

**Zwischenbericht 2020**  
CR Capital Real Estate AG

# Inhaltsverzeichnis

<b>Brief des Vorstands .....</b>	<b>3</b>
<b>Konzernlagebericht .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im Einzelnen.....</b>	<b>5</b>
<b>Immobilien Sektor .....</b>	<b>6</b>
<b>Zinsumfeld .....</b>	<b>7</b>
<b>Trendthema: Umweltschutz und Nachhaltigkeit .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Geschäftsverlauf .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Chancen- und Risikobericht.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Prognose der Geschäftsentwicklung .....</b>	<b>13</b>
<b>Konzernanhang.....</b>	<b>14</b>
<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>14</b>
<b>2. Ausgewählte Angaben zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung und zur     Konzernbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>3. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensgruppe.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2020 .....</b>	<b>14</b>
<b>Konzernabschluss zum 30.06.2020 .....</b>	<b>15</b>

# Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns Ihnen über das erfolgreiche 1. Halbjahr 2020 berichten zu können.

Nach der Weiterentwicklung der CR Capital Real Estate AG hin zu einem Immobilieninvestmenthaus, der damit einhergehenden Umstellung der Bilanzierung auf IFRS 10 und der sich daraus ergebenden Hebung der stillen Reserven der Beteiligungen Terrabau GmbH und CR Global Care GmbH (mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften), verlief das erste Halbjahr 2020 erfreulich.

Die erheblichen Einschnitte durch die Covid-19-Pandemie, die seit März 2020 die Bevölkerung und die Wirtschaft auf eine harte Probe stellen, beeinflussten erfreulicherweise kaum die Nachfrage nach nachhaltigem bezahlbarem Wohnraum. Neben dem günstigen Zinsumfeld sowie den Förderungen durch das Baukindergeld und die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), hat auch das in vielen Branchen eingeführte Home Office zu einer verstärkten Nachfrage geführt.

Die sich derzeit in den Beteiligungen im Bau befindlichen bzw. in den nächsten Wochen und Monaten beginnenden Bauvorhaben, umfassen ein Volumen von ca. 600 Einheiten mit über 45.000 qm Wohnfläche. Die CR Capital Real Estate AG strebt an, diese positive Geschäftsentwicklung voranzutreiben und ihre Aktionäre durch eine aktive Dividendenpolitik am Erfolg teilhaben zu lassen.

Das Gesamtergebnis der Berichtsperiode liegt bei 37,9 Mio. EUR. Das Eigenkapital hat sich auf 163,0 Mio. EUR erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei über 90 %. Der Net Asset Value liegt bei 43,39 EUR je Aktie.

Wir danken Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, für das uns entgegengebrachte Vertrauen und hoffen, dass Sie die Entwicklung der CR Capital Real Estate AG auch weiterhin als Investor begleiten und unterstützen werden. Auch danken wir unseren Geschäftspartnern für ihre Treue und die gute und kooperative Zusammenarbeit.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gebührt ebenfalls unser Dank für die jederzeit konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit. Nicht zuletzt bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Weiterentwicklung der CR Capital Real Estate AG im Jahr 2020.

Wir freuen uns, den Weg der CR Capital Real Estate AG mit Ihnen gemeinsam weiter fortzusetzen.

Berlin, den 06.11.2020

Der Vorstand der CR Capital Real Estate AG

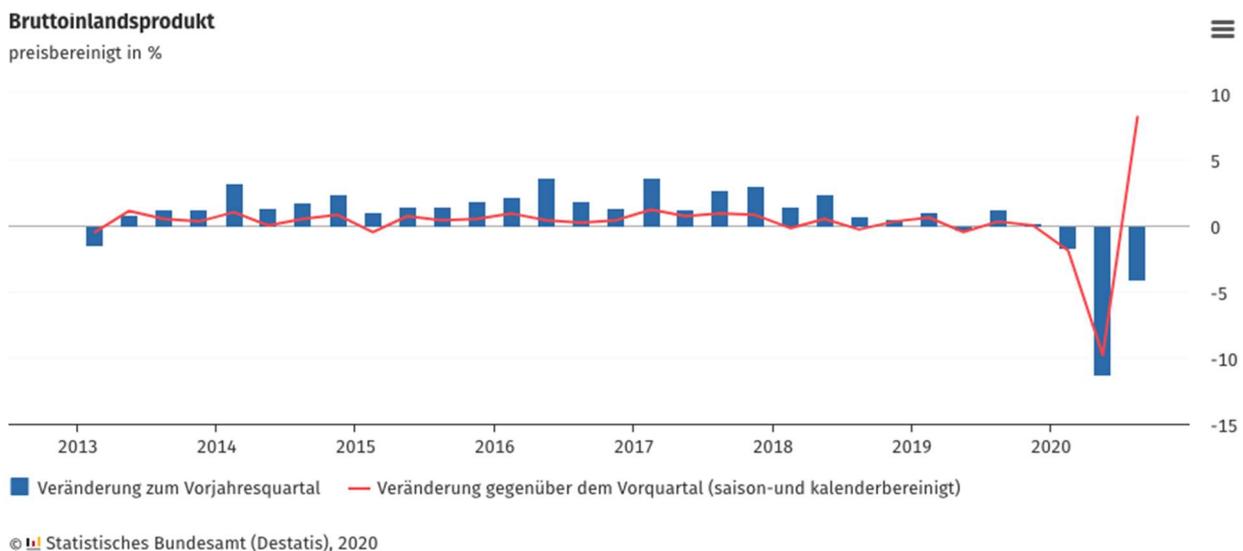
Stefan Demske

# Konzernlagebericht

## 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) unterlag im Jahr 2020 starken Schwankungen. Mit der Covid-19-Pandemie stellte sich eine Sondersituation ein, die die deutsche Wirtschaft seit dem zweiten Weltkrieg nicht erlebt hat.

Nach dem historischen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes im zweiten Quartal konnte der Erholungskurs zwischenzeitlich wieder aufgenommen werden. So wuchs das BIP im dritten Quartal 2020 gegenüber dem zweiten Quartal 2020 um 8,2 Prozent, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Im direkten Vergleich mit dem vierten Quartal 2019, dem Quartal vor der globalen Corona-Krise, sank das BIP jedoch preisbereinigt um 4,1 Prozent (preis- und kalenderbereinigt -4,3 Prozent) ab. Es bleibt daher ein weiter Weg zum Rekordgesamtniveau aus dem Jahr 2019.



### Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im Einzelnen

Vor einem Jahr war Covid-19 weitgehend unbekannt oder konnte kaum von einer Pandemie ausgegangen werden. Erste Infektionen nahmen im Frühjahr rapide zu und erreichten

Deutschland und Europa. Diese und der noch ungewisse Umgang mit der Ausbreitung hatten spürbare Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Kapitalmarkt. Der deutsche Leitindex DAX verlor im Februar 8,77 Prozent und im März noch einmal 17,41 Prozent.

Kurzfristige Staatshilfen und ein bisher ungesehener Eingriff in Wirtschaftsprozesse verhinderten eine stärkere Ausbreitung des Virus und unabsehbare Folgen für die Wirtschaft und das Gesundheitssystem. Über die Sommermonate konnte dann eine vergleichsweise schnelle Erholung der Wirtschaft festgestellt werden.

Bei einem Lockdown über zwei Monate können zwischen 255 und 495 Mrd. Euro an Kosten anfallen und das Bruttoinlandsprodukt-Jahreswachstum zwischen 7,2 und 11,2 Prozentpunkte sinken. Dauert dieser Zustand drei Monate an, ist ein Anstieg auf 354 bis 729 Mrd. Euro sowie 10,0 bis 20,6 Prozentpunkte Wachstumsverlust möglich, wie das Münchner ifo-Institut schätzte.

Auch der Arbeitsmarkt war von den Auswirkungen betroffen. Bis zu 1,8 Mio. sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze können in einer solchen Phase abgebaut und 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit geführt werden. Letztlich betrifft dies auch alle öffentlichen Haushalte, welche vielerorts bereits eine negative Bilanz aufweisen.

Nach den von der Bundesregierung ergriffenen Maßnahmen weisen mehrere Indikatoren dennoch zwischenzeitlich wieder positive Werte auf, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex.

Die Erholung zur Jahresmitte konnte allerdings nicht zum Vorkrisen-Niveau aufschließen. Im Herbst nahmen die Infektionszahlen mithin wieder zu und es wurde ein weiterer Lockdown absehbar, wenn auch mit geringeren Einschränkungen. Grundsätzlich sind hierdurch erneute, negative Auswirkungen auf mehrere Wirtschaftsbereiche zu erwarten; der Immobiliensektor nimmt hier jedoch eine Sonderstellung ein.

## **Immobilien Sektor**

Die Covid-19-Pandemie hat den Alltag in vielen Berufsgruppen verändert. Vermehrt wird von zu Hause gearbeitet und die Nutzung digitaler Infrastrukturen gesteigert. Dabei ist ab-

sehbar, dass dieser Trend andauern und zu nachhaltigen Veränderungen der Organisationsstrukturen führen könnte. Der Bereich der Wohnimmobilien kann hiervon profitieren. Insbesondere in den Regionen von Ballungszentren und ihrem jeweiligen Umland ist bereits jetzt eine Erhöhung der Nachfrage nach Wohnimmobilien zu vernehmen. Aktuell glauben 27 Prozent der Befragten einer aktuellen Befragung des Marktforschers „YouGov“, dass die Preise für Wohnimmobilien nicht von der Pandemie beeinflusst werden und mit 34 Prozentpunkten sogar weiter steigen werden. Es erwarten zudem, wie die Umfrage der Berliner Maklerfirma „Homeday“ zeigt, nur 29 Prozent der Befragten ein niedrigeres Preisniveau nach der Corona-Zeit. Die Situation sah im Mai noch anders aus. Hier hatten 48 Prozent mit sinkenden Preisen gerechnet, diese jedoch scheinbar nicht oder nicht ausreichend am Markt finden können.

Als Sonderfaktor kommt in dieser Krise eine geringere Verfügbarkeit von sicheren Kapitalanlagen mit attraktiven Renditen hinzu. Neben Gold ist für viele Kapitalanleger die Immobilie weiterhin eine sichere erste Anlageform. Dies bestätigte auch das Deutsche Bank Research im April 2020 zum deutschen Immobilienmarkt, im Kern mit Verweis auf die nächsten Jahre. Dort heißt es: „Wie in der Vergangenheit auch dürften die bevorzugten Zielregionen die Großstädte und Metropolregionen sein. Steigt Deutschlands Einwohnerzahl durch Zuwanderung weiter an, dürfte dies die Wohnnachfrage insbesondere in bisher infrastrukturschwachen Regionen ankurbeln. Dies gilt insbesondere für Regionen, die relativ gut an die Metropolregionen angebunden sind oder leicht angebunden werden können.“

Die Ausrichtung der Beteiligungen der CR Capital Real Estate AG gerade auf diese Standorte trägt einer steigenden Nachfrage in diesen zukunftssträchtigen Marktregionen entsprechend Rechnung.

Laut einer Studie des Beratungsunternehmens „DIW Econ“, Berlin, fehlen aktuell in Europas Top-Metropolen auf die nächsten zehn Jahre gerechnet rund 1,2 Mio. Wohnungen. Allein die Bundeshauptstadt Berlin benötigt bis zum Jahr 2030 rund 119.000 zusätzliche Wohnungen und damit rund acht Prozent mehr als derzeit vorhanden.

## **Zinsumfeld**

Der aktuelle Fremdmittelanteil bei Wohnimmobilien hat einen Wert von 82 Prozent erreicht. Im Jahr 1992 lag dieser noch bei 67 Prozent. Dieser Anstieg ist auch der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank geschuldet, welcher maßgeblich auf die Bauzinsen durchschlägt.

Vor zehn Jahren beliefen sich die Zinsen bei einem Baudarlehen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren auf durchschnittlich 4 Prozent p.a. Aktuell notieren zehnjährige Baukredite bei lediglich 0,8 bis 0,9 Prozent.

## Zinsentwicklung der vergangenen 10 Jahre



Quelle: Interhyp AG/EZB

Dass sich an dieser Zinssituation in naher Zukunft etwas ändert, hat die Europäische Zentralbank erst einmal ausgeschlossen und eine Entscheidung darüber erst diesen Oktober wieder vertagt. So wird (sicherlich auch pandemiebedingt) in den nächsten Jahren weiter mit attraktiven Bauzinsen zu rechnen sein.

### Trendthema: Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Nicht nur der demographische Wandel sorgt für ein Umdenken bei großen Teilen der Bevölkerung, sondern auch die Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit findet in vielen Lebensbereichen Anklang.

Eine Entscheidung für den Hausbau ist daher oft mit Weitblick verbunden, der auch barrierefreie und altersgerechte Planungen berücksichtigen muss. Darüber denken bereits auch junge Bauherren zunehmend nach, die ihr Eigenheim noch im Alter genießen möchten.

Nach eigenen Untersuchungen und der Auswertung vieler Kundenstimmen werden auf die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit besonderen Wert gelegt. Diesen Trend bestätigte bereits das KfW-Energiewendebarmeter im Jahr 2019. Aus ihm ging hervor, dass rund 80 Prozent der deutschen Haushalte etwas an ihrer Energieversorgung ändern möchten. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten: Energie sparen oder Energie selbst erzeugen.

Mit dem Bau nach der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV) werden nicht nur Standards erfüllt, sondern letztlich auch Nebenkosten gesenkt. Die Höhe der möglichen Energieeinsparung richtet sich letztlich nach den Effizienzausstattungs-Varianten. Denn über 85 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in einem konventionellen Einfamilienhaus werden durch Wärmeerzeugung verursacht. Das können (je nach Objekt) bis zu 10 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr sein.

Nachhaltigkeit muss dabei nicht teuer sein. Durch die standardisierte Fertigungstechnologie der Terrabau GmbH, als eine Beteiligung der CR Capital Real Estate AG, kann umweltgerechte Qualität in diesem Segment bezahlbar umgesetzt werden.

Auch das Thema „Smart Home“ spielt bei der Nachhaltigkeit eine zunehmende Rolle. Der Einsatz von intelligenter Haustechnik beziehungsweise moderner Gebäudesteuerung lässt unmittelbar Energie einsparen und somit die Nebenkosten verringern.

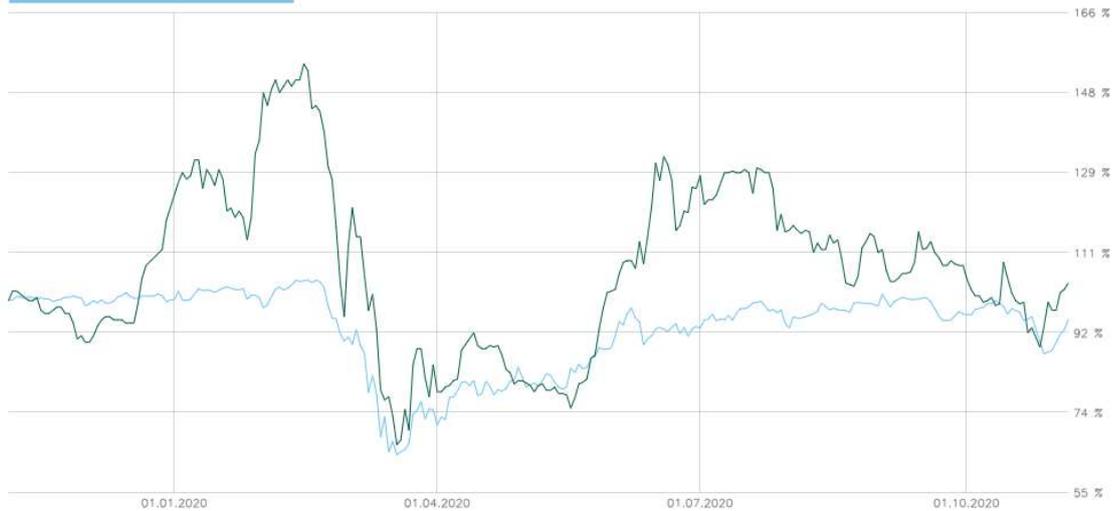
## 2. Geschäftsverlauf

Die Lage des Konzerns zeigt sich auch im ersten halben Jahr stabil und solide. Das Eigenkapital beträgt 163 Mio. EUR bei einer über dem Branchenniveau liegenden Eigenkapitalquote. Zudem konnte der Konzern ein Ergebnis von 38 Mio. EUR erzielen. Insgesamt ist damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als positiv zu beurteilen.

Die Aktie der CR Capital Real Estate AG konnte dem instabilen und volatilen Umfeld in diesem Jahr trotzen. Innerhalb von 12 Monaten notiert sie leicht im Plus und entwickelte sich damit weitaus besser als der Durchschnitt der Aktienwerte am gesamten Kapitalmarkt.



Der Kurszuwachs von 5,3 Prozent innerhalb der letzten 12 Monate ist vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Schwäche als solide zu beurteilen. Im direkten Vergleich mit dem DAX kann ebenfalls eine Outperformance zum 05.11.2020 festgestellt werden, wie der direkte Vergleich zeigt.



Entsprechende Research-Berichte wie von „GBC“ oder „First Berlin“ zeichnen ein weiterhin positives Bild.

So kam das Analyseteam von „First Berlin“ bereits im Juni zu dem Urteil, dass es „keine nennenswerten administrativen oder Projektentwicklungsengpässe“ gibt.

Die Planungen des Unternehmens wurden nicht von der Corona-Pandemie eingeschränkt.

### **3. Chancen- und Risikobericht**

Auch für die CR Capital Real Estate AG ergeben sich im Rahmen der Geschäftstätigkeit eine Vielzahl unterschiedlicher Chancen und Risiken.

#### **Risikomanagement**

Die CR Capital Real Estate AG hat sich aufgrund jahrelanger Erfahrung ein gutes und ausführliches Risikomanagementsystem aufgebaut. Das konzernweite Risikomanagement stellt sicher, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern systematisch erkannt, erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist die frühzeitige Erkennung aller wesentlichen und bestandsgefährdenden Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten und die konsequente Einleitung adäquater Maßnahmen, um den Risiken und Chancen geeignet zu begegnen, und die Umsetzung der Konzernstrategie und Erreichung der gesetzten Ziele sicherzustellen.

Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung. Der Vorstand sieht für die Gesellschaft keine Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. Der Immobilienmarkt entwickelt sich stabil. Die CR Capital Real Estate AG bedient mit ihren Beteiligungen eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen Berlin und Leipzig und verfügt über ein ausgereiftes Risikomanagementsystem.

Die Projektentwicklung und -realisierung ist nicht fremdfinanziert. Die hochwertigen Wohneinheiten können, im Vergleich zu Wettbewerbern deutlich günstiger angeboten werden. Vor diesem Hintergrund blickt die Gesellschaft zuversichtlich auf die kommenden Geschäftsjahre.

#### **Chancenbericht**

Angesichts der anhaltenden positiven Aussichten für die Immobilienwirtschaft und des ausgeprägten Nachfrageüberhangs nach bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten bieten die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin attraktive Wachstumschancen.

## 4. Prognose der Geschäftsentwicklung

Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Lage am Wohnungsmarkt in den Metropolregionen und der erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blickt der Vorstand trotz der Covid-19 Pandemie optimistisch auf die zukünftige Entwicklung der CR Capital Real Estate AG mit ihren Beteiligungen. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten wird weiterhin in der Entwicklung und Realisierung kostenoptimierter Wohneinheiten in Berlin, Leipzig und dem jeweiligen Umland liegen.

Die sich derzeit im Bau befindlichen, bzw. in den nächsten Wochen und Monaten beginnenden Bauvorhaben, umfassen ein Volumen von ca. 600 Einheiten mit über 45.000 qm Wohnfläche.

Die CR Capital Real Estate AG strebt an, diese positive Geschäftsentwicklung voranzutreiben, und ihre Aktionäre durch eine aktive Dividendenpolitik am Erfolg teilhaben zu lassen. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet der Vorstand eine weitere Steigerung des Konzernergebnisses und der Dividende.

# Konzernanhang

## 1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2020 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2019 der CR Capital Real Estate AG dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden. Die Zahlen sind ungeprüft. Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie der Ausübung der in den IFRS enthaltenen Wahlrechte verweisen wir auf den Anhang des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2019.

## 2. Ausgewählte Angaben zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung und zur Konzernbilanz

Im Wesentlichen beruht das Halbjahresergebnis auf der positiven Entwicklung der Beteiligung an der Terrabau GmbH und deren erfolgreiches Wirken im Marktsegment des bezahlbaren Wohnraums in den Speckgürteln der Metropolregionen Berlin und Leipzig. Das Halbjahresergebnis beträgt 37,9 Mio. EUR und das Eigenkapital erhöhte sich auf 163 Mio. EUR.

## 3. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensgruppe

### *Vorstand*

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>Funktion</u>	<u>Beruf</u>
Demske	Stefan	Vorstand	Dipl.-Kfm.

### *Aufsichtsrat*

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>Funktion</u>	<u>Beruf</u>
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Richter	Rolf	Stellv. Vorsitzender	Immobilienwirt
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt

## 4. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2020

Bezogen auf die laufende Geschäftstätigkeit haben sich nach dem 30. Juni 2020 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## **Konzernabschluss zum 30.06.2020**



**CR Capital Real Estate AG**  
**Kleinmachnow**

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom**  
**1. Januar bis zum 30. Juni 2020**  
(Bilanzierung nach IFRS)

	01.01. - 30.06.2020		01.01. - 31.12.2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.818,50		-9.781.798,29	
b) Erlöse aus der Veräußerung von Verkaufsgrundstücken	0,00	9.818,50	12.655.719,34	2.873.921,05
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten		0,00		3.087.044,01
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0,00
4. Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften		0,00		0,00
5. Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften		0,00		1.648.635,50
6. sonstige betriebliche Erträge		40.098.433,97		92.826.461,42
7. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	-14.285,88		-50.982,55	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-14.285,88	-5.616.137,16	-5.667.119,71
8. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-430.854,67		-1.312.592,49	
b) Soziale Abgaben	-68.553,02	-499.407,69	-181.764,60	-1.494.357,09
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-17.241,04		-40.429,16
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.365.437,45		-9.000.837,66
11. Operatives Ergebnis		38.211.880,41		84.233.318,36
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	357.702,90		7.361.216,73	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-95.212,56		-253.561,30	
14. Finanzergebnis		262.490,34		7.107.655,43
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		38.474.370,75		91.340.973,79
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-533.882,33		1.130.665,27
17. sonstige Steuern		827,22		-2.034,00
18. Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode		37.941.315,64		92.469.605,06

Impressum  
**CR CAPITAL**  
REAL ESTATE

**CR Capital Real Estate AG**

Heinrich-Hertz-Straße 1B  
14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 (0)30 889 26 88 0  
Fax: +49 (0)30 889 26 88 69

[info@cr-cap.de](mailto:info@cr-cap.de)  
[www.capital-real-estate-ag.de/](http://www.capital-real-estate-ag.de/)

Registereintrag:  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht: Amtsgerichts Charlottenburg  
Amtsgerichtsplatz 1  
14057 Berlin  
Registernummer: HRB 115669 B

Konzeption, Gestaltung und Realisierung:  
CR Capital Real Estate AG

Fotos:  
Shutterstock