

CR CAPITAL
REAL ESTATE

Zwischenbericht zum 30. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1. UNTERNEHMEN	2
BERICHT DES VORSTANDS	2
2. ZWISCHENLAGEBERICHT	3
1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2. GESCHÄFTSMODELL	9
3. GESCHÄFTSVERLAUF	10
4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS NACH IFRS	10
5. CR CAPITAL REAL ESTATE AM KAPITALMARKT	11
6. RISIKOBERICHT	12
7. PROGNOSEBERICHT	13
3. KONZERNABSCHLUSS	18
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	19
KONZERN-BILANZ	20
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	22
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	23
4. KONZERNANHANG	24
1. ALLGEMEINE ANGABEN	25
2. KONSOLIDIERUNGSKREIS	25
3. AUSGEWÄHLTE ANGABEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG UND ZUR KONZERNBILANZ....	25
4. ANGABEN ÜBER DIE MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSGRUPPE	26
5. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG 30. JUNI 2019	26
IMPRESSUM.....	27

1. Unternehmen

Bericht des Vorstands

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

auch im ersten Halbjahr 2019 konnte der CR Konzern sein organisches Wachstum fortsetzen und ein erfreuliches Halbjahresergebnis ausweisen. Die rege Geschäftstätigkeit und steigende Nachfrage nach CR Immobilien spiegelt sich im Konzernergebnis (65%) wider: Dank unseres Ansatzes des kostenoptimierten Bauens ist die CR Capital Real Estate in der Lage, den Bedarf an qualitativ hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnimmobilien in den Metropolregionen Berlin und Leipzig zu bedienen. Die preisbewusste Bauweise ermöglicht es dem Konzern, sich zukünftig ebenfalls im sozialen Wohnungsbau zu engagieren. Der Markt für Sozialwohnungen in Deutschland wird bundesweit auf jährlich 80.000 Einheiten taxiert. Allein in Berlin fehlen jährlich bis zu 10.000 Sozialwohnungen.

Die positive Geschäftsentwicklung und das nachhaltige Geschäftsmodell zeichneten sich auch im Aktienkurs der CR Capital Real Estate ab. Die Aktie legte im ersten Halbjahr 2019 um fast 20 Prozent zu und schloss am 30.06.2019 bei 39,20 EUR. Die Marktkapitalisierung stieg auf 74 Mio. EUR und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (Stichtag 30.06.2018) um fast 100 Prozent. Die CR Capital Real Estate AG versteht sich als dividendenstarker, aktionärsnaher Wachstumswert. Daher beabsichtigt die Gesellschaft auch zukünftig, ihre Aktionäre durch eine aktive und nachhaltige Dividendenpolitik, mit überdurchschnittlichen Dividendenrenditen und zweistelligen Wachstumsraten, am zunehmenden Erfolg der Gesellschaft teilhaben zu lassen.

Die erfolgsversprechende Umsetzung der aktuellen Projekte, die Entwicklung zukünftiger Projekte, sowie der Ausbau der Geschäftstätigkeit vor dem Hintergrund der anhaltenden Angebotsknappheit nach bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten lassen die CR Capital Real Estate AG für ihre weitere Entwicklung optimistisch in die Zukunft blicken.

Berlin, im August 2019

Der Vorstand der CR Capital Real Estate AG

Christiane Bohm

2. Zwischenlagebericht

zum 30. Juni 2019

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren Wachstumstrend im Berichtszeitraum mit deutlich geringerer Dynamik fort und bleibt vorerst verhalten. Der spürbare Rückgang der Auftragseingänge in der Industrie seit Jahresbeginn sowie das sich weiter eintrübende Geschäftsklima signalisieren ein Andauern der industriellen Schwächephase.

Im ersten Quartal 2019 lag das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,4 Prozent höher als im Vorquartal. Positive Impulse kamen aus inländischen Investitionen in Bauten und Ausrüstungen. Des Weiteren legten die privaten Konsumausgaben gegenüber dem 4. Quartal 2018 deutlich zu, wohingegen die Konsumausgaben des Staates rückläufig waren. Außenwirtschaftlich stiegen sowohl die Exporte als auch die Importe im Vergleich zum Vorquartal. Im Vorjahresvergleich stieg das preisbereinigte BIP um 0,6 Prozent.¹ Im zweiten Quartal 2019 schrumpfte die Wirtschaft gegenüber dem Vorquartal hingegen um 0,1 Prozent. Der Rückgang ist vor allem auf die deutsche Industrie zurückzuführen. Zwar lagen die privaten Konsumausgaben höher als im 1. Quartal, und auch die Staatsausgaben stiegen, doch die außenwirtschaftliche Entwicklung bremste das Wachstum.²

Im Juni sind die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,6 Prozent gestiegen. Somit zog die Inflationsrate leicht an. Im Vergleich zum Vormonat lag die Teuerungsrate bei 0,3 Prozent. Einen wesentlichen Anteil an der Preisentwicklung hatte die Preiserhöhung bei den Nettokaltmieten mit 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat, da private Haushalte einen Großteil ihrer Konsumausgaben hierfür aufwenden.³

Die konjunkturelle Abschwächung zeigt sich auch im Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosigkeit ist im Juni nur leicht gesunken und das Beschäftigungswachstum verliert an Dynamik. So waren im ersten Halbjahr durchschnittlich 2,3 Mio. Menschen ohne Arbeit. Im Juni 2019 sank die Zahl der Arbeitslosen auf 2,2 Mio. bzw. 4,9 Prozent⁴.

Die Indikatoren der Eintrübung aus 2018 setzten sich in der ersten Jahreshälfte 2019 fort. Der Ifo-Geschäftsklimaindex für Deutschland fiel im Juni auf den niedrigsten Wert seit November 2014⁵. Auch das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) gab im Juni weiter nach und lag mit 96 Punkten unterhalb der 100-Punkte-Marke, die

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/05/PD19_184_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/08/PD19_304_811.html

³ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html

⁴ <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2019-19-der-arbeitsmarkt-im-juni-2019>

⁵ <https://www.ifo.de/node/43223>

für einen durchschnittlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung steht⁶. Der anhaltende Zollkonflikt, die Gefahr eines harten Brexits sowie wachsende Spannungen zwischen den USA und China dürften zur Verunsicherung beigetragen haben.

Entwicklung Kapitalmärkte

Das erste Halbjahr 2019 war durch eine starke Aufwärtsbewegung mit bis zu zweistelligen Wertveränderungen an den Kapitalmärkten geprägt.

Der Deutsche Aktienindex (DAX) verzeichnete eine Entwicklung von mehr als 17 Prozent. Der Dow Jones Industrial Average (DJAV) erreichte zum 30.06.2019 ein Plus von knapp 14 Prozent. Die positive Entwicklung des ersten Halbjahres war u.a. auf eine Erholung der negativen Aktienentwicklung im vierten Quartal 2018 zurückzuführen. Trotz der positiven Entwicklung war das erste Halbjahr 2019 von gegenläufigen Signalen geprägt. Im Januar wurde die stärkste Aktienrally seit 1987 für einen Januar verzeichnet. Für den amerikanischen Aktienmarkt war es das beste erste Halbjahr der vergangenen zwanzig Jahre. Zeitgleich legte die Krisenwährung Gold um knapp zehn Prozent zu und zehnjährige Bundesanleihen verteuerten sich um mehr als fünf Prozent. Die Eskalation im Handelsstreit, fallende Anleiherenditen und negative Gewinnrevisionen sorgten für zunehmende Konjunkturängste und Beunruhigung an den Märkten, was sich in deutlichen Aktienabflüssen und einer höheren Volatilität im zweiten Quartal 2019 niederschlug.

Deutsche Immobilienwirtschaft

Auch 2019 ändert sich an dem bundesweiten Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot im Wohnimmobilienmarkt wenig. In einer aktuellen Studie sieht das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln für 2019 und 2020 einen jährlichen Neubauwohnungsbedarf von 341.700. Die derzeitige Bauleistung liege jedoch weit unter 300.000. Somit belaufe sich der jährliche Nachholbedarf bis 2020 auf 48.300 Wohneinheiten. Ab 2021 bis 2030 liege der jährliche Nachholbedarf bei rund 20.000 Wohnungen. Besonders im Segment des bezahlbaren Wohnraums und in den Großstädten werde zu wenig gebaut⁷.

Insgesamt bleibt die Bauwirtschaft, trotz einer Verlangsamung des Wachstums, weiterhin eine Stütze der deutschen Wirtschaft. Wie in den Vormonaten erreichten die Bau-Auftragseingänge

⁶

https://www.diw.de/de/diw_01.c.632914.de/themen_nachrichten/diw_konjunkturbarometer_juni_industrieflaute_bremst_deutsche_wirtschaft.html

⁷ https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf

im Mai 2019 mit 7,5 Mrd. EUR einen neuen nominalen Rekordwert. In den ersten fünf Monaten stiegen die Auftragseingänge nominal um 12,6 und real um 5,4 Prozent. Im Vormonatsvergleich sank der reale Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Mai 2019 jedoch um 4,2 Prozent. Auch im Dreimonatsvergleich März bis Mai gegenüber Dezember bis Februar registrierte das Bauhauptgewerbe einen realen Rückgang der Aufträge um 8,7 Prozent. Dieser Rückgang ist, laut Statistischem Bundesamt, auf das mittlerweile sehr hohe Auftragseingangsniveau der letzten Monatsmonate zurückzuführen.⁸

Laut Statistischem Bundesamt lagen die Immobilienpreise im zweiten Quartal (Mai) 2019 für den Neubau von Wohngebäuden, konventionelle Bauart, um 4,7 Prozent höher als im Vorjahresmonat (Mai 2018) und um 0,8 Prozent über dem ersten Quartal (Februar) 2019. Die Preise für Einfamilienhäuser in vorgefertigter Bauweise stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um 5,3 Prozent und im Vergleich zur Vorperiode (1. Quartal) um 0,8 Prozent.⁹ Zahlen, die für das erste Quartal 2019 vorliegen zeigen, dass der Preisanstieg in den sieben größten Metropolen für Eigentumswohnungen (+ 8,6%) und Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 6,9%) besonders stark ausfiel¹⁰. Die Nachfrage der Kapitalanleger und damit die Kaufpreise werden, laut Empirica, durch die Niedrigzinsen begünstigt¹¹: Im Juli 2019 notierten zehnjährige Hypothekendarlehen mit 0,86 Prozent auf den niedrigsten Stand der Nachkriegsgeschichte.¹²

Trotz des weiteren Anstiegs der Kaufpreise zeichnet sich im mittelfristigen Vergleich eine leichte Abschwächung der Dynamik ab. Jones Lang LaSalle zufolge verteuerten sich die Kaufpreise angebotener Eigentumswohnungen in den Big 8 im ersten Halbjahr 2019 zwar um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, liegen damit jedoch unterhalb des Fünfjahresschnitt von 8,3 Prozent p.a.

Eine deutlichere Verlangsamung zeichnet sich bei den Wohnungsmieten ab: in den deutschen Top-8 Städten sind die Mieten im 1. Halbjahr 2019 um durchschnittlich 2,3 Prozent gestiegen und damit wesentlich schwächer als im Vorjahr (4,9%) und im Fünfjahresschnitt (5%). In München, Düsseldorf und Leipzig gingen die Angebotsmieten im Schnitt sogar leicht zurück. Berlin verzeichnete mit einem Plus von 4,7 Prozent auf 12,20 EUR/m² den größten Anstieg¹³. Für die Top-7 Städte zeichnet Empirica ein ähnliches Bild: hier sind die Mieten im ersten Halbjahr um 2,6 Prozent gestiegen und damit langsamer als 2018 (+ 4,2 %). Dennoch gehen

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_283_441.html

⁹ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400193224.pdf?__blob=publicationFile

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_241_61262.html

¹¹ <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/empirica-immobilienpreisindex-ii2019/>

¹² <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus197106617/Immobilienkredite-Neue-Zinswelt-macht-Darlehen-zu-Plusgeschaef.html>

¹³ <https://www.jll.de/de/presse/halbjahresvergleich-2019-mietpreisrueckgang-in-drei-staedten>

die Forscher davon aus, dass die Mieten solange weitersteigen werden, bis die Kluft zwischen Nachfrage und tatsächlichen Fertigstellungen geschlossen sei¹⁴.

Verstärkt wurde dieser Nachfrageüberhang im ersten Halbjahr 2019 durch sinkende Baugenehmigungen. Von Januar bis Mai 2019 wurden in Deutschland 136.257 Wohnungen genehmigt. Das sind 2,4 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden reduzierten sich die Genehmigungen um 2,7 Prozent. Gestiegen ist ausschließlich die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (+2,3 %). Die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser sank dagegen um 4,0 Prozent, die für Mehrfamilienhäuser um 4,1 Prozent¹⁵. Gebremst wird der Neubau durch die Verknappung von Flächen in Ballungsräumen, die weiterhin steigenden Preise und die Kapazitätsauslastung der Handwerker¹⁶.

Ein weiterer Treiber des Nachfrageüberhangs ist das schwach rückläufige Projektentwicklungsvolumen im Wohnsegment. Anfang 2019 verzeichnete der Wohnungsbau in den sieben A-Städten ein Minus von 1,6 Prozent. Besonders ausgeprägt zeigte sich der Berliner Wohnungsbau mit einem Rückgang um 4,6 Prozent¹⁷. Bulwiengesa führt als Ursache die hohen Grundstückspreise in Kombination mit höheren Bau- und Planungskosten sowie immer längeren Planungszeiträumen an.

Laut Jones Lang LaSalle (JLL) lag das Transaktionsvolumen im deutschen Wohninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2019 bei 8,1 Mrd. EUR und damit bei drei Viertel des Vorjahreszeitraums. Auch die Zahl der Transaktionen nahm um mehr als 17 Prozent ab¹⁸. Die Immobiliendienstleister CBRE und Savills Germany¹⁹ sehen das mangelnde Angebot an Wohnobjekten als Ursache und es gebe keine Anzeichen für einen Rückgang der Nachfrage.

Trotz der Verlangsamung des Tempos stieg für das Bauhauptgewerbe der ifo-Geschäftsklimaindex im Juni 2019 auf 22,9 Punkte, was einem Plus von 15 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert (19,9 Punkte) entspricht²⁰. Ursächlich hierfür dürfte der ungebrochene Nachfrageüberhang sein.

¹⁴ <https://www.empirica-systeme.de/2019/07/09/empirica-immobilienpreisindex-ii-2019/>

¹⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_269_31111.html

¹⁶ <https://www.zeit.de/news/2019-06/19/baugenehmigungen-in-deutschland-weiterhin-rueckklaeufig-190619-99-707587>

¹⁷ https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/pressemitteilung_pe-studie_2019_0.pdf

¹⁸ <https://www.presseportal.de/pm/62984/4314724>

¹⁹ <https://www.konii.de/news/wohninvestmentmarkt-deutschland-h1-2019-201907045472>

²⁰ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155008/umfrage/ifo-geschaeftsklima-fuer-das-bauhauptgewerbe/>

Immobilienwirtschaft – Teilmarkt Berlin

Die Berliner Wirtschaft ist robust ins Jahr 2019 gestartet, wie aus dem aktuellen Konjunkturbericht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hervorgeht. Die Umsätze bewegten sich im 1. Quartal 2019 über dem Vorjahresniveau. Impulse setzten die Binnenkräfte mit dem starken Beschäftigungsanstieg bei den Dienstleistungen und Umsatzzuwächsen im Handel und Gastgewerbe.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv. Im Juni sank die Arbeitslosenquote auf 7,8 Prozent (Vorjahreswert 7,9 %).²¹ Im ersten Quartal 2019 stieg die Anzahl Erwerbstätiger über die 2 Millionenmarke und verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,5 Prozent. Der Wirtschaftsbereich Baugewerbe beschäftigte im ersten Quartal 2019 85,8 Tausend Erwerbstätige (+ 2,2%).²²

Leicht schwächelnd zeigte sich das Bauhauptgewerbe, das, trotz Beschäftigungszuwächsen, Einbußen bei den Umsätzen und Auftragseingängen verzeichnete. Der Umsatz im Wohnungsbau ging im ersten Quartal 2019, gegenüber dem Vorjahreszeitraum, um 2,3 Prozent zurück. Dem stand ein Anstieg des Transaktionsvolumens des Berliner Immobilienmarktes von 48 Prozent auf 3,97 Mrd. EUR (Q1 2018: 2,68 Mrd.) gegenüber.²³

Die Berliner Durchschnittsmieten lagen 2019 bei monatlich 6,72 EUR pro Quadratmeter und damit 33 Cent höher als vor zwei Jahren. Damit sind die Berliner Mieten um 2,5 Prozent p.a. gestiegen.²⁴ Bei den Angebotsmieten (Wiedervermietung) stieg der Median innerhalb eines Jahres um 4,7 Prozent auf 12,20 EUR pro Quadratmeter und lag damit um 41 Prozent über dem Fünfjahreswert (9,65 EUR/m²). Eigentumswohnungen verteuerten sich im Jahresvergleich um 5,7 Prozent auf 4.440 EUR pro Quadratmeter.²⁵

Im Juni 2019 beschloss der Berliner Senat, einen gesetzlichen fünfjährigen Mietstopp in der Hauptstadt einzuführen. Ausgenommen vom sogenannten Mietenmoratorium sind Neubauten bei der Erstvermietung und der soziale Wohnungsbau²⁶. Eine mediale Debatte löste zudem der Sozialwohnungen in Berlin aus. Die Hauptstadt verzeichnete bundesweit den stärksten Rückgang in diesem Segment²⁷.

²¹ <https://www.berlin.de/sen/ias/presse/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.824387.php>

²² <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2019/19-06-27.pdf>

²³ <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/infografik-quartalszahlen-berlin-deutschland-jll.pdf>

²⁴ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>

²⁵ <https://www.jll.de/de/presse/halbjahresvergleich-2019-mietpreisrueckgang-in-drei-staedten>

²⁶ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

²⁷ <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/sozialer-wohnungsbau-berlin-hat-es-komplett-versammelt/24478758.html>

Immobilienwirtschaft – Teilmarkt Leipzig

Leipzig ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Mitteldeutschland und mit knapp 600.000 Einwohnern die größte Stadt in der Region. Laut einer Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung ist Leipzig die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands.²⁸ Seit 2000 hat sich die Einwohnerzahl um mehr als 100.000 erhöht. Die positive Entwicklung Leipzigs schlägt sich auch im Arbeitsmarkt nieder. Im Juni 2019 ging die Arbeitslosenquote, im Vergleich zum Vorjahreswert, um 0,4 Prozent auf 6,2 Prozent zurück²⁹.

Die Kaufpreise für Häuser stiegen im ersten Halbjahr 2019 um 6,5% auf 2.450 EUR/m². Wohnungen verteuerten sich im gleichen Betrachtungszeitraum von 1.750 EUR/m² auf 1.850 EUR/m². Das entspricht einer Teuerungsrate von 5,7 Prozent. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Leipzig durchbrachen 2019 erstmalig die 2.000 EUR/m² und lag im ersten Quartal bei 2.061 EUR/m².

Bei den Mieten schwächt sich der Wachstumstrend ab: Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2018 sind die Preise im ersten Halbjahr 2019 um knapp drei Prozent auf 7,10 EUR/m² zurückgegangen. Im Jahresvergleich habe es mit 1,4 Prozent dennoch einen moderaten Anstieg der Mieten gegeben.³⁰

2. Geschäftsmodell

Die CR Capital Real Estate AG ist eine in Deutschland ansässige Kapitalgesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft ist in Berlin. Sie ist als Muttergesellschaft für die einheitliche Leitung, die ökonomische Steuerung und die Finanzierung der Tochtergesellschaften verantwortlich.

Der Fokus der Geschäftstätigkeiten liegt auf der Schaffung von hochwertigen Wohnimmobilien zu bezahlbaren Preisen. Ergänzt wird das Portfolio um die Bestandsverwaltung.

Zum Kundenkreis zählen Selbstnutzer und langfristig orientierte private als auch institutionelle Investoren. Seit der Gründung 2008 hat sich die CR Capital Real Estate AG als einer der führenden Projektentwickler im Bereich bezahlbaren Wohnraums in den Ballungsräumen Berlin und Leipzigs etabliert. Hierbei setzt sie auf eine ökologische Bauweise.

²⁸ <https://www.lvz.de/Region/Mitteldeutschland/Studie-Leipzig-waechst-am-schnellsten-in-Deutschland>

²⁹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen/Leipzig-Nav.html>

³⁰ <https://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Mieten-in-Leipzig-sind-2019-gesunken-und-steigen-trotzdem-weiter>

Die CR Capital Real Estate AG positioniert sich gegen den Trend der immer teurer werdenden Wohnimmobilien und agiert als Vorreiter für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei profitiert sie von just-in-time Fertigung, niedrigen Bau- und Planungskosten, schnellen Planungszeiträumen und kurzen Grundstückshaltedauern, die vornehmlich eigenkapitalfinanziert sind. Durch die optimierten Baukosten ist die Gesellschaft zudem in der Lage, ihr Geschäftsmodell um das Thema geförderter Wohnraum zu erweitern, um sozialverträgliche Mieten zu ermöglichen.

Somit steht die CR Capital Real Estate AG insgesamt für die nachhaltige Gewinnung, Pflege und Entwicklung von Wohnraum.

3. Geschäftsverlauf

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft lag im ersten halben Jahr 2019 auf der Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien. Das operative Geschäft hat sich auf allen Ebenen planmäßig entwickelt. Aktuell befinden sich zwei Projekte im Bau. Weitere Projekte u.a. in Schkeuditz / Leipzig befinden sich in der Entwicklung. Die CR Immobilien erfreuen sich insgesamt einer hohen Nachfrage. Das bisher erreichte Wachstum soll mit stabilen Margen auch im zweiten Halbjahr fortgeführt werden. Zudem hat die CR und ihre Tochterunternehmen ihre Geschäftsadresse nach Kleinmachnow verlegt. Neben einer modernen, größeren und günstigeren Mietfläche profitieren die Unternehmen von einem niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz.

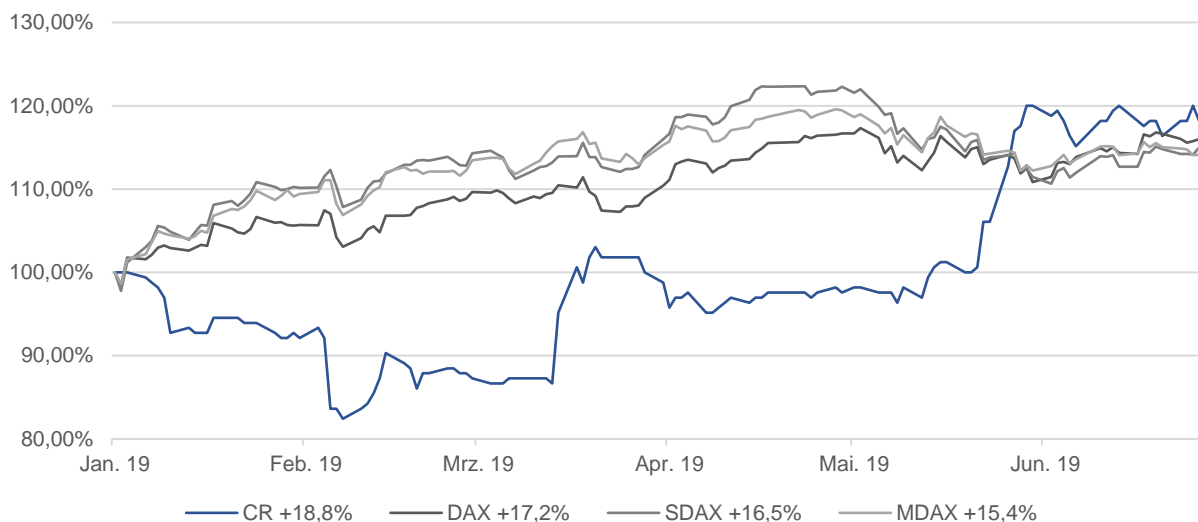
4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach IFRS

Die Lage des CR Konzerns zeigt sich auch im ersten halben Jahr stabil und solide. Die gesamten Vermögenswerte haben im Vergleich zum Vorjahr um 5.793 TEUR zugenommen und belaufen sich auf 51,2 Mio. EUR. Das Eigenkapital beträgt 38.871 TEUR bei einer über dem Branchenniveau liegenden Eigenkapitalquote von 75,9 Prozent (Vorjahr: 77,9%). Zudem konnte der CR Konzern ein Ergebnis von 3,47 Mio. EUR (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR) erzielen. Insgesamt ist damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als positiv zu beurteilen.

5. CR Capital Real Estate am Kapitalmarkt

Entwicklung CR Capital Real Estate Aktie H1 2019

in Prozent (31.12.2018 = 100)



Kennzahlen der CR Capital Real Estate AG

		H1 2019	H1 2018
Höchstkurs ¹⁾	EUR	39,60	21,70
Tiefstkurs ¹⁾	EUR	27,20	18,20
Ultimo 30.06. ¹⁾	EUR	39,20	24,40
Kursentwicklung ¹⁾	%	18,79%	0,40%
Marktkapitalisierung zum 30.06.	Mio. EUR	73,63	38,32
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	1.083	1.489

¹⁾ Xetra-Schlusskurse

Die CR-Aktie legte im ersten Halbjahr 2019 um 18,8 Prozent zu und entwickelte sich damit stärker als der DAX (+17,2%), MDAX (+15,4%) und SDAX (+16,5%). Die Entwicklung der Vergleichsindizes war hauptsächlich durch die Kurserholung nach dem schwachen vierten Quartal 2018 getrieben, wohingegen die CR Capital Real Estate Aktie ab Ende Mai 2019 ihren Aufwärtstrend aus 2018 fortsetzen konnte.

Zum 30.06.2019 notierte die CR-Aktie bei 39,20 EUR, nachdem sie mit einem Kurs von 32,60 EUR am 02.01.2019 in das Jahr gestartet war. Die Marktkapitalisierung zum 30.06.2019 betrug 73,6 Mio. EUR (Vorjahr: 38,3 Mio. EUR). Der Unternehmenswert ist für die Aktionäre während des ersten Halbjahres 2019 um rund 20 Prozent gestiegen.

Der höchste Kurs wurde am 30. Mai 2019 bei 39,60 EUR erreicht. Das Tief notierte am 8. Februar 2019 bei 27,20 EUR (Xetra-Kurse). Das durchschnittliche, tägliche Handelsvolumen an allen deutschen Handelsplätzen lag im ersten Halbjahr 2019 bei 1.083 Aktien (H1 2018: 1.489 St.).

Auch im ersten Halbjahr 2019 wurde das Unternehmen durch die Aktienanalysten von GBC AG und First Berlin betreut. Die CR-Aktie wurde durchweg mit der Empfehlung Buy eingestuft. Im April 2019 veröffentlichte First Berlin ein Research-Update mit einem Kursziel von 40,00 EUR. Die GBC AG veröffentlichte im Juni 2019 ein Research-Update mit einer erneuten Kaufempfehlung der Aktie. Das Kursziel wurde von 35,30 EUR auf 48,30 EUR angehoben.

6. Risikobericht

Chancen- und Risikobericht

Wie für jedes Unternehmen ergeben sich auch für die CR Capital Real Estate AG 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 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 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 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 dem ausgeprägten Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten bieten die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin attraktive Wachstumschancen.

7. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Experten erwarten, dass Deutschland 2019, trotz einer deutlichen Abschwächung, moderat weiterwachse. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet für 2019 mit einer Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,9 Prozent und im kommenden Jahr mit 1,7 Prozent³¹. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) prognostiziert für das hiesige Jahr einen Anstieg des BIP von 0,9 Prozent und für 2020 von 1,6 Prozent³². Die Prognose des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie für das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt liegt bei 0,5 Prozent (2019) und 1,5 Prozent (2020).³³

Positive Impulse werden insbesondere durch den heimischen Konsum und das Baugewerbe erwartet. Ebenfalls stützend dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen und die vergleichsweise robuste Weltkonjunktur wirken. Für die Exporte wird eine moderate Steigerung von 1,2 Prozent (IfW) für 2019 und von 3,5 Prozent für 2020 erwartet. Da ebenfalls ein Anstieg der Importe prognostiziert wird, werden vom Außenhandel keine nennenswerten Effekte auf das BIP erwartet.

Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit einem Anstieg der Erwerbstätigen auf 45,3 Mio. Die IfW-Forscher erwarten ein Fortbestehen der Engpässe auf dem Arbeitsmarkt und eine leicht sinkende Arbeitslosenquote auf 4,9 Prozent (2019) und 4,8 Prozent (2020).

Für die Weltwirtschaft geht die Weltbank mit einer Wachstumsrate für 2019 von 2,6 Prozent von einer deutlichen Verlangsamung aus (2018: 4,1%). Für 2020 erwartet das Institut einen

³¹ https://www.diw.de/de/diw_01.c.628814.de/themen_nachrichten/deutsche_wirtschaft_trotzt_unsicherheiten.html

³² <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/medieninformationen/2019/deutsche-konjunktur-im-sinkflug/>

³³ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>

leichten Anstieg auf 2,7 Prozent. Ursächlich für den Rückgang des Wachstums seien die internationalen Handelskonflikte, insbesondere zwischen China und den Vereinigten Staaten, und das hohe Schuldeniveau in vielen Ländern. Für die Vereinigten Staaten sagen die Experten Wachstumsraten von 2,5 Prozent (2019) und 1,7 Prozent (2020) voraus, da u.a. von einem schwinden Effekt des Steuerreformpakets von 2017 und des Haushaltsgesetzes von 2018 ausgegangen wird³⁴.

Für die Eurozone prognostiziert die EU-Kommission in diesem Jahr ein Wachstum von 1,2 Prozent und für das Folgejahr von 1,5 Prozent. Treiber seien die starke Nachfrage im Inland und steigende Beschäftigung. Konterkarierend wirke sich die Gefahr eines ungeordneten Brexits und eine schwächelnde Wirtschaft in wichtigen Wachstumsmärkten, wie China, aus³⁵.

Die reduzierten Wachstumsprognosen spiegeln sich in der Stimmung am Markt wider. Der ifo Geschäftsklimaindex ist im Juni auf 97,4 Punkte gefallen und markiert damit den niedrigsten Wert seit November 2014³⁶. Einer Umfrage des ifo Instituts (World Economic Survey) zufolge wird ein Schrumpfen des Welthandelns erwartet. Des Weiteren wird mit einem stärkeren Protektionismus, steigenden Kosten durch Zölle und einer Anpassung von Liefer- und Wertschöpfungsketten gerechnet.

Laut Deloitte CFO Survey Frühling 2019 deutscher Großunternehmen bewerten zwei Drittel der befragten CFOs die wirtschaftliche Lage in Deutschland zwar als gut bis sehr gut. Dennoch rechnet ein Großteil mit einer nationalen als auch globalen Verschlechterung der Wirtschaftslage. Folglich fallen die Geschäftsaussichten auf den niedrigsten Wert seit 2012. Als gravierendstes Geschäftsrisiko werden der Fachkräftemangel und geopolitische Risiken angesehen.³⁷

Immobilienwirtschaft

Für 2019 sieht der Rat der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten weiter positiv wirkende Finanzierungsbedingungen, eine gute Wirtschaftslage und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten. Dennoch zeichnet sich ein langsam schwindender Optimismus ab, sodass mit moderaten Zuwachsraten – wenn auch auf hohem Niveau – zu rechnen ist. Durch die hohe Kapazitätsauslastung und dem Mangel an Fachkräften wird eine Ausweitung der Produktivität gebremst.

³⁴ <http://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>

³⁵ https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip102_en.pdf

³⁶ <https://www.ifo.de/node/43223>

³⁷ <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/finance-transformation/articles/cfo-survey.html>

Für den Wohnungsmarkt sieht der Rat der Immobilienweisen aufgrund der weiterhin herrschenden Angebotsknappheit jedoch auch im elften Jahr in Folge keine Trendumkehr. Dies gelte insbesondere für die Ballungsräume, wo von weiterhin deutlichen Kaufpreissteigerungen auszugehen ist, wobei teilweise Preisübertreibungen zu beobachten seien. Dennoch ist eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase nicht zu erkennen, da weder übermäßiges Kreditwachstum noch eine ausufernde Bautätigkeit zu beobachten sind³⁸.

Trotz der Konjunkturabschwächung und eingetrübten Stimmungslage in der Wirtschaft werden in der Immobilienbranche für 2019 weiterhin steigende Preise und eine anhaltend hohe Nachfrage erwartet. Eine Studie der Deutschen Bank sieht den Aufschwung am Wohnungsmarkt bis wenigstens zum Jahr 2022 anhalten, wobei davon ausgegangen wird, dass die regionale Divergenz stark zunehmen dürfte und die Wirkungskanäle zunehmend komplizierter werden.

Insbesondere für Wohnimmobilien sind die Treiber – Niedrigzinsen, Bevölkerungszuwachs in Großstädten und Ballungsräumen, eine zu niedrige Bautätigkeit bei einem sich gleichzeitig verbessernden Arbeitsmarkt und steigenden Einkommen – weiterhin intakt. Somit dürfte die Preisentwicklung die Nachfrage nach Wohnimmobilien nur geringfügig dämpfen. Für Berlin sehen die Autoren die Basis eines langanhaltenden Superzyklus und auch Leipzig boome³⁹.

Die Wohnungsbau-Studie 2019 hebt den Bedarf an bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau hervor: Bundesweit bestünde ein Bedarf an 80.000 Sozialmietwohnungen – gebaut werde nur ein Drittel. Für das soziale Klima im Land sei es entscheidend, dass bezahlbarer Wohnungsbau – ebenso wie der Bau von Sozialmietwohnungen – deutlich stärker in den Fokus rücken. Ein wichtiger Punkt dabei sei die Bereitstellung von neuem Bauland⁴⁰.

Berlin, Leipzig und Speckgürtel

Für Berlin, Leipzig und deren Umland prognostizieren Experten für die nächsten Jahre eine Fortsetzung des Bevölkerungsanstiegs.

Bis 2030 erwartet das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Berliner Umland einen Bevölkerungsanstieg um fast neun Prozent. Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung geht für Berlin bis 2035 von einem Wachstum von 11 Prozent aus. Für Stahnsdorf in Potsdam-Mittelmark prognostiziert das Landesamt für Bauen und Verkehr⁴¹ bis 2020 (2030)

³⁸ https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2019_-_Kurzfassung.pdf

³⁹ https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000488866/Ausblick_auf_den_deutschen_Immobilienmarkt_2019.pdf

⁴⁰ https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Prognos_Endbericht_WBT_19_finaler_Stand_02.05.19.pdf

⁴¹ Bericht der Raumbewertung (2018). Referenzwerte aus 2016

ein Bevölkerungswachstum von 4,2 Prozent (11,9%) auf 15.875 (17.061) Einwohner. Für Velten wird bis 2020 (2030) ein Zuwachs von 3,0 Prozent (7,4%) auf 12.172 (12.695) Einwohner erwartet.

Für Leipzig geht der Prognos Zukunftsatlas/Immobilienatlas 2019 ebenfalls von einem angespannten Wohnungsmarkt mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke aus⁴². Das Leipziger Amt für Statistik und Wahlen prognostiziert eine jährliche Wachstumsrate von 5.000 neuen Einwohnern. Demnach würde Leipzig im Herbst 2019 die 600.000 Einwohnergrenze überschreiten⁴³. Bis 2035 erwartet das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung für Leipzig ein Bevölkerungswachstum von 16 Prozent.

Da sich die Marktanspannung zunehmend von den Kernstädten auf das Umland überträgt, steigen die Preise in den Speckgürteln – aufgrund von Ausweichbewegungen – teilweise stärker als in den jeweiligen Kernstädten. Dies gelte insbesondere für A-Städte⁴⁴. Bis 2030 erwartet der Postbank Wohnatlas 2019, dass die Preise für Immobilien in den Speckgürteln stetig steigen werden. So wird für die Region Leipzig ein Preiswachstum von 0,7 bis 1,3 Prozent pro Jahr bis 2030 prognostiziert. Auch für den Großraum Berlin werden positive Preisraten erwartet. Ein ausgeprägter Anstieg des Preisniveaus ist besonders für den Landkreis Oberhavel, mit 0,97 Prozent pro Jahr, sowie für Potsdam, mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,69 Prozent, vorhergesagt⁴⁵.

Prognose der Geschäftsentwicklung

Vor dem Hintergrund einer weiterhin angespannten Lage am Wohnungsmarkt in den Metropolregionen und der erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten blickt der Vorstand optimistisch auf die zukünftige Entwicklung des CR Capital Real Estate AG Konzerns, der für die Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum steht.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten wird weiterhin in der Entwicklung und Realisierung kostenoptimierter Wohneinheiten in Berlin, Leipzig und dem Umland sein. Hierbei beabsichtigt der Vorstand, die Position der CR Capital Real Estate AG im Bereich des bezahlbaren Wohnraums weiter auszubauen und sich zudem im Segment des sozialen Wohnungsbaus zu etablieren. Durch die günstigen Verkaufspreise ist die CR Capital Real Estate AG in der Lage,

⁴² https://zukunftsatlas.prognos.com/fileadmin/downloads-zka-2019/Prognos_Zukunftsatlas_2019_Auf_einen_Blick.pdf

⁴³ <https://www.leipzig.de/news/news/statistischer-quartalsbericht-i2019-ist-erschienen/>

⁴⁴ https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/Immoweisen_2019_web.pdf

⁴⁵ <https://www.presseportal.de/pm/6586/4247080>

Wohnraum zu schaffen, der auch bei sozialverträglichen Mieten für Anleger eine attraktive Investition darstellt.

Die Geschäftstätigkeit der nächsten Monate wird durch die Projektentwicklung im Berliner Umland und in Schkeuditz/Leipzig geprägt sein. Das Unternehmen beabsichtigt die Anzahl der fertiggestellten Einheiten sukzessive um 50 bis 100 Einheiten jährlich zu steigern. Für 2019 erwartet der Vorstand eine Steigerung des Konzernergebnisses und der Dividende im zweistelligen prozentualen Bereich. Darüber hinaus befinden sich attraktive Grundstücke für die Errichtung von ca. 1.000 Wohneinheiten, in und um Berlin sowie der Metropolregion Leipzig/Halle, in der Prüfung.

3. Konzernabschluss

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 30. Juni 2019 (ungeprüft) - (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			6.324.489,87	12.830
Mietergebnis			179.418,47	422
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			4.416.709,41	4.525
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			0,00	0
Sonstige betriebliche Erträge			41.230,07	16
2. Profit from Operations			4.637.357,95	4.963
Personalaufwand	8.7	-887.858,09		-655
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen	8.8	-15.086,88		-16
Wertminderung Vorräte und Forderungen	8.8	0,00		0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.9	-642.788,94		-625
3. EBIT			3.091.624,04	3.667
Finanzerträge	8.10	92,35		0
Finanzaufwendungen	8.11	-89.543,07		-135
4. EBT			3.002.173,32	3.532
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.12	465.884,53		-1.428
Sonstige Steuern		-913,42		0
5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode			3.467.144,43	2.104
zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			3.467.144,43	2.104
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			0,00	0
			3.467.144,43	2.104

Konzern-Bilanz

1. Januar bis 30. Juni 2019 (ungeprüft) - (BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	5.1	1.347.484,35		3.940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	1.258.144,33		268
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	5.3	5.011.336,44		1.810
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	8.932.511,43		3.135
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	240.113,35		156
Forderungen aus Ertragssteuern	5.4	35.509,69		0
Kurzfristige Vermögenswerte			16.825.099,59	9.309
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	10.404.978,50		10.408
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	6.578.883,08		6.579
Sachanlagen	5.5	99.082,72		76
Finanzanlagen	5.6	47.347,95		3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.7	17.277.123,49		19.064
Langfristige Vermögenswerte			34.407.415,74	36.130
Summe Aktiva			51.232.515,33	45.439

PASSIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungen	5.8	129.979,19		325
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.9	137.025,00		110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	415.188,72		601
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	0,00		0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	319.593,92		448
Kurzfristige Schulden			1.001.786,83	1.484
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.10	5.262.975,00		1.834
Latente Steuern	5.11	6.096.101,39		6.716
Langfristige Schulden			11.359.076,39	8.550
Gezeichnetes Kapital	5.12	1.878.377,00		1.878
Gesetzliche Rücklage	5.12	192.716,46		193
Kapitalrücklage	5.12	15.544.997,00		15.545
Andere Gewinnrücklagen	5.12	1.185.622,26		1.185
Bilanzgewinn	5.12	20.085.770,33		16.619
abzüglich eigener Anteile	5.12	-15.830,94		-15
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital		38.871.652,11		35.405
Eigenkapital			38.871.652,11	35.405
Summe Passiva			51.232.515,33	45.439

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 30. Juni 2019 (ungeprüft) - (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzgl. sonstiger Steuern	3.001.259,90		11.332
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen	15.086,88		34
3. Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften und der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-4.137.890,94		-3.099
4. Veränderung aus Zeitbewertungen	0,00		-10.348
5. Zinserträge	-92,35		-1
6. Zinsaufwendungen	89.543,07		212
7. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-5.608.699,30		4.667
8. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	980.288,84		485
9. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-5.660.503,90		3.282
10. Erhaltene Zinsen	92,35		1
11. Gezahlte Zinsen	-89.543,07		-211
12. Gezahlte Ertragssteuern	-112.286,02		-47
13. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-5.862.240,64	3.025
Investitionstätigkeit			
1. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	0,00		3
2. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-34.585,10		-24
3. Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,00		8.660
4. Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-137.476,89		-1.461
5. Cashflow aus Investitionstätigkeit		-172.061,99	6.778
Finanzierungstätigkeit			
1. Aus- u. Einzahlungen für den Kauf/Verkauf eigener Aktien	0,00		1.050
2. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.507.276,29		0
3. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-51.373,01		-7.057
4. Dividenden	0,00		-1.834
5. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		3.455.903,28	-7.841
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-2.578.399,35	1.962
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		-13.797,10	-6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		3.939.680,80	1.984
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.347.484,35	3.940

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Abzüglich eigener Anteile	Eigenkapital insgesamt
1. Stand 31. Dezember 2017	1.878.377,00	192.716,46	16.905.401,00	1.185.622,26	8.818.674,99	-592.760,54	28.388.031,17
2. Dividenden	0,00	0,00	-1.833.738,00	0,00	0,00	0,00	-1.833.738,00
3. Eigene Anteile	0,00	0,00	473.334,00	0,00	0,00	576.929,60	1.050.263,60
4. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	7.799.950,91	0,00	7.799.950,91
5. Stand 31. Dezember 2018	1.878.377,00	192.716,46	15.544.997,00	1.185.622,26	16.618.625,90	-15.830,94	35.404.507,68
6. Dividenden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	3.467.144,43	0,00	3.467.144,43
9. Stand 0. Juni 2019	1.878.377,00	192.716,46	15.544.997,00	1.185.622,26	20.085.770,33	-15.830,94	38.871.652,11

4. Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2019 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2018 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 2018.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Konzernabschluss 31. Dezember 2018 unverändert.

3. Ausgewählte Angaben zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung und zur Konzernbilanz

Die Umsatzerlöse i. H. v. 6,3 Mio. EUR setzen sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, also der Bauträgertätigkeit, zusammen. Mit dem Abgang des medizinischen Versorgungszentrums in 2018 haben sich die Mieteinnahmen in 2019 um 300 TEUR reduziert. Das operative Ergebnis ist um diesen Betrag auf 4,6 Mio. EUR (Vorjahr: 4,9 Mio. EUR) gesunken. Das Halbjahresergebnis mit 3,47 Mio. EUR fällt jedoch höher aus als das Vorjahresergebnis von 2,1 Mio. EUR. Das Eigenkapital ist auf 38,8 Mio. EUR (Vorjahr: 35,4 Mio. EUR) angestiegen.

Vor dem Hintergrund äußerst niedriger Zinsen und der überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquote hat die Gesellschaft die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht und den Mehrwert der Bestandsimmobilie kapitalisiert. So wurde freie Liquidität für weiteres Wachstum geschaffen. Das laufende Projektportfolio hat um 3,2 Mio. EUR zugenommen.

Für das zweite Halbjahr 2019 wird, aufgrund der erwartungsgemäßen Vereinnahmung der Käuferraten, eine positive Entwicklung des Cashbestandes vorausgesagt.

4. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensgruppe

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Bohm	Christiane	Vorstand	Kauffrau

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Zimdars	Uwe	Stellv. Vorsitzender	Unternehmensberater
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt

5. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2019

Bezogen auf die laufende Geschäftstätigkeit haben sich nach dem 30. Juni 2019 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Zum 30.06.2019 hat Herr Thomas Zienterski das Unternehmen verlassen. Herr Zienterski bleibt dem Unternehmen freundschaftlich verbunden. Im Rahmen der Hauptversammlung am 15. August 2019 wurde Herr Stefan Demske in den Aufsichtsrat gewählt.

Impressum

CR CAPITAL
REAL ESTATE

CR Capital Real Estate AG

Heinrich-Hertz-Str. 1b
14532 Kleinmachnow

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

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

info@cr-cap.de

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