

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR		EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. <u>Finanzanlagen</u>				I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	8.800.000,00		8.800.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		6.048.192,90	<u>6.047.972,80</u>	II. <u>Gewinn-/Verlustvortrag (+/-)</u>	-698.102,73		+7.527,73
B. Umlaufvermögen				III. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)</u>	<u>+297.268,39</u>	8.399.165,66	<u>8.101.897,27</u>
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				B. Rückstellungen			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.354.169,95		2.950.434,69	1. Sonstige Rückstellungen		5.450,00	<u>7.400,00</u>
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.497,60		480,38	C. Verbindlichkeiten			
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>415,71</u>	2.360.083,26	<u>881,92</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,36		0,00
			<u>2.951.796,99</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.323,02		0,00
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>2.337,12</u>		<u>890.472,52</u>
						3.660,50	<u>890.472,52</u>
		<u>8.408.276,16</u>	<u>8.999.769,79</u>			<u>8.408.276,16</u>	<u>8.999.769,79</u>

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>2011 EUR</u>
1. Sonstige betriebliche Erträge		243.251,71	0,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>36.220,17</u>	<u>47.081,95</u>
		207.031,54	47.081,95
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.660,51		155.140,31
4. Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.320,00		776.365,32
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>142,48</u>		<u>37.374,05</u>
		<u>96.198,03</u>	<u>-658.599,06</u>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		303.229,57	-705.681,01
7. Steuern vom Einkommen		<u>5.961,18</u>	<u>-50,55</u>
8. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)		<u>+297.268,39</u>	<u>-705.630,46</u>

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

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, Berlin,

CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld,

CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 2.320,00 (2011: EUR 776.365,32) infolge voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen

vorgenommen worden. Zuschreibungen wurden aufgrund des Wegfalls voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen in Höhe von EUR 2.540,10 (2011: EUR 0,00) vorgenommen.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen in Höhe von EUR 2.354.133,90 (31. Dezember 2011: EUR 0,00) Forderungen gegen Gesellschafter, in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2011: EUR 2.950.434,69) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und in Höhe von EUR 2.354.169,95 (31. Dezember 2011: EUR 2.950.434,69) sonstige Vermögensgegenstände dar.

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 in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2011: EUR 887.346,71) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2011: EUR 3.570,00) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von EUR 2.337,12 (31. Dezember 2011: EUR 886.902,52) sonstige Verbindlichkeiten dar.

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 97.960,51 (2011: EUR 155.120,69) enthalten.

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 142,48 (2011: EUR 37.371,52) enthalten.

4. Sonstige Angaben

4.1. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigt keine Arbeitnehmer.

4.2. Vorstand

Von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vorstand waren die Herren Felix Krekel, Kiel, (Vorstandsvorsitzender) und Jürgen F. Kelber, Flein.

Mit Wirkung zum 10. April 2012 ist Herr Felix Krekel als Vorstand abberufen, und die Herren Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt, (Vorstandsvorsitzender) und Günter Minge, Oberhausen, sind am 10. April 2012 zum Vorstand bestellt worden. Sie vertreten die Gesellschaft gemeinsam. Herr Jürgen F. Kelber, Flein, ist als Vorstand mit Wirkung zum 1. Juni 2012 abbestellt worden.

4.3. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich bis zum 10. April 2012 wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt
(Unternehmensberater)

Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Siegfried Walter Leitner, Heilbronn
(Betriebswirt)

Mitglied

Herr Günter Minge, Oberhausen
(MScRE/MRICS)

Mit Wirkung zum 10. April 2012 haben Herr Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt, und Herr Günter Minge, Oberhausen, ihre Aufsichtsratsämter niedergelegt.

Der Aufsichtsrat setzte 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)

Mit Wirkung zum 5. Juli 2012 hat Herr Walter Leitner, Heilbronn, sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt.

Der Aufsichtsrat setzt sich seit dem 5. Juli 2012 wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt am Main
(Wirtschaftsprüfer)

Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

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

Mitglied

Herr Stefan Schasse, Stahnsdorf
(Dipl.-Volkswirt)

4.4. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
	%	EUR	EUR
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	3.322.365,64	-2.320,00
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	2.700.827,26	2.540,10
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	28.082,10	4.892,39

Die letzten vorliegenden Jahresabschlüsse sind die für das Geschäftsjahr 2012, endend am 31. Dezember 2012.

4.5. Jahresergebnis und Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis beträgt EUR 297.268,39. Der Vorstand schlägt vor, das Ergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 24. Juni 2013

gez. Thomas Schwinger-Caspari
Vorstandsvorsitzender

gez. Günter Minge
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 2012 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, 25. Juni 2013

KLOPPE & PARTNER
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Volker Müller
Wirtschaftsprüfer

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2012

<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>		<u>Abschrei-</u> <u>bungen</u>	<u>Restbuch-</u> <u>wert</u>	<u>Abschrei-</u> <u>bungen</u>	<u>Zuschrei-</u> <u>bungen</u>	<u>Abschrei-</u> <u>bungen</u>		
Stand 01.01.2012 EUR	+ Zugänge EUR	Stand 31.12.2012 EUR	kumuliert EUR	Stand 31.12.2011 EUR	2012 EUR	2012 EUR	2011 EUR	
I. <u>Finanzanlagen</u>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>6.824.338,12</u>	<u>+0,00</u>	<u>6.824.338,12</u>	<u>776.145,22</u>	<u>6.048.192,90</u>	<u>2.320,00</u>	<u>2.540,10</u>	<u>776.365,32</u>

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Rechtliche Struktur:

Die CD Deutsche Eigenheim AG ist eine 100prozentige Tochter der in den Freiverkehr - im Teilssegment "Entry Standard" - der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogenen DESIGN Bau AG, Kiel.

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 3.650.000 EUR resp. 3.150.000 EUR als Kommanditistin. Die beschriebene gesellschaftsrechtliche Struktur wurde seinerzeit 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:

Die bisherige Strategie der Bestandhaltung wurde im Vorjahr aufgegeben. Die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen konzentrieren sich nunmehr auf die Projektentwicklung und Bestandsabwicklung. Dabei ist Ziel der Unternehmensgruppe, in den Speckgürteln wachsender Großstädte und Metropolregionen Neubauareale zu erwerben, die in erster Linie mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden.

Gesamtwirtschaftliche Lage:

Situation 2012

Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts bleibt mit 0,70 % deutlich hinter den Erwartungen zurück. Damit kehrte das Wachstum wieder näher an das langfristige Mittel heran, nachdem in den Vorjahren deutliche Aufholeffekte nach der Finanzkrise zu verzeichnen waren. Die deutsche Wirt-

schaft demonstrierte damit dennoch ihre Widerstandsfähigkeit auch insbesondere in der sogenannten Euro-Krise.

Das Wachstum basierte dabei auf einer sehr dynamischen Entwicklung der Exportwirtschaft mit + 4,10 %, als auch dem weiteren Anstieg der Konsumausgaben im Inland, welche preisbereinigt um 0,90 % zulegen konnten. Jedoch gingen die Investitionen deutlich zurück, dies betraf mit - 4,40 % die Ausrüstungs- und mit - 1,10 % die Bauinvestitionen.

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.

Ausblick 2013

Für das Jahr 2013 gehen die Wirtschaftsprognosen von einem weiteren, wenn auch Wachstum im Inland zwischen 0,30 % bis 0,90 % aus. Des Weiteren wird eine Arbeitslosenquote von 6,90 % erwartet.

Lage der Immobilienwirtschaft:

Das Jahr 2012 verlief für die Immobilienwirtschaft durchweg positiv. Dies gilt vor allem für den Wohnungsmarkt und im speziellen dem Wohnungsneubau.

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 Gewerbeimmobilien-segment wurde in 2012 ein Transaktionsvolumen von 25,3 Mrd. Euro realisiert und übertraf dabei das positive Vorjahr nochmals um 8,50 %.

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 2012 kam es bei der Zahl der Baugenehmigungen nach dem Zuwachs von ca. 21,20 % im Vorjahr zu einer weiteren Steigerung um ca. 4,20 % auf insgesamt 240.000 Einheiten. Damit konnte wieder das Niveau vor Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 (248.000) erreicht werden. Trotzdem ist davon auszugehen, dass sich die Nachholeffekte auch in den kommenden Jahren fortschreiben werden. So werden für das Jahr 2013 ca. 250.000 Wohnbaugenehmigungen erwartet.

Zu beachten werden hierbei allerdings auch verschiedene 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 5,50 % zum Jahresende 2012 die Nebenkosten des Erwerbs deutlich erhöht. Daneben werden durch das Inkrafttreten der EnEV 2012 die energetischen Vorgaben weiter erhöht. Auch wenn die erneute Verschärfung der Regelungen nicht solche Kostensteigerungen wie die EnEV 2009 bedingen wird, steigen die Gesamtbelastungen sowohl für Bauherren als auch Nutzer von Wohnungseigentum zusammen mit den stark gestiegenen Energiepreisen weiter deutlich.

Andererseits wird gerade der Wohnungsbau weiter von dem niedrigen Zinsniveau und der Wiederentdeckung der Immobilie als Geldanlage auch für die Privathaushalte profitieren.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im Vergleich zu den europäischen Nachbarn der Wohnungsbau in Deutschland noch immer mit 2,3 neu entstandenen Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner weit unter dem europäischen Durchschnitt liegt. Spitzenwerte weisen hierbei die Schweiz mit 6,1, Finnland mit 5,9 oder auch Frankreich mit 5,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner auf. Lediglich Krisenländer wie Irland (1,3), Ungarn (1,5) oder Spanien (1,6) weisen wesentlich niedrigere Quoten 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 2012 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 2,40 % 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 30.000 bis 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 der 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 somit sind 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 Entwicklungen 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 2012 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 CO₂ 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

gen 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:

Im Geschäftsjahr konnten Erträge aus Darlehens- und Lizenzgewährung erzielt werden. Da parallel dazu die Kosten gering gehalten werden konnten, ergab sich ein deutlich positives Jahresergebnis.

Investitionen:

Es wurden im Geschäftsjahr verschiedene Neubauprojekte geprüft aber noch keine Ankaufentscheidungen getroffen.

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 2012 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

Im Geschäftsjahr konnten Erträge aus Darlehens- und Lizenzgewährung erzielt werden. Da parallel dazu die Kosten gering gehalten werden konnten, ergab sich ein deutlich positives Jahresergebnis.

In den beiden Tochtergesellschaften, der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und der CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, wurden im Geschäftsjahr 2012 Erträge aus Darlehensgewährung und Restantenabwicklung erzielt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,59 Mio. Euro, insbesondere wegen Verrechnungen mit Konzernunternehmen, verringert. 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. Wenngleich beide Tochtergesellschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 nur geringe Ergebnisse ausweisen, wurden die Bilanzansätze der Beteiligungen gestützt auf die aus den Verkäufen resultierenden erzielten Liquiditätsreserven im Wesentlichen beibehalten. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Tochtergesellschaften und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 2,35 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich aus den Vorjahren wurden im Geschäftsjahr weitgehend verrechnet.

Finanzlage

Das freie Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2012 auf 415,71 Euro. Da die Tochtergesellschaften inzwischen durch die Objektverkäufe erhebliche Liquiditätsbestände aufweisen sind die Rückzahlungen 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.

Bautechnische Risiken können trotz aller Vorkehrungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch besteht seitens der Verkäuferin, der DESIGN Bau AG, eine fünfjährige Gewährleistungspflicht. 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 2012 die DESIGN Bau AG beauftragt.

Chancen

Mit der Realisierung der investierten finanziellen Mittel zum Jahresende 2011 ergeben sich Möglichkeiten in dem weiterhin positiv dynamischen Markt von Neubauprojekten in Großstädten und deren Speckgürteln zu engagieren.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

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 wurden. In diesem Zuge wurden Veränderungen der Organe der Gesellschaft vorgenommen.

So wurde zum 10.4.2012 der Vorstandsvorsitzende Hr. Krekel durch Hr. T. Schwinger-Caspari ersetzt und Hr. G. Minge zusätzlich zum Vorstand bestellt. Ferner folgte durch Wahl in der Hauptversammlung vom 2.4.2012 dem Aufsichtsratsvorsitzenden T. Schwinger-Caspari Hr. O, Krautscheid und dem Aufsichtsratsmitglied Hr. G. Minge nunmehr Hr. Sönke Schwartz.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag:

Im Jahr 2013 konnte durch Neuvermietungen bereits Auflösungen der Rückstellungen für Mietgarantien und entsprechenden Liquiditätszuflüsse realisiert werden.

Die Hauptversammlung hatte dem Verschmelzungsvertrag der Gesellschaft mit der DESIGN Bau AG bereits in 2012 zugestimmt. In 2013 soll die Verschmelzung nun vollzogen werden.

Risikomanagementziele und Finanzinstrumente:

Das Hauptrisiko der Gesellschaft besteht in einer nachteiligen Entwicklung der noch von 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 in der Region 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 neue chancenreiche Neubauprojekte akquiriert werden. Hierzu sollen die verbleibenden Tochtergesellschaften genutzt und gegebenenfalls neue hinzugefügt werden.

Die Gesellschaft wird diese Ziele nach erfolgter Verschmelzung in die Gesamtstrategie der Muttergesellschaft integrieren.

Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG:

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbunden 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.