

# CD Deutsche Eigenheim AG

## JAHRESABSCHLUSS 2014

**Neue  
Räumlichkeiten**

<b>Bilanz</b>	<b>Kapitel 1</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>Kapitel 2</b>
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>Kapitel 3</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>Kapitel 4</b>
<b>Anlagespiegel</b>	<b>Kapitel 5</b>
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>Kapitel 6</b>

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR		EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	131.420,27		237.827,27	II. Kapitalrücklage	3.983.997,74		12.722.390,36
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.331.991,06		1.369.078,06	1. Andere Gewinnrücklagen	885.537,19		885.537,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.393,54		102.268,11	IV. Bilanzgewinn	0,00	10.149.534,93	4.600.516,19
III. Finanzanlagen							23.488.443,74
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	896.989,17		9.814.531,85	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen	0,00		12.500,00	1. Steuerrückstellungen	30.122,00		41.698,09
		2.491.794,04	11.536.205,29	2. Sonstige Rückstellungen	1.551.434,30	1.581.556,30	1.522.685,88
B. Umlaufvermögen							1.564.383,97
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Vorratsgrundstücke	16.897.504,25		17.348.173,94	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.835.709,44		5.559.239,60
2. Unfertige Leistungen	4.302.487,10		13.608.465,72	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.434.327,11		1.522.127,60
3. Fertige Leistungen	155.582,05		456.790,14	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.921.746,08		14.852.260,08
4. Geleistete Anzahlungen	1,00		302.760,50	4. Sonstige Verbindlichkeiten	202.789,66	23.394.572,29	5.366.631,23
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-615.161,50		0,00	- davon aus Steuern			27.300.258,51
				EUR 20.194,89			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				(31.12.2013: EUR 304.978,40)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.050.193,70		576.267,33	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.141.739,85		5.921.846,45	EUR 409,14			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00		403.094,88	(31.12.2013: EUR 3.791,89)			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	679.896,03		335.315,27				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	938.656,55		1.809.796,91				
		32.550.900,03	40.762.511,14				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		82.969,45	54.369,79				
		<u>35.125.663,52</u>	<u>52.353.086,22</u>			<u>35.125.663,52</u>	<u>52.353.086,22</u>

## CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr 2014

	EUR	EUR	2013 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		18.866.178,21	2.772.466,54
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		-10.473.696,71	+10.995.842,01
		<u>8.392.481,50</u>	<u>13.768.308,55</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.069.128,16	685.551,96
		<u>9.461.609,66</u>	<u>14.453.860,51</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.922.296,26		1.602.693,47
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>10.892.232,50</u>		<u>7.924.301,57</u>
		<u>13.814.528,76</u>	<u>9.526.995,04</u>
		-4.352.919,10	<u>4.926.865,47</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.035.873,15		1.014.934,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	170.796,97		152.927,49
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	188.182,04		188.620,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.834.248,11</u>		<u>2.163.334,65</u>
		<u>6.229.100,27</u>	<u>3.519.816,92</u>
		-10.582.019,37	<u>1.407.048,55</u>
<u>Übertrag:</u>		-10.582.019,37	<u>1.407.048,55</u>

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>2013 EUR</u>
<u>Übertrag:</u>		-10.582.019,37	<u>1.407.048,55</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	258.686,17		218.896,64
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	760.378,94		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.154.699,99</u>		<u>1.029.283,97</u>
		<u>-2.656.392,76</u>	<u>-810.387,33</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-13.238.412,13	<u>596.661,22</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-49.039,62	47.381,30
13. Sonstige Steuern		<u>149.536,30</u>	<u>38.950,05</u>
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)		-13.338.908,81	<u>+510.329,87</u>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.600.516,19	4.090.186,32
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>8.738.392,62</u>	<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>4.600.516,19</u></u>

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

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2014**

#### **1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften der Satzung aufgestellt. Dabei wurde dem Grundsatz vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Die Bezeichnungen der mit arabischen Zahlen versehenen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden angepasst, soweit dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 (2) HGB aufgestellt.

Soweit zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung Posten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst wurden, sind sie im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Zur Erhöhung der Darstellungsklarheit ist die Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend § 158 AktG um Eigenkapitalverwendungsposten ergänzt.

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

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden ihren voraussichtlichen Nutzungsdauern entsprechend linear abgeschrieben.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigen den technischen und

wirtschaftlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsdauern wurden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen geschätzt. Es wird ausschließlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet.

Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde die Bewertungsfreiheit analog § 6 (2) EStG in Höhe von EUR 336,49 (2013: EUR 4.608,31) in Anspruch genommen.

Für bis zum 31. Dezember 2011 zugegangene Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurde ein Sammelposten analog § 6 (2a) EStG mit einem Restbuchwert zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 3.171,38 (31. Dezember 2013: EUR 5.194,50) gebildet.

Im Finanzanlagevermögen waren Zuschreibungen in Höhe von EUR 106.915,81 (2013: EUR 74.825,16) infolge des Wegfalls voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorzunehmen. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert in Höhe von EUR 747.878,94 (2013: EUR 0,00) infolge voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen worden. Bei den Beteiligungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 12.500,00 (2013: EUR 0,00) infolge voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen worden. Der Ausweis erfolgt unter den Abschreibungen auf Finanzanlagen.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert herangezogen.

In die Bewertung der unfertigen und fertigen Leistungen zu Herstellungskosten werden neben den Einzelkosten auch nach § 255 (2) S. 2 HGB aktivierungspflichtige Teile der Gemeinkosten, angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 (3) S. 2 HGB einbezogen. Die gewählte Bewertung wird zugleich den steuerlichen Erfordernissen gerecht. Insgesamt handelt es sich zum 31. Dezember 2014 um sieben unfertige Bauvorhaben. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Erhaltene Anzahlungen auf unfertige Leistungen wurden entsprechend dem Wahlrecht des § 268 (5) S. 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den übrigen Forderungsposten und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko durch Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen wurden für Zinsverluste, Forderungsabstriche und sonstige Ausfallrisiken gebildet.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen zum 31. Dezember 2014, wie zum Vorjahresstichtag, Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen zum 31. Dezember 2014, wie zum Vorjahresstichtag, ein Beteiligungsunternehmen, dessen Anteile ebenfalls unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Abzinsungen erfolgten gemäß § 253 (2) S. 1 bzw. S. 2 HGB.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen, wie zum Vorjahresstichtag, zum 31. Dezember 2014 einerseits Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind, andererseits auch Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft in Höhe von EUR 14.650.037,54 (31. Dezember 2013: EUR 5.550.000,00).

Die bestehenden Wertunterschiede zwischen der handelsrechtlichen und der steuerrechtlichen Bilanz würden zum Ausweis aktiver latenter Steuern berechtigen. Das nach § 274 (1) S. 2 HGB bestehende Ansatzwahlrecht wurde im Sinne eines Verzichtes ausgeübt.



### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **3.1. Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 sind dem als Anlage 4 beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

#### **3.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2013: EUR 17.713,49) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Sämtliche sonstige Vermögensgegenstände haben, wie bereits zum Vorjahresstichtag, eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### **3.3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 48.036,73 (31. Dezember 2013: EUR 40.194,73) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von EUR 9.093.703,12 (31. Dezember 2013: EUR 5.881.651,72) sonstige Vermögensgegenstände dar.

#### **3.4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, stellen gleichzeitig in Höhe EUR 0,00 (31. Dezember 2013: EUR 24.132,53) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von EUR 1,00 (31. Dezember 2013: EUR 427.227,41) sonstige Vermögensgegenstände dar.

### 3.5. Eigenkapital

Das Eigenkapital der CD Deutsche Eigenheim AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2014 wie nachstehend erläutert bzw. setzt sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt zusammen:

#### 3.5.1. Grundkapital

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 31. Dezember 2014 in 5.280.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einer rechnerischen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie aufgeteilt. Gemäß Hauptversammlung vom 7. November 2014 wurde beschlossen die bis dato bestehenden Inhaberaktien im Verhältnis 1:1 in auf den Namen lautende Stückaktien umzuwandeln. Die durchgeführte Satzungsänderung wurde im Handelsregister mit Wirkung zum 19. Februar 2015 eingetragen.

#### 3.5.2. Kapitalrücklage

Der Stand der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2014 entwickelte sich wie folgt:

	<u>EUR</u>
Stand 01.01.2014	12.722.390,36
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>8.738.392,62</u>
Stand 31.12.2014	<u>3.983.997,74</u>

#### 3.5.3. Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2014 unverändert EUR 885.537,19.

### 3.5.4. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu EUR 2.640.000,00 zu erhöhen, wobei der Vorstand zugleich jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugs-recht der Aktionäre in bestimmten, im Einzelnen genannten und festgelegten Fällen ausschließen und sonstige Einzelheiten der Kapitalerhöhung einschließlich ihrer Durchführung bestimmen kann.

### 3.6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
Verpflichtungen aus dem Baubereich	871.747,55
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	156.950,00
Sonstige Verpflichtungen	<u>522.736,75</u>
	<u>1.551.434,30</u>

Es handelt sich ausschließlich um Rückstellungen gemäß § 249 (1) S. 1 HGB.

### 3.7. Verbindlichkeiten

Die gemäß §§ 268 (5), 285 Nr. 1a HGB zu nennenden Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen:

	<u>Bilanzwert</u>		<u>Restlaufzeiten</u>	
			bis zu einem Jahr	mehr als fünf Jahre
	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2014 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.835.709,44	3.442.116,04	4.559.087,49	798.290,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.434.327,11	2.434.327,11	1.522.127,60	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.921.746,08	15.921.746,08	14.852.260,08	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	202.789,66	202.789,66	5.366.631,23	0,00
	<u>23.394.572,29</u>	<u>22.000.978,89</u>	<u>26.300.106,40</u>	<u>798.290,09</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 10.440.934,00 (31. Dezember 2013: EUR 10.440.934,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Verpfändung von Guthabenkonten in Höhe von EUR 677.962,96 (31. Dezember 2013: EUR 469.263,00) sowie durch Abtretung von Kaufpreisanprüchen und Mietforderungen gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 11.424,00 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2013: EUR 0,00) und in Höhe von EUR 15.933.170,08 (31. Dezember 2013: EUR 14.852.260,08) sonstige Verbindlichkeiten dar.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 202.789,66 (31. Dezember 2013: EUR 5.366.631,23) sind Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2013:

EUR 5.000.000,00) durch Grundschulden in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2013: EUR 7.500.000,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, besichert.

Außer den üblichen Eigentumsvorbehalten bei Verbindlichkeiten aus Kaufverträgen bestanden sonst keine Sicherungsrechte, über die gemäß § 285 Nr. 1b) HGB zu berichten ist.

#### **4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **4.1. Sonstige betriebliche Erträge**

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	<u>EUR</u>
Erträge aus der Zuschreibung von Vorratsgrundstücken	577.487,40
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	16.988,40
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.900,00
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	<u>98.616,65</u>
	<u><u>694.992,45</u></u>

##### **4.2. Personalaufwand**

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 170.796,97 (2013: EUR 152.927,49) entfallen auf die Altersversorgung EUR 2.676,00 (2013: EUR 3.222,00).

### 4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	276.092,79
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	452.950,00
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen auf sonstige Leistungen	678.900,42
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	456.073,90
Forderungsverluste	<u>2.630,00</u>
	<u><u>1.866.647,11</u></u>

### 4.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten in Höhe von EUR 258.686,17 (2013: EUR 218.896,64) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 0,00 (2013: EUR 964,92), Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 0,00 (2013: EUR 1.703,37), Zinserträge verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 237.442,23 (2013: EUR 193.797,67) sowie eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von EUR 20.424,43 (2013: EUR 20.186,89) enthalten.

### 4.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten in Höhe von EUR 2.154.699,99 (2013: EUR 1.029.283,97) sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 737,53 (2013: EUR 8.168,36) sowie Zinsaufwendungen verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 1.503.256,41 (2013: EUR 599.570,94) enthalten.

### 4.6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen - EUR 49.039,62 (2013: EUR 47.381,30). Sie betreffen in Höhe von EUR 0,00 (2013: EUR 54.198,09) Steuern des Geschäftsjahres und in

Höhe von - EUR 49.039,62 (2013: - EUR 6.816,79) Steuern der Vorjahre. Sie belasten ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

## **5. Sonstige Angaben**

### **5.1. Haftungsverhältnisse**

Es besteht eine Bürgschafts-/Patronatserklärung für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von EUR 75.000,00.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Durch Mitverpflichtung hat sich die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, erklärt, für sämtliche Verpflichtungen aus einem Vertrag über die Einräumung eines Kreditkontingents vom 17. Juli 2012 einer Tochtergesellschaft bis zu EUR 6.200.000,00 zu haften. Die Verbindlichkeiten des Tochterunternehmens aus diesem Kreditvertrag betragen zum Bilanzstichtag EUR 5.990.588,60.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Des Weiteren wurde durch Gesellschafterbeschluss eine Schuldmitübernahmeverpflichtung für sämtliche zukünftig fällige Zahlungsverpflichtungen eines verbundenen Unternehmens abgegeben. Zum Bilanzstichtag wurden bei dem verbundenen Unternehmen Verpflichtungen aus dem Baubereich in Höhe von EUR 3.081.000,00 passiviert. Dieser Betrag entspricht den Streitwerten der geführten Prozesse. Den Verpflichtungen stehen liquide Mittel in Höhe von rd. EUR 1.700.000,00 gegenüber.

Eine mögliche Inanspruchnahme kann aufgrund der laufenden Prozesse nicht abschließend beurteilt werden, jedoch geht der Vorstand aufgrund des Vorliegens eines zwischenzeitlichen Vergleiches nicht von der Inanspruchnahme des Gesamtbetrages aus.

## 5.2. Zugunsten des Unternehmens eingegangene Bürgschaften

Zum 31. Dezember 2014 bestanden zugunsten des Unternehmens abgegebene Bürgschaften in Höhe von EUR 2.266.794,84. Für das dem Unternehmen gepfändete Avalvolumen wurden als Sicherheiten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 375.000,00 verpfändet.

## 5.3. Abschlussprüferhonorare

Das von dem Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 108.165,46 (2013: EUR 94.412,49).

Dieses ist wie folgt aufgeschlüsselt:

	EUR	davon für VJ EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	59.110,18	9.110,18
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	24.941,25	0,00
Honorar für Steuerberatungsleistungen	21.122,31	984,00
Honorar für sonstige Leistungen	2.991,71	1.731,21
	<u>108.165,45</u>	<u>11.825,39</u>

## 5.4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 480.966,98 (31. Dezember 2013: rd. EUR 1.224.337,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.



## 5.5. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2014 21 Angestellte (2013: 20 Angestellte). Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2014 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	12
Kaufmännische Angestellte	6
Servicekräfte	<u>3</u>
	<u>21</u>

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Auszubildender beschäftigt (2013: ein Auszubildender).

## 5.6. Vorstand

Alleiniger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vorstand ist seit dem 18. August 2014 Herr Michael Stüber, Stockdorf (Diplom- und Immobilienökonom/FRICS).

Bis zum 17. August 2014 setzte sich der Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden Herr Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt (Dipl.-Betriebswirt), und dem COO Herr Günter Minge, Berlin (MScRE/MRICS), zusammen.

Im Geschäftsjahr 2014 betragen die Gesamtbezüge des Vorstands EUR 68.812,02 (2013: EUR 0,00) und die der ehemaligen Mitglieder des Vorstands EUR 199.500,66 (2013: EUR 320.626,08).

## 5.7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Oliver Krautscheid, Frankfurt/Main  
(Selbständiger Unternehmensberater)

### Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main  
(Wirtschaftsprüfer)

### Mitglieder

Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo, München  
(Promovierter Dipl.-Volkswirt, Geschäftsführer und Professor)

Herr Oliver Krautscheid ist bzw. war darüber hinaus Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

### Unternehmen

MOLOGEN AG, Berlin	Vorsitzender des Aufsichtsrates (seit dem 13. August 2014)
EASY SOFTWARE AG, Mülheim an der Ruhr	Vorsitzender des Aufsichtsrates
EPG Engineered nano Products Germany AG, Griesheim	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Heliocentris Energy Solutions AG, Berlin	Mitglied des Aufsichtsrates (bis 16. Juni 2015)

Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo ist darüber hinaus Vorsitzender des Beirates des Kitzbühel TV, Kitzbühel. Bis März 2013 war Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo Aufsichtsratsvorsitzender der FOCUS Real Estate AG, München.

Darüber hinaus bestanden keine weiteren Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder Kontrollgremien anderer Unternehmen.

Im Geschäftsjahr 2014 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 121.575,00 (2013: EUR 63.175,00).

## 5.8. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	am Kapital	EUR	EUR
	%		
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	-219.386,75	-414.267,64
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	-1.756.845,19	-1.742.770,76
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	42.192,14	6.672,52
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00	18.863,27	-1.739,97
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00	-45.843,57	-993.776,08
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00	-168.645,63	-86.959,90

Der letzte vorliegende Jahresabschluss ist mit Ausnahme des Jahresabschlusses der GEO-NRG GmbH, Selent, jeweils der für das Geschäftsjahr 2014, endend am 31. Dezember 2014. Bei der GEO-NRG GmbH, Selent, wurden die Daten aus den uns zur Verfügung gestellten Finanzbuchhaltungsunterlagen zum 31. Dezember 2014 entnommen.

Auf der Hauptversammlung vom 19. August 2013 wurde unter anderem die Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag zwischen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, sowie die Änderung der Firma der Gesellschaft in CD Deutsche Eigenheim AG beschlossen. Aufgrund des pauschalen Einspruchs eines Aktionärs wurden die Beschlüsse zunächst nicht wirksam. Im Freigabeverfahren nach § 16 (3) UmwG entschied das OLG Schleswig am 19. Juni 2014, dass die Verschmelzung durchgeführt werden kann. Die Verschmelzung ist zu Buchwerten zum 1. Januar 2014 erfolgt.

Des Weiteren sind die Tochtergesellschaften CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin, und CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld, mit Wirkung vom 1. November 2014 gemäß § 738 BGB auf die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, angewachsen. Die Gesellschaft hat die Handelsgeschäfte der Unternehmen mit sämtlichen Aktiva und Passiva ohne Liquidation übernommen.

### **5.9. Angaben gemäß § 160 (1) Nr. 8 AktG zum Bestehen von Beteiligungen an der Aktiengesellschaft**

Uns liegt eine Meldung über das Bestehen von Beteiligungen, die uns nach § 20 (4) AktG mitgeteilt worden sind, vor:

Die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, hat uns mitgeteilt, dass ihr seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft gehört.

Herr Thorsten Wagner, Lehrte, hat uns erklärt, dass ihm seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, gehört, welche ihm analog § 16 (4) AktG zugerechnet wird.

### **5.10. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Es wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von - EUR 13.338.908,81 erzielt. Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 4.600.516,19 sowie darüber hinaus in Höhe von EUR 8.738.392,62 mit der bestehenden Kapitalrücklage zu verrechnen.

Kiel, 29. Juni 2015

gez. Michael Stüber  
Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kiel, 30. Juni 2015

KLOPPE & PARTNER  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Siegel

gez. Dr. Volker Müller  
Wirtschaftsprüfer

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2014

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>		<u>Abschrei-</u>	<u>Restbuch-</u>	<u>Abschrei-</u>	<u>Zuschrei-</u>	<u>Abschrei-</u>	<u>Zuschrei-</u>	
	Stand 01.01.2014 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2014 EUR	kumuliert EUR	Stand 31.12.2014 EUR	2014 EUR	2014 EUR	2013 EUR	2013 EUR
I. <u>Immaterielle Ver-</u> <u>mögensgegenstände</u>									
1. Entgeltlich erworbene Konzessi- onen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	410.270,99	+5.168,00 *	415.438,99	284.018,72	131.420,27	111.575,00	0,00	109.789,85	0,00
II. <u>Sachanlagen</u>									
1. Grundstücke und Bauten	1.654.785,61	0,00	1.654.785,61	322.794,55	1.331.991,06	37.087,00	0,00	37.087,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	738.988,88	+54.036,63 * +14.608,84 -6.143,86	801.490,49	670.096,95	131.393,54	39.520,04	0,00	41.743,41	0,00
	2.393.774,49	+54.036,63 * +14.608,84 -6.143,86	2.456.276,10	992.891,50	1.463.384,60	76.607,04	0,00	78.830,41	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.295.476,53	+6.061.545,29 * +90.491,21 -14.427.774,79 *	2.018.896,98	1.121.907,81	896.989,17	747.878,94	106.915,81	0,00	74.825,16
2. Beteiligungen	12.500,00	0,00	12.500,00	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00
	10.307.976,53	+6.061.545,29 * +90.491,21 -14.427.774,79 *	2.031.396,98	1.134.407,81	896.989,17	760.378,94	106.915,81	0,00	74.825,16
	13.112.022,01	+6.120.749,92 * +105.100,05 -14.427.774,79 *	4.903.112,07	2.411.318,03	2.491.794,04	948.560,98	106.915,81	188.620,26	74.825,16

Bei den mit \* gekennzeichneten Zugängen handelt es sich um Vermögensgegenstände, die im Zuge der Gesamtrechtsnachfolge von der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG auf die CD Deutsche Eigenheim AG, beide Berlin, angewachsen sind sowie um Zu- und Abgänge von Anteilen, die im Zuge der Gesamtrechtsnachfolge von der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, auf die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin (vormals DESIGN Bau AG, Kiel), verschmolzen worden sind.

**CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin****Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

	<u>Seite</u>
1. Darstellung des Geschäftsverlaufes	3
1.1. Vorbemerkung zum Wechsel des Vorstandes nach dem 30. Juni 2014 und zu im Berichtszeitraum wirksam gewordenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen	3
1.2. Geschäftstätigkeit und Strategie	3
1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche, Markt und Wettbewerb	4
1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung	6
1.5. Investitionen	7
1.6. Personal- und Sozialbereich	8
2. Darstellung der Lage der Gesellschaft	9
2.1. Analyse der Vermögenslage	9
2.2. Analyse der Finanzlage	13
2.3. Analyse der Ertragslage	15
3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung	18
3.1. Chancen	18
3.2. Risiken	19
4. Sonstige Angaben	24



Seite

4.1.	Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr	24
4.2.	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	24
4.3.	Risikomanagementziele und Finanzinstrumente	24
4.4.	Voraussichtliche Entwicklung	25
4.5.	Schlusserklärung gemäß § 312 (3) AktG	27

## **1. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

### **1.1. Vorbemerkung zum Wechsel des Vorstandes nach dem 30. Juni 2014 und zu im Berichtszeitraum wirksam gewordenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen**

Zum 13. August 2014 wurden die Vorstände Thomas Schwinger-Caspari und Günter Minge vor dem Hintergrund der negativen Entwicklung der Lage der Gesellschaft vom Aufsichtsrat der Gesellschaft aus wichtigem Grund abberufen. Gleichzeitig wurde Michael Stüber zum neuen Alleinvorstand bestellt. Die rechtliche Untersuchung, ob durch ein Fehlverhalten der Vorstände der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist, der zu Schadenersatzansprüchen der Gesellschaft führt, ist noch nicht abgeschlossen.

Bereits mit Eintragung beim neu zuständigen Handelsregister Cottbus am 23. Juli 2014 erfolgte die Umfirmierung von DESIGN Bau AG in CD Deutsche Eigenheim AG und die Sitzverlegung von Kiel nach Schönefeld. Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 7. November 2014 wurde der Sitz nunmehr von Schönefeld nach Berlin verlegt.

### **1.2. Geschäftstätigkeit und Strategie**

Die CD Deutsche Eigenheim AG (vormals DESIGN Bau AG, siehe 1.1.) ist seit 25 Jahren als Projektentwickler und Bauträger im Bereich der wohnwirtschaftlichen Immobilien tätig. Innerhalb dieses Marktsegmentes lag der Fokus in den letzten Jahren auf der Erstellung von Eigenheimen zur Miete. Dadurch konnte sich das Unternehmen von den meisten Mitbewerbern am Markt erfolgreich differenzieren, da diese fast ausschließlich Wohnraum zum Kauf anbieten. Häuser zur Miete werden in und um die deutschen Großstädte stärker nachgefragt als angeboten. Im Jahr 2014 konnten zuletzt 76 Häuser eines Entwicklungsprojektes im Speckgürtel von Berlin in der Gemeinde Teltow an einen institutionellen Investor veräußert werden.

Zusätzlich werden seit 2013 auch Bauträgerprojekte für Eigennutzer in ausgewählten Lagen realisiert. Diese Diversifizierung des Produktangebotes soll eine breitere Basis für zukünftige Ertragspotenziale schaffen. Aktuell ist beispielsweise ein Projekt im Geschosswohnungsbau mit 90 Wohneinheiten in Düsseldorf über eine 100-prozentige Tochtergesellschaft in der Realisierung.

Darüber hinaus verkauft das Unternehmen im Vorratsvermögen befindliche Grundstücke an individuelle Bauherren und andere Bauträger. Bauleistungen werden hier nicht angeboten.

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit, wurde aus der DESIGN Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG heraus geleistet und abgewickelt. Zum 23. Juli 2014 wurde die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DESIGN Bau AG, die CD Deutsche Eigenheim AG, unter Mitnahme der Firmierung auf die Muttergesellschaft verschmolzen. Darüber hinaus sind die beiden Tochtergesellschaften CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 1. November 2014 auf die CD Deutsche Eigenheim AG angewachsen. Geführt wurde die DESIGN Bau AG bzw. die CD Deutsche Eigenheim AG bis zum 13. August 2014 von einem Vorstand, der aus zwei Mitgliedern bestand. Seit dem 13. August 2014 wird die Gesellschaft von einem Alleinvorstand geführt.

Zur Abgrenzung von Risiken und der Sicherstellung eigener Finanzierungsstrukturen wurden für die Abwicklung einzelner Projekte Projektgesellschaften eingerichtet. Derzeit verfügt das Unternehmen über zwei aktiv operativ tätige Projektgesellschaften. Dies ist die 100-prozentige Tochter CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, welche das Bauvorhaben „Fleher Leben“ in Düsseldorf beinhaltet und die Mehrheitsbeteiligung bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, welche ein Bauprojekt im Raum Bonn abwickelt. Daneben existieren derzeit noch die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG sowie weitere Tochtergesellschaften zur Restabwicklung früher verkaufter Bauvorhaben. Bei allen Tochterunternehmen der CD Deutsche Eigenheim AG bzw. vormals der DESIGN Bau AG war auch jeweils der Vorstand der AG mit der Führung der Geschäfte betraut. Ausnahme ist die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH, bei der auch nach seiner Ablösung als Vorstand der AG Herr Thomas Schwinger-Caspari Geschäftsführer ist. Es ist geplant, auch hier einen Wechsel der Geschäftsführung herbeizuführen. Darüber hinaus hält die CD Deutsche Eigenheim AG zusammen mit einem Partner jeweils zu gleichen Teilen die GEO-NRG GmbH, welche die Versorgung eines früheren Projektes der CD Deutsche Eigenheim AG mit regenerativer Energie unterhält.

### **1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche, Markt und Wettbewerb**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt profitiert weiterhin von einer stabilen Binnenkonjunktur, auch wenn die Wachstumsprognosen weiter reduziert wurden. Darüber hinaus spielt auch die Vielzahl an internationalen Krisen eine nicht unwesentliche Rolle bei der Beurteilung des Investitionsstandortes

Deutschland. Das Interesse an deutschen Immobilien bei Investoren aus dem In- und Ausland ist aufgrund der andauernden Unsicherheit an den internationalen Kapitalmärkten weiterhin sehr hoch. Das Transaktionsvolumen in der Assetklasse Wohnimmobilien lag in 2014 bei ca. 12 Mrd. Euro, was einen leichten Rückgang von ca. 2,00 % im Vergleich zum sehr starken Jahr 2013 entspricht. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Transaktionen von gewerblichen Investoren lag mit ca. Euro 875,-/qm auf dem Niveau von 2013.

Viele institutionelle Investoren verlagern inzwischen aufgrund des hohen Preisniveaus in den sog. A-Lagen der Großstädte ihr Interesse zunehmend auf sog. B-Lagen oder auf kleinere Städte mit positiven soziodemographischen Daten. Dies deckt sich mit der Strategie der CD Deutsche Eigenheim AG, die bevorzugt im Speckgürtel der Großstädte Projekte entwickeln möchte.

Aber auch und insbesondere vor dem Hintergrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass Immobilien bei institutionellen und privaten Investoren auch weiterhin ein nachgefragtes Anlageprodukt sein werden. Immobilien haben in den letzten Jahren für beide Investorengruppen auch deshalb deutlich an Bedeutung gewonnen, da vergleichbare Investitionsmöglichkeiten mit einem ähnlich guten Rendite-Risiko-Profil am Kapitalmarkt nicht vorhanden sind.

Als Folge der vorstehend beschriebenen Entwicklungen steigt der Anteil von Immobilien in den Anlageportfolien der Investoren. Dabei ist insbesondere die Wohnimmobilie wieder in den Fokus der institutionellen Investoren gerückt, da diese weit weniger volatil hinsichtlich ihrer Wertentwicklung ist als die in der Vergangenheit bevorzugten Büroobjekte.

Die CD Deutsche Eigenheim AG hat mit dem Produkt "Häuser zur Miete", welche für institutionelle Investoren entwickelt werden, eine auch zukünftig erfolgversprechende Nische besetzt, da institutionelle Investoren regelmäßig bestrebt sind, durch eine Diversifizierung die Risiken in ihren Portfolien zu begrenzen. Das Produkt "Haus zur Miete" kann hierzu einen Beitrag leisten, da es sich von den üblichen Wohninvestments im Geschosswohnungsbau hinsichtlich der Lagen und Mieterstruktur zum Teil deutlich unterscheidet bei einer vergleichbaren Rendite-Risiko-Position.

Ein weiterer positiver Effekt des niedrigen Zinsniveaus ist die große Nachfrage nach Wohneigentum durch Selbstnutzer. Aufgrund der gleichzeitig gestiegenen Mieten in den Ballungsräumen, ist für

viele Mieter der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses wirtschaftlich sinnvoll geworden. Von dieser erhöhten Nachfrage möchte auch die CD Deutsche Eigenheim AG profitieren, wenngleich der Wettbewerb in diesem Marktsegment ungleich höher ist. Die Preise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser sind in 2014 deutschlandweit noch einmal deutlich gestiegen (ca. 6,70 % bzw. 5,00 %).

Eine positive Nachricht für Projektentwickler ist, dass die vieldiskutierte sog. "Mietpreisbremse" insofern entschärft wurde, dass Neubauwohnungen davon nicht betroffen sind. Insofern werden die Wertentwicklungsmöglichkeiten zumindest von Neubauinvestments durch dieses umstrittene wohnungspolitische Instrument nicht so stark wie befürchtet eingeschränkt. Offensichtlich hat bei den politischen Entscheidungsträgern ein Umdenken stattgefunden, welches in der aus unserer Sicht zutreffenden Einsicht mündete, dass eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten die Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien reduzieren würde.

#### **1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung**

Zur Beurteilung der operativen Aktivitäten der CD Deutsche Eigenheim AG wird weiterhin die Gesamtleistung herangezogen, bestehend aus den Umsatzerlösen und der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen.

Der in 2014 erzielte Umsatz ergab sich insbesondere aus dem Verkauf des Projektes "TelTown" an die RREEF Spezialinvest GmbH. Beide Bauabschnitte wurden übergeben und der jeweils anteilige vereinbarte Kaufpreis vereinnahmt. Hinzu kamen Verkäufe von Restanten und Grundstücken, vorwiegend aus dem Gebiet Bad Bramstedt. Weitere variable Kaufpreiskomponenten des Projektes "TelTown" werden in 2015 abgerechnet und sind insofern nicht im ausgewiesenen Umsatz des Geschäftsjahres 2014 enthalten.

In der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen sind Abwertungen auf unfertige Leistungen sowie Bestandserhöhungen aufgrund fortschreitender Leistungen verarbeitet.

Die Vermarktung und Bauerstellung der Projekte in Rostock, deren Einheiten vorwiegend an Endnutzer veräußert werden sollen, konnte in 2014 nicht wie geplant erfolgen. Bei dem Projekt WarnoWege wurde der Rohbau für 6 Einheiten erstellt, beim Projekt KalverWeiden wurde die

Bodenplatte für 7 Häuser gelegt. Weitere Ausführungen zu diesen Projekten erfolgen in Abschnitt 4.4.

In der Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG wurde in Düsseldorf mit dem Bau des ca. 9.300 qm Wohnfläche umfassenden Projektes „Fleher Leben“ begonnen. Derzeit sind ca. 95,00 % des ersten und ca. 70,00 % des zweiten Bauabschnittes vorwiegend an Selbstnutzer verkauft.

Die Entwicklung des bereits 2007 erworbenen Areals in der Falkenberger Aue in Berlin wurde zunächst unter der Prämisse einer Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes weiter geführt. Dieser Ansatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Eine Umsetzung des Projektes soll nun auf der Basis des vorhandenen, für eine Wohnbebauung sehr gut geeigneten Bebauungsplanes erfolgen. Ein Konzept dafür wird derzeit erarbeitet. Ein Teil der erbrachten Planungsleistungen musste im laufenden Geschäftsjahr abgeschrieben werden.

## **1.5. Investitionen**

In 2014 hat das Unternehmen keine wesentlichen Investitionen in die Erweiterung ihres Grundstücksportfolios getätigt. Es werden jedoch regelmäßig Projektmöglichkeiten geprüft.

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden laufende und notwendige Ersatzinvestitionen getätigt.

## **1.6. Personal- und Sozialbereich**

Im Durchschnitt beschäftigte die CD Deutsche Eigenheim AG im ersten Halbjahr 2014 zwei Vorstandsmitglieder und im zweiten Halbjahr einen Vorstand sowie 22 Mitarbeiter, zwei davon waren geringfügig beschäftigt und es bestand ein Ausbildungsverhältnis. Altersteilzeit-Regelungen existieren nicht.

## 2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### 2.1. Analyse der Vermögenslage

Bei Gegenüberstellung der Bilanzen zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013 ergibt sich folgender Bilanzaufbau:

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.594,8	4,54	1.709,1	3,26
Finanzanlagen	897,0	2,55	9.827,0	18,77
Vorratsgrundstücke	16.897,5	48,11	17.348,2	33,14
Unfertige Leistungen	4.302,5	12,25	13.608,5	25,99
Fertige Leistungen	155,6	0,44	456,8	0,87
Geleistete Anzahlungen	0,0	0,00	302,8	0,58
Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-615,2	-1,75	0,0	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.050,2	2,99	576,3	1,10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.141,7	26,03	5.921,8	11,31
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0	0,00	403,1	0,77
Sonstige Vermögensgegenstände	679,9	1,94	335,3	0,64
Liquide Mittel	938,7	2,67	1.809,8	3,46
Rechnungsabgrenzungsposten	83,0	0,23	54,4	0,11
	<u>35.125,7</u>	<u>100,00</u>	<u>52.353,1</u>	<u>100,00</u>



	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	10.149,5	28,89	23.488,4	44,86
Steuerrückstellungen	30,1	0,09	41,7	0,08
Sonstige Rückstellungen	1.551,4	4,42	1.522,7	2,91
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.835,7	13,76	5.559,3	10,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.434,4	6,93	1.522,1	2,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.921,8	45,33	14.852,3	28,37
Sonstige Verbindlichkeiten	202,8	0,58	5.366,6	10,25
	<u>35.125,7</u>	<u>100,00</u>	<u>52.353,1</u>	<u>100,00</u>

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme von TEUR 52.353,1 um TEUR 17.227,4 auf TEUR 35.125,7 gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 32,91 % und reflektiert den signifikanten Verlust des Geschäftsjahres 2014.

Das Anlagevermögen hat sich, insbesondere durch die Verschmelzung der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, auf die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin (vormals DESIGN Bau AG, Kiel), und dem damit verbundenen Abgang der Anteile an diesem bis dato verbundenen Unternehmen, von TEUR 11.536,1 auf TEUR 2.491,8 verringert.

Die Verminderung der Vorratsgrundstücke in Höhe von TEUR 450,7 resultiert aus den Verkäufen des laufenden Geschäftsjahres und außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vorratsgrundstücke in Höhe von TEUR 202,9 sowie Zuschreibungen auf in Vorjahren wertgeminderte Vorratsgrundstücke in Höhe von TEUR 577,5.

Die unfertigen Leistungen haben sich um TEUR 9.306,0 insbesondere aufgrund der Übergabe des fertiggestellten Projektes „TelTown“ verringert.

Die fertigen Leistungen wurden teilweise auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Sie betreffen eine Wärmeanlage in Teltow sowie eine Doppelhaushälfte mit dem dazugehörigen Grundstück in Bad Bramstedt.

Anzahlungen wurden für in Bau befindliche Projekte vereinnahmt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 473,9 gestiegen. Dies ist u. a. auf die Fertigstellung und den anschließenden Verkauf abgeschlossener Bauprojekte zurückzuführen. Auf den Forderungsbestand von TEUR 1.050,2 entfällt eine Restzahlung aus dem Projekt „TelTown“ des Käufers RREEF Spezialinvest GmbH in Höhe von TEUR 921,5.

Der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 3.219,9 ist u. a. auf die Anwachsung der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin, der CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld, sowie die Verschmelzung der CD Deutsche Eigenheim AG auf die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin (vormals DESIGN Bau AG, Kiel), zurückzuführen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind infolge einer Umsatzsteuererstattung für das Kalenderjahr 2014 gestiegen.

Die liquiden Mittel verringerten sich um TEUR 871,1 von TEUR 1.809,8 auf TEUR 938,7, vgl. Tz. 2.2.

Die übrigen Aktivposten unterlagen nur unwesentlichen stichtagsbezogenen Veränderungen.

Das Eigenkapital ist aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von - TEUR 13.338,9 auf TEUR 10.149,5 gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,89 %.

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 17,1 auf TEUR 1.581,5 gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Rückzahlungen kurzfristiger Kontokorrentkredite, die die Zugänge langfristiger Darlehen übersteigen, um TEUR 723,6 verringert.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen war ein Zugang in Höhe von TEUR 912,3 zu verzeichnen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich um TEUR 1.069,5 erhöht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind insbesondere durch die Tilgung eines Darlehens um TEUR 5.163,8 gesunken.

Die übrigen Passivposten unterlagen nur unwesentlichen stichtagsbezogenen Veränderungen.

## 2.2. Analyse der Finanzlage

	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Jahresfehlbetrag		-13.338,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	188,2	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	760,4	
Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-106,9	
Ausgebuchte Verbindlichkeiten	-17,0	
Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen	-1,9	
Forderungsverluste	2,6	
Anpassung Wertberichtigungen auf Forderungen	1.586,1	
Auflösung sonstige Rückstellungen	-98,6	<u>2.312,9</u>
<b>Cash Flow</b>		-11.026,0
Änderung Vorräte	11.227,2	
Änderung Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	615,2	
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-896,8	
Änderung Forderungen Verbundbereich	4.243,6	
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	-898,5	
Änderung Rechnungsabgrenzungsposten	-22,2	
Zugänge abzgl. Verbrauch Steuerrückstellungen	-35,1	
Zugänge abzgl. Verbrauch sonstige Rückstellungen	17,3	
Änderung Lieferantenverbindlichkeiten	890,7	
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	-8.099,6	
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	-5.168,5	<u>1.873,3</u>
<b>Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		-9.152,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14,6	
Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	0,9	
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-90,5	
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		-104,2
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	-724,1	
Zugänge aus Finanzmitteln von Tochtergesellschaften	9,9	
Zugänge Mezzanine Darlehen	9.100,0	
<b>Mittelzufluss aus der Finanztätigkeit</b>		<u>8.385,8</u>
<b>Liquiditätsänderung</b>		-871,1
<b>Liquide Mittel zum 1. Januar 2014</b>		<u>1.809,8</u>
<b>Liquide Mittel zum 31. Dezember 2014</b>		<u><u>938,7</u></u>

Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich ein Cash Flow in Höhe von - TEUR 11.026,0. Unter Einbeziehung des Cash Flow kam es zu einem Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von - TEUR 9.152,7.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug vorwiegend aufgrund von Auszahlungen aus dem Zugang von Finanzanlagevermögen TEUR 104,2.

Insbesondere durch Zugang eines Mezzanine Darlehens, gemindert durch die Rückzahlung kurzfristiger Kontokorrentdarlehen, ergibt sich ein Mittelzufluss aus der Finanztätigkeit in Höhe von TEUR 8.385,8.

### 2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 folgende Ertragslage:

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	18.866,2	224,80	2.772,5	20,14
Bestandsveränderung fertige und unfertige Leistungen	-10.473,7	-124,80	10.995,8	79,86
	8.392,5	100,00	13.768,3	100,00
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	844,7	10,06	364,6	2,65
	9.237,2	110,06	14.132,9	102,65
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.922,3	34,82	1.602,7	11,64
Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.892,2	129,78	7.924,3	57,55
Materialaufwand	13.814,5	164,60	9.527,0	69,19
Rohergebnis	-4.577,3	-54,54	4.605,9	33,46
Personalaufwand	1.206,6	14,38	1.167,9	8,48
Abschreibungen	188,2	2,24	188,6	1,37
Betriebsaufwendungen	376,9	4,49	571,2	4,15
Vertriebsaufwendungen	1.005,4	11,98	589,6	4,28
Verwaltungsaufwendungen	811,6	9,67	565,2	4,11
Übrige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	758,8	9,04	276,1	2,01
	4.347,5	51,80	3.358,6	24,40
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-8.924,8</b>	<b>-106,34</b>	<b>1.247,3</b>	<b>9,06</b>

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	106,9	1,27	74,8	0,54
Gewinne aus Anlageverkäufen	0,0	0,00	5,1	0,04
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen	1,9	0,02	1,1	0,01
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	98,6	1,17	232,0	1,69
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	17,0	0,20	8,0	0,06
	<u>224,4</u>	<u>2,66</u>	<u>321,0</u>	<u>2,34</u>
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	276,1	3,29	100,2	0,73
Einstellung in die Rückstellung für ausstehende Rechnungen	15,0	0,18	5,0	0,04
Einstellung in die Wertberichtigungen auf Forderungen	1.587,9	18,92	22,3	0,16
Forderungsverluste	2,6	0,03	33,7	0,24
	<u>1.881,6</u>	<u>22,42</u>	<u>161,2</u>	<u>1,17</u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<u>-1.657,2</u>	<u>-19,76</u>	<u>159,8</u>	<u>1,17</u>
Finanzerträge	258,7	3,08	218,9	1,59
Abschreibungen auf Finanzanlagen	760,4	9,06	0,0	0,00
Finanzaufwendungen	2.154,7	25,67	1.029,3	7,48
<b>Finanzergebnis</b>	<u>-2.656,4</u>	<u>-22,59</u>	<u>-810,4</u>	<u>-5,89</u>
Betriebsergebnis	-8.924,8	-106,34	1.247,3	9,06
Neutrales Ergebnis	-1.657,2	-19,76	159,8	1,17
Finanzergebnis	-2.656,4	-22,59	-810,4	-5,89
	<u>-13.238,4</u>	<u>-148,69</u>	<u>596,7</u>	<u>4,34</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-49,0	-0,58	47,4	0,34
Sonstige Steuern	149,5	1,78	39,0	0,28
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)</b>	<u>-13.338,9</u>	<u>-149,89</u>	<u>+510,3</u>	<u>+ 3,72</u>

Im Geschäftsjahr 2014 konnte eine Gesamtleistung, bestehend aus Umsatzerlösen saldiert mit der Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen, in Höhe von TEUR 8.392,5 erbracht werden. Der Materialaufwand beträgt TEUR 13.814,5 und damit 164,60 % der erbrachten

Gesamtleistung. Der Materialeinsatz hat sich trotz der Verringerung der Gesamtleistung von TEUR 9.527,0 auf TEUR 13.814,5 erhöht. Der erzielte Rohgewinnsatz von - 54,54 % der Gesamtleistung hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verschlechtert. Ursächlich für diese erhebliche Verschlechterung des ausgewiesenen Rohgewinns waren insbesondere signifikante Fehlentwicklungen im Rahmen des Projektes in Teltow sowie Aufwendungen im Rahmen von Projektakquisitionen, die nach dem Vollzug des Vorstandswechsel aufgrund einer Neueinschätzung der Projektaussichten nicht weiter verfolgt werden. Das ausgewiesene Rohergebnis reflektiert insofern auch die im Geschäftsjahr 2014 vorgenommene Anpassung der strategischen und operativen Ausrichtung wieder.

Die Summe der weiteren Aufwendungen, die in das Betriebsergebnis eingehen, beträgt TEUR 4.347,5 oder 51,80 %. Hierbei sind im Wesentlichen die Vertriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie die übrigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Demgegenüber standen verringerte Betriebsaufwendungen.

Insgesamt ergibt sich ein um TEUR 10.172,1 gemindertem Betriebsergebnis von - TEUR 8.924,8 (- 106,34 % der erbrachten Leistung).

Das neutrale Ergebnis beträgt - TEUR 1.657,2 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 224,4 und neutralen Aufwendungen von TEUR 1.881,6. Als wesentliche Positionen sind die Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens von TEUR 106,9, Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen von TEUR 98,6, Einstellungen für Gewährleistungsrückstellungen in Höhe von TEUR 276,1 sowie Einstellungen in Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.587,9 zu nennen. Die ausgewiesenen Wertberichtigungen sind insbesondere auf operative Fehlentwicklungen von Konzerngesellschaften zurückzuführen, die im Geschäftsjahr zu einer Wertkorrektur der Forderungen gegen verbundene Unternehmen geführt haben.

Das Finanzergebnis schloss mit - TEUR 2.656,4 ab. Die Verminderung um TEUR 1.846,0 lässt sich in erster Linie auf die während des Gesamtjahres 2014 zu leistenden Zinszahlungen aus der Neuaufnahme eines Darlehen im Laufe des Geschäftsjahres 2013 zurückführen.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt - TEUR 13.238,4, das sind - 148,69 % der Gesamtleistung.



Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von - TEUR 49,0 betreffen Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer der Vorjahre.

Per saldo ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von - TEUR 13.338,9, das sind - 149,89 % der Gesamtleistung.

Aufgrund des vortragsfähigen Gewerbeverlustes bei der Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 12.353,8 sowie des verbleibenden Verlustvortrages bei der Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 12.637,0 werden zukünftige steuerpflichtige Gewinne der Gesellschaft mit den bestehenden Verlustvorträgen verrechnet. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Ertragssteuersätze würde sich dadurch eine latente aktive Steuerforderung in Höhe von rd. TEUR 3.684,5 ergeben, wenn die Voraussetzungen des § 274 (1) S. 4 HGB erfüllt wären. Anderenfalls ergeben sich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 482,2, auf deren Aktivierung die Gesellschaft verzichtet hat.

### **3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung**

Die folgenden Chancen und Risiken könnten aus heutiger Sicht die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in Zukunft wesentlich beeinflussen. Darüber hinaus könnte das Unternehmen weiteren Chancen und Risiken ausgesetzt sein, die zum heutigen Tage noch nicht existent respektive bewertbar sind oder in ihren potentiellen Auswirkungen nicht oder nur unzureichend erkannt wurden.

#### **3.1. Chancen**

Das Vermögen der CD Deutsche Eigenheim AG besteht zu einem großen Teil aus Vorratsgrundstücken. Ein Anstieg des generellen Preisniveaus für Grund und Boden würde folglich zum Aufbau weiterer stiller Reserven führen. Da die Grundstücke zu einem nicht unerheblichen Teil in der Metropolregion Berlin gelegen sind, würde sich dort eine positive Preisentwicklung entsprechend auswirken. Auch können Änderungen der jeweiligen Mikrolage, wie eine Verbesserung der Infrastruktur oder der Verkehrsanbindung zu einer Steigerung der Marktwerte beitragen.

Für den Fall, dass es zu spürbaren Preiserhöhungen für fossile Energieträger kommt, sollte es zu deutlich unterschiedlichen Preisentwicklungen für ältere Bestandsimmobilien und Immobilien, die modernen energetischen Standards genügen, kommen. Hierdurch sollte die grundsätzliche Attraktivität von Neubauprojekten weiter steigen.

Eine stabile Wirtschaftsentwicklung bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau würde zu einer anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum bei privaten und institutionellen Investoren führen.

Es werden regelmäßig Grundstücke für weitere Projekte geprüft, aus denen sich zusätzliches Potential für das Unternehmen ergeben könnte.

### **3.2. Risiken**

#### **Allgemeine Risiken**

Marktrisiken können sich bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage verbunden mit einem Rückgang der Beschäftigung ergeben. Die Folgen könnten eine geringe Nachfrage von Mietern, ein Rückgang der Mieten oder höhere Mietausfälle sein. Investoren könnten deshalb Investitionen in Immobilien wieder kritischer sehen, wodurch die Preise für Immobilien ggf. wieder sinken könnten. Die Realisierung von Projektentwicklungen könnte in einem solchen Umfeld schwieriger und unter Umständen nur zu reduzierten Verkaufspreisen umgesetzt werden. Im Fall einer länger anhaltenden Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft kann auch ein Rückgang bei den Grundstückspreisen und ein daraus resultierender Abschreibungsbedarf nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Szenario schätzt das Management weiterhin als eher gering ein.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte zu einer geringeren Nachfrage nach der Assetklasse Immobilien führen, da die Verzinsung von Alternativen wieder attraktiver würde. Als Folge davon wäre von steigenden Renditeanforderungen an Immobilieninvestments und damit von sinkenden Kaufpreisen auszugehen. Es ist derzeit zwar ein Anstieg der Zinsen zu beobachten, aber es ist davon auszugehen, dass mittelfristig das Zinsniveau auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bleibt.

Darüber hinaus sieht sich das Unternehmen Risiken ausgesetzt, die sich aus Änderungen der aktuellen Rechtslage ergeben könnten. Neben Steuer-, Abgaben- und/oder Gebührenerhöhungen zählen hierzu weitere einschränkende Änderungen des regulatorischen Umfelds im Mietrecht sowie weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen an Bestands- und Neubauimmobilien.

### **Strategische Risiken**

Für den Fortbestand des Unternehmens relevante Risiken können sich aus der gewählten strategischen Ausrichtung des Unternehmens ergeben. Daher gilt es, vor allem übergeordnete Trends in den für das Unternehmen wichtigen Teilmärkten möglichst frühzeitig zu erkennen, um gegebenenfalls mit der Einleitung geeigneter Maßnahmen hierauf reagieren zu können. Aber auch die Entwicklungen bei Baumaterialien, Verarbeitungsmethoden und -vorschriften müssen kontinuierlich verfolgt werden. Dazu stehen die Mitarbeiter in ihren jeweiligen Aufgabengebieten in regelmäßigen Kontakt mit Investoren, Beratern, Kooperationspartnern und anderen Marktteilnehmern. In den letzten beiden Jahren hat sich das Unternehmen auf die Entwicklung von Projekten mit hochwertiger Architektur und Grünflächenplanungen konzentriert. Sollten sich für diese Produkte nicht genügend Käufer finden, die die damit verbundenen hohen Preise zu zahlen bereit sind, da die Projekte für die jeweiligen Standorte ggf. zu teuer sind oder die Herstellungskosten zu hoch für die erzielbaren Preise sein, ergibt sich dadurch ein wesentliches Ertragsrisiko. Aus diesem Grund wird diese einseitige Fokussierung aufgegeben. So soll beispielsweise für das Vorratsgrundstück in Berlin-Falkenberg ein einfaches und preiswertes Produkt entwickelt werden.

### **Rechtliche Risiken**

Rechtliche Risiken und daraus resultierende wirtschaftliche Nachteile für das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften können grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Konsequenzen aus einer möglichen Nichtbeachtung von Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Vorschriften und Regelungen zu vermeiden, wird das Unternehmen zukünftig regelmäßig auf die Expertise von externen Beratern zurückgreifen. Mögliche Risiken, die sich aus dem Fehlen von entsprechenden Regelungen oder unklaren Formulierungen in wichtigen Verträgen ergeben könnten, sollen durch die enge Abstimmung mit erfahrenen Anwälten in größtmöglichem Umfang

reduziert werden. Für die wirtschaftlichen Risiken aus anhängigen Verfahren sind Rückstellungen gebildet worden. Es sind aktuell diverse Risiken aus verschiedenen Verträgen zu erkennen.

## **Projektrisiken**

Die nachstehend beschriebenen notwendigen organisatorischen Voraussetzungen waren in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Maße gegeben. Nach dem Wechsel des Vorstandes wurden insbesondere hinsichtlich der Steuerung von Projekten geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Projektmanagements initiiert.

Die von der CD Deutsche Eigenheim AG entwickelten Projekte sind in ihrer Realisationsphase den folgenden Risiken ausgesetzt:

Kommt es im Nachgang zu einem Grundstückskauf zu unerwarteten Verzögerungen bei der Erteilung der nötigen Bau- oder sonstiger behördlicher Genehmigungen, hat dies einen Zinsverlust zur Folge, da erst später mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden kann. Sollten sich während der Bauphase unerwartete Verzögerungen, z. B. durch den Ausfall eines Nachunternehmers ergeben, müssen die Bauablaufpläne gegebenenfalls angepasst werden. Hieraus könnten Kostensteigerungen erwachsen, da Nachunternehmer aus Kapazitätsgründen Aufträge zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr ausführen können und kurzfristig Ersatz gefunden werden muss. Grundsätzlich kann es in einem solchen Szenario zu Kostensteigerungen kommen.

Grundstücksankäufe erfolgen grundsätzlich nur, soweit Baurecht gegeben ist, andernfalls wird die Zahlung des Kaufpreises an die Erlangung des Baurechts gekoppelt.

Witterungsbedingte Verzögerungen im Bauablauf können vorkommen, sie sollen jedoch bei der Erstellung der Bauzeitenpläne durch ausreichende Puffer entsprechende Berücksichtigung finden, so dass eine fristgerechte Übergabe sichergestellt werden kann.

Ein weiteres Risiko stellt die Beschaffenheit von Grund und Boden dar. Vor Ankauf eingeholte Baugrundgutachten tragen dazu bei, einen möglichen Mehraufwand im Zusammenhang mit erhöhten Gründungskosten einzuschränken. Kontaminationsrisiken werden durch Bodenproben

und/oder kaufvertragliche Regelungen, die ein möglicherweise erwachsendes wirtschaftliches Risiko beim Verkäufer belassen, minimiert.

Da an den einzelnen Projektstandorten Haustypen in jeweils größerer Zahl errichtet werden, gilt es, Ausführungsrisiken durch ein stringentes Kosten-, Zeit- und Qualitätsmanagement für das Unternehmen beherrschbar zu machen und Serienfehler zu vermeiden. Grundsätzlich ist dazu bereits in der Planungsphase ein internes Projektmanagement unter Einschaltung externer Baufachingenieure sowie ein entsprechendes Qualitätssicherungssystem erforderlich. Zusätzlich ist es sinnvoll, Vertreter des jeweiligen Projektkäufers frühzeitig in die Plan-, Abstimmungs- und Bauprozesse einzubinden. Hierdurch sollen mögliche spätere Differenzen zu Ausführungsvarianten und -qualitäten vermieden werden

Ein weiteres Risiko besteht für das Unternehmen in Form der gesetzlichen und/oder vertraglichen Gewährleistungspflicht. Während Gewährleistungsinanspruchnahmen grundsätzlich an die ausführenden Nachunternehmen weitergereicht werden können, kann sich ein zeitliches Risiko aus dem Auseinanderfallen von zugesagter und erworbener Gewährleistungsfrist ergeben. Dieses entsteht, wenn die vom ausführenden Unternehmen eingeräumte Gewährleistungsfrist bereits mit Abnahme der Leistung beginnt, wohingegen diese Frist für den Investor erst mit Übernahme des jeweiligen Objekts beginnt.

Zur Absicherung von Risiken, die dem Unternehmen durch den möglichen Ausfall von Nachunternehmern im Verlauf der Gewährleistungsverpflichtung entstehen können, sind von diesen Gewährleistungsbürgschaften beizubringen.

## **Finanzrisiken**

Das Unternehmen ist unterschiedlichen finanziellen Risiken ausgesetzt. Da der Bestand an Vorratsgrundstücken teilweise fremdfinanziert ist, könnte eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken notwendige Prolongationen erschweren, zumindest aber verteuern. Festzinsvereinbarungen bestehen dabei nur für einen kleineren Teil der Bankdarlehen. Angesichts der Tatsache, dass die Verweildauer der Grundstücke in den Büchern des Unternehmens zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt mit keiner ausreichenden Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann, entspricht die gewählte Vorgehensweise den unternehmensspezifischen Finanzierungsnotwendigkeiten. Nimmt die CD

Deutsche Eigenheim AG im Rahmen einer Projektentwicklung eine Bankenfinanzierung in Anspruch, werden aufgrund der relativ kurzen Projektlaufzeit und der im Verlauf stark schwankenden Kreditinanspruchnahme ebenfalls keine Festzinsvereinbarungen getroffen. Ein Anstieg der kurzfristigen Zinsen würde daher zu einem erhöhten Zinsaufwand führen.

Neben der Finanzierung der Grundstücksankäufe, vorwiegend durch Eigenmittel, werden für die Realisierung des Hochbaus zusätzliche Fremdfinanzierungsmittel benötigt. In der Regel werden hierfür gewisse Vorverkaufsquoten und sonstige Nebenbedingungen durch die Finanzierungsinstitute gefordert und auf das Rating und die Expertise des Bauträgers abgestellt. Es besteht das Risiko, dass sich die Finanzierungsbedingungen am Markt durch exogene oder auch unternehmensbezogene Faktoren ändern und Fremdfinanzierungen nicht eingeworben werden können, so dass dann ggf. sinnvolle Projekte nicht akquiriert bzw. umgesetzt werden könnten.

Liquiditätsrisiken können entstehen durch eine Erhöhung der Baukosten, den Ausfall von Nachunternehmern, durch die Zahlungsunfähigkeit von Käufern oder auch durch fehlende oder unzureichende Finanzierungen. Grundsätzlich sollen Investitionen nur dann getätigt werden, wenn die Finanzierung des Projektes gesichert ist. Dies war in der Vergangenheit bei mehreren Projekten nicht der Fall bzw. Finanzierungszusagen konnten nicht in konkrete Finanzierungen übergeleitet werden.

### **Personalrisiken**

Engagement und Wissen der Mitarbeiter sowie deren vertrauensvolle Zusammenarbeit untereinander stellen einen entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der Verlust von Mitarbeitern führt zu einem Verlust an Wissen und einem hohen Aufwand für die Einarbeitung von neuen Mitarbeitern. Anzustreben ist deshalb eine geringe Fluktuation, um dauerhaft ein eingespieltes, funktionierendes Team zu erhalten. Um dies sicherzustellen sind verschiedenen Faktoren von Bedeutung. Dazu zählen ein angenehmes Arbeitsumfeld ebenso wie eine zielgerichtete Mitarbeiterführung oder auch eine sinnvolle Personalentwicklung wie beispielsweise eine Übertragung von Verantwortlichkeiten auf einzelne Mitarbeiter. Bedauerlicherweise haben in 2014 mehrere Mitarbeiter das Unternehmen verlassen. Nach dem Vorstandswechsel ist es aber mittlerweile gelungen, die Personalsituation zu stabilisieren.

### **Nachunternehmerrisiken**

Risiken können entstehen, wenn Nachunternehmer nicht in der Lage sind, die benötigten Leistungen in der erforderlichen Qualität zu liefern oder ganz ausfallen. Um dies zu vermeiden, ist eine sorgfältige Auswahl der Nachunternehmer aufgrund verschiedener Kriterien erforderlich. Die CD Deutsche Eigenheim wird dies zukünftig durch die systematische Beurteilung im Rahmen der Ausschreibung anhand verschiedener sinnvoller Kriterien sicherstellen.

#### **4. Sonstige Angaben**

##### **4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr**

Die Verschmelzung der DESIGN Bau AG mit der 100%-igen Tochtergesellschaft durch Aufnahme der CD Deutsche Eigenheim AG konnte zwischenzeitlich umgesetzt werden, da das zuständige Oberlandesgericht Schleswig am 19. Juni 2014 dazu die Freigabe erteilt hat. Die Verschmelzung wurde am 23. Juli 2014 in das Handelsregister eingetragen. Weiterhin sind die beiden Tochtergesellschaften CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG zum 1. November 2014 auf die CD Deutsche Eigenheim AG angewachsen.

##### **4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Das aktuell größte in der Realisierung befindliche Projekt mit 90 Einheiten in Düsseldorf ("FleherLeben") konnte zwischenzeitlich über eine Bank neu finanziert werden.

##### **4.3. Risikomanagementziele und Finanzinstrumente**

Unternehmerische Aktivitäten bedingen naturgemäß die Übernahme von Risiken. Der Vorstand hat sich bewusst der Strategie verpflichtet, das Risikoprofil des Unternehmens möglichst gering zu halten. Werden nach eingehender Prüfung und Abwägung kalkulierbare Risiken eingegangen, stehen diese in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den entsprechenden Ertragspotentialen. Diese Haltung spiegelt sich in unterschiedlichen unternehmerischen Entscheidungen wider.

Hierzu zählt etwa der Grundsatz, dass Grundstückskaufpreise erst dann gezahlt werden, wenn die CD Deutsche Eigenheim AG über gesichertes Baurecht verfügt.

Das Risikomanagement der CD Deutsche Eigenheim AG ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Controlling- und Berichtsprozesses und sichert im Interesse der Mitarbeiter, Aktionäre und Gläubiger den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Laufend werden sowohl die Liquiditäts- als auch die Kostenplanungen mit der aktuellen und absehbaren Entwicklung abgeglichen. Mögliche Risiken sollen so früh als möglich erkannt werden, um das Unternehmen in größtmöglichem Umfang vor kritischen Situationen zu bewahren. Dazu werden sowohl das gesamtwirtschaftliche Umfeld als auch speziell die Entwicklungen in der Immobilienbranche und an den Finanz- und Kapitalmärkten verfolgt.

#### **4.4. Voraussichtliche Entwicklung**

Im vierten Quartal wurde mit dem Bau von weiteren 12 Häusern im Projekt "TelTown" begonnen, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes fast vollständig an private Selbstnutzer verkauft werden konnten. Die Fertigstellung des Projekts wird voraussichtlich bis August 2015 erfolgen.

Im Baugebiet in Bad Bramstedt werden weiterhin Baugrundstücke verkauft. Dabei wird von durchschnittlich drei verkauften Grundstücken pro Monat ausgegangen.

Die Umsetzung des Projektes in der Falkenberger Aue im Berliner Nord-Osten wird derzeit vorbereitet. Das vom vorherigen Management entwickelte stadtplanerische Konzept, für das eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre, ist wirtschaftlich nicht umsetzbar. Wie unter Abschnitt 1.4 bereits erwähnt, soll die Umsetzung deshalb auf der Basis des bestehenden, sehr gut geeigneten Bebauungsplans erfolgen.

In Düsseldorf wurde bei dem Projekt "Fleher Leben" im ersten Bauabschnitt zwischenzeitlich der Rohbau fertiggestellt und mit dem Ausbau begonnen. Für den zweiten Bauabschnitt wurden mit dem Abriss von Bestandsgebäuden begonnen. Dies war möglich, da die Finanzierung des Projektes durch eine Privatbank sichergestellt werden konnte. Da dies jedoch erst im Februar 2015 gelungen ist, haben sich die Vergaben der Bauleistungen verzögert, so dass die Fertigstellung bezogen auf den vertraglich vereinbarten Termin bei einigen Kaufverträgen nicht vertragsgerecht erfolgen kann.



Daraus zu erwartende Schadensersatzansprüche der Käufer wurden bereits im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 bei der Bewertung des Bauprojekts berücksichtigt. Das Management wird selbstverständlich bestrebt sein, diese Ansprüche so gering wie möglich zu halten. Dabei muss aber neben der direkten monetären Auswirkung auch der Aspekt der Kundenzufriedenheit und das Image der Gesellschaft berücksichtigt werden.

Die Vermarktung und der Bau der Projekte in Rostock wurden nach dem Vorstandswechsel zunächst gestoppt. Vor einer Weiterführung der Projekte KalverWeiden und WarnoWege sollte erst die Finanzierung sichergestellt werden.

Beim Projekt KalverWeiden wurde inzwischen ein Kreditvertrag geschlossen über einen ersten Bauabschnitt (16 Häuser). Sobald die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind (u. a. 30,00 % Verkauf) wird der Bau weitergeführt. Es liegen aber bereits ausreichende Reservierungen vor, so dass wir davon ausgehen, dass noch im Juli 2015 die Bauarbeiten aufgenommen werden können.

Beim Projekt WarnoWege wurde aufgrund des fortgeschrittenen Baus entschieden, dass auch ohne Bankfinanzierung der Bau fortgeführt wird. Mit der Fertigstellung eines ersten Bauabschnittes von sieben Häusern wird im Herbst 2015 gerechnet.

Auch bei den Projekten in Rostock ist aufgrund der verspäteten Fertigstellung von Schadenersatzansprüchen der Käufer auszugehen, welche bereits vor dem Baustopp gekauft hatten.

Die Kindertagesstätte in Alfter bei Bonn, welche durch die bonnanova Alfter GmbH & Co. KG abgewickelt wird, konnte zwischenzeitlich, allerdings mit großer Verspätung, an den Mieter übergeben werden. Daraus resultiert ein Schadensersatzanspruch des Mieters, der bereits im Jahresabschluss 2014 vollständig berücksichtigt ist. Wir gehen von einer baldigen Übergabe an den Käufer aus.

Es existieren des Weiteren noch verschiedene Risiken aus alten Projekten. Diese Risiken sind ebenfalls vollständig im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 abgebildet und haben maßgeblich zu dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres beigetragen.

Insgesamt konnte das Unternehmen in einer schwierigen Phase stabilisiert werden. Dies bezieht sich auf die laufenden Projekte ebenso wie auf Personal, Partner und die Finanzierungssituation. Erste Anpassungen hinsichtlich Organisation und Prozessen wurden vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücke, insbesondere des Grundstücks in der Falkenberger Aue, und des Stamms an kompetenten Mitarbeitern ist das Management optimistisch, dass der Turnaround gelingen wird. Für das Jahr 2015 sind ein ausgeglichenes Ergebnis und eine Teilrückführung der Mezzaninefinanzierung geplant. Dies basiert insbesondere auf dem derzeit geplanten Verkauf eines Teils des Areals in Falkenberg, weiteren Grundstücksverkäufen in Bad Bramstedt und Lüdersdorf sowie weiteren Kaufpreiszahlungen aufgrund von Vermietungen in 2015 im Projekt TelTown. Darüber hinaus werden positive Ergebnisbeiträge aus den Projekten in Rostock und der Fertigstellung der 12 Häuser in Teltow erwartet.

Auch bei einem Teilverkauf bietet das Grundstück Falkenberger Aue aufgrund der Größe, Lage und Verkehrsanbindung ein sehr großes Potenzial und kann ein auskömmliches Projektvolumen für die nächsten drei bis fünf Jahre sicherstellen. Zusätzlich sollte es möglich sein, weitere Projekte zu akquirieren.

#### **4.5. Schlusserklärung gemäß § 312 (3) AktG**

Die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, hat als Anteilseigner der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, mit ihrem am 29. Juli 2013 angemeldeten Aktienerwerb eine beständig erwartete Stimmenmehrheit auf zukünftigen Hauptversammlungen begründet. Es besteht folglich ab dem 29. Juli 2013 ein Abhängigkeitsverhältnis der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, gegenüber der Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, nach § 17 (1) AktG.

Ein Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, mit der Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, besteht nicht.

Der Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, hat daher gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellt.

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.

## Über die CD Deutsche Eigenheim AG

Die CD Deutsche Eigenheim AG ist ein bundesweit tätiger Projektentwickler und verantwortlicher Träger im Bereich Wohnungsbau. Seit über 25 Jahren übernehmen wir Verantwortung bei der Schaffung wertvollen Wohnraums. Um unsere Ideen bestmöglich umsetzen zu können, arbeiten wir eng mit Partnern zusammen, die unseren multidisziplinären Ansatz – die Verbindung innovativer Architektur, hoher Bauqualität mit umfangreichen Grün- und Freiraumplanung – teilen. Unser Fokus liegt auf wachstumsstarken Städten wie Berlin, Kiel, Düsseldorf und Rostock. Dort realisieren wir „Neue Räumlichkeiten“, die das Bild der Umwelt und die Entwicklung der unmittelbaren Umgebung verändern.

---

## IMPRESSUM

Kontakt:

CD Deutsche Eigenheim AG  
Potsdamer Straße 87  
10785 Berlin

Telefon: 030 / 263 9115 0  
Telefax: 030 / 263 9115 29  
E-Mail: [ir@deutsche-eigenheim.ag](mailto:ir@deutsche-eigenheim.ag)  
Internet: [www.deutsche-eigenheim.ag](http://www.deutsche-eigenheim.ag)

Herausgeber:

CD Deutsche Eigenheim AG