der bestehenden, wenngleich niedrigen Fixkostenbasis zwangsweise defizitär. Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden im Geschäftsjahr 2011 vorgenommen, um den Wertansatz der Tochtergesellschaften an deren voraussichtliches Abwicklungsvermögen anzugleichen.

In den beiden Tochtergesellschaften, der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und der CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, ergaben sich im Geschäftsjahr 2011 Jahresüberschüsse in Höhe von EUR 585.921,52 und EUR 496.108,15. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres resultieren größtenteils aus Abschreibungen auf den Bestand, den Provisionszahlungen für die erbrachte Vermietungsleistung, Transaktionskosten, Garantien für die verkauften Bestände sowie Fremdkapitalzinsen.

In den Transaktionskosten sind neben Rechtsberatung insbesondere Provisionen enthalten, welche im wesentlichen originär für Dritte, für Vermietungs- und Vermittlungsleistungen ausgereicht wurden.

Aufgrund dessen, dass es in der Vergangenheit versäumt wurde Zinssicherungsgeschäfte abzuschließen, wuchsen die Zinsaufwendungen überproportional, da die Ablösung relativ hoher Zinsvereinbarungen nun auf einen historischen Zinstief zu erheblichen Vorfälligkeitsentschädigungen führten. Auch hätte der Gesamtertrag optimaler gestaltet werden können, wenn hier die Fremdkapitalgeber besser gemanagt worden wären.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 663.716,44 auf EUR 8.999.769,79 gemindert. Das Grundkapital beläuft sich auf 8.800.000,00 Euro und ist vollständig eingezahlt. Der Großteil des Vermögens besteht aus den an den beiden Tochtergesellschaften, der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und der CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, gehaltenen Beteiligungen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Tochtergesellschaften und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 2.950.434,69. Die Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 890.434,69 im Verbundbereich bestehen im Wesentlichen gegenüber der DESIGN Bau AG.

### **Finanzlage**

Das freie Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 881,92. Da die Tochtergesellschaften inzwischen durch die Objektverkäufe erhebliche Liquiditätsbestände aufweisen, ist die Rückzahlung der temporär gewährten Gesellschafterdarlehen gesichert.

## **Chancen und Risiken der voraussichtlichen Geschäftsentwicklung:**

### **Risiken**

Risiken könnten sich aus der weiteren Abwicklung der Objektverkäufe für die Tochtergesellschaften und daraus indirekt auch für Die CD Deutsche Eigenheim AG ergeben. Hierbei sind insbesondere Miet- und Mängelgarantien zu beachten.

Risiken aus der Mithaft für die Bankverbindlichkeiten der beiden bestandshaltenden Töchter sind durch die Ablösung und vollständige Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten derzeit nicht mehr zu erwarten.

Bautechnische Risiken können trotz aller Vorkehrungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch besteht seitens der Verkäuferin, der DESIGN Bau AG, eine fünfjährige Gewährleistungsverpflichtung. Derzeit sind keinerlei Anzeichen auszumachen, die auf einen Ausfall der DESIGN Bau AG und damit einen wirtschaftlichen Untergang möglicher Gewährleistungsansprüche hindeuten. Im Kaufvertrag wurden den Erwerbsgesellschaften zusätzlich die der DESIGN Bau AG gegenüber den ausführenden Firmen zustehenden Gewährleistungsansprüche abgetreten. Mit der Beauftragung eines bautechnisch und bauphysikalisch versierten externen Projektbetreuers soll zudem sichergestellt werden, dass bisher unerkannt gebliebene Mängel aufgedeckt und der Verkäuferin mit der Aufforderung zur Beseitigung angezeigt werden.

Mit Vertrieb, Verwaltung und Asset Management war im Geschäftsjahr 2011 die alt + kelber Gruppe beauftragt. bis zum 28. Februar 2011 beauftragt. Seither wird die Bewirtschaftung des Projekts durch die DESIGN Bau AG auf Basis konditionsgleicher Geschäftsbesorgungsverträge geleistet. Mit Übernahme der Objekte zum Dezember 2011, wurden die CD Gesellschaften aus dem Bewirtschaftungsrisiko entlassen.

### **Chancen**

Mit der Realisierung der investierten finanziellen Mittel zum Jahresende ergeben sich Möglichkeiten in dem weiterhin positiv dynamischen Markt von Neubauprojekten in Großstädten und deren Speckgürteln zu engagieren.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag:**

Die Gesellschafter haben die Erweiterung des Geschäftszweckes um das Bauträrgeschäft beschlossen. Parallel dazu hat der Mehrheitsgesellschafter Verträge zum Ankauf der Minderheitsanteile abgeschlossen, welche im Laufe des Jahres 2012 abgewickelt werden sollen. In diesem Zuge wurden Veränderungen der Organe der Gesellschaft vorgenommen.

So wurde zum 10. April 2012 der Vorstandsvorsitzende Herr Felix Krekel durch Herrn Thomas Schwinger-Caspari ersetzt und Herr Günter Minge zusätzlich zum Vorstand bestellt. Ferner folgte in der Hauptversammlung vom 2. April 2012 die Wahl von Herrn Oliver Krautscheid zum Aufsichtsratsvorsitzenden für Herrn Thomas Schwinger-Caspari und von Herrn Sönke Schwarz zum Mitglied des Aufsichtsrates für Herrn Günter Minge.

**Risikomanagementziele und Finanzinstrumente:**

Das Hauptrisiko der Gesellschaft besteht in einer nachteiligen Entwicklung der vnoch on den beiden Tochtergesellschaften zu erfüllenden Vertragsbedingungen aus dem Verkauf der Bestände. Hierbei sind insbesondere die gegebenen Mietgarantien und das Garantiemanagement zu beobachten . Um gegebenenfalls möglichst frühzeitig mit der Einleitung geeigneter Maßnahmen reagieren zu können, werden die Neuvermietung und Verwaltung der verkauften Bestände nach wie vor von der DESIGN BAU AG durchgeführt. Hierzu hat die DESIGN BAU AG entsprechende Verträge mit den Käufern der Bestände abgeschlossen. Insbesondere die Neuvermietung und damit Entlassung aus den Mietgarantien ist somit in bewährter Hand.

**Voraussichtliche Entwicklung:**

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum sollte in Folge der prognostizierten demographischen Entwicklung weiter zunehmen und so zu einer Fortsetzung der positiven Immobilienpreisentwicklung und Mietnachfrage beitragen.

Entsprechend der überarbeiteten Strategie der Gesellschaft sollen im Geschäftsjahr 2012 neue chancenreiche Neubauprojekte akquirieren. Hierzu sollen die verbleibenden Tochtergesellschaften genutzt und gegebenenfalls neue hinzugefügt werden.

**Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG:**

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.