

DESIGN Bau AG, Kiel

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR		EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Software	414,51		3.892,82	II. Kapitalrücklage	12.722.390,36		18.320.564,59
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.443.588,06		1.480.339,06	1. Andere Gewinnrücklagen	885.537,19		885.537,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.392,74		83.568,94	IV. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>		<u>145.912,45</u>
III. Finanzanlagen						18.887.927,55	<u>24.632.014,23</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.076.423,95		6.931.103,67	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen	<u>12.500,00</u>		<u>12.500,00</u>	1. Steuerrückstellungen	62.483,32		0,00
		7.629.319,26	<u>8.511.404,49</u>	2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.453.189,41</u>		<u>1.746.090,09</u>
B. Umlaufvermögen						4.515.672,73	<u>1.746.090,09</u>
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Vorratsgrundstücke	19.174.467,42		20.061.061,16	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.423.603,09		9.586.288,20
2. Unfertige Leistungen	11.957.614,76		47.005,59	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247.483,26		177.944,55
3. Fertige Leistungen	947.436,44		311.041,51	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.328.148,91		6.923,93
4. Geleistete Anzahlungen	21.283,10		11.900,00	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>455.360,16</u>		<u>39.080,20</u>
5. Erhaltene Anzahlungen auf unfertige Leistungen	-10.695.051,60		0,00	- davon aus Steuern		12.454.595,42	<u>9.810.236,88</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				EUR 451.578,22			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	506.048,55		4.670.925,30	(31.12.2010: EUR 16.993,09)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.474.068,71		657.160,43	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	105.346,40		0,00	EUR 1.075,66			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	124.400,77		627.249,67	(31.12.2010: EUR 843,79)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.580.589,39</u>		<u>1.280.491,47</u>	D. Passive latente Steuern		0,00	<u>4.353,00</u>
		28.196.203,94	<u>27.666.835,13</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		32.672,50	<u>14.454,58</u>				
		<u>35.858.195,70</u>	<u>36.192.694,20</u>			<u>35.858.195,70</u>	<u>36.192.694,20</u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2011

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	01.03.2010- 31.12.2010 <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		1.983.701,25	5.258.828,90
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		+12.502.156,50	-99.986,15
		<u>14.485.857,75</u>	<u>5.158.842,75</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>373.811,05</u>	<u>983.426,95</u>
		14.859.668,80	<u>6.142.269,70</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	893.298,94		2.193.116,92
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>12.614.012,87</u>		<u>373.454,92</u>
		<u>13.507.311,81</u>	<u>2.566.571,84</u>
		1.352.356,99	<u>3.575.697,86</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.038.816,53		1.147.307,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	147.242,22		117.975,28
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	83.550,39		96.415,80
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>4.468.700,28</u>		<u>1.876.393,48</u>
		5.738.309,42	<u>3.238.092,43</u>
		-4.385.952,43	<u>337.605,43</u>
<u>Übertrag:</u>		-4.385.952,43	<u>337.605,43</u>

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>01.03.2010- 31.12.2010 EUR</u>
<u>Übertrag:</u>		-4.385.952,43	<u>337.605,43</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	82.952,53		58.029,89
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	846.733,00		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>412.152,98</u>		<u>312.265,47</u>
		<u>-1.175.933,45</u>	<u>-254.235,58</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-5.561.885,88	<u>83.369,85</u>
12. Außerordentliche Erträge	<u>0,00</u>		<u>48.254,00</u>
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00	<u>48.254,00</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		131.476,62	-54.733,58
15. Sonstige Steuern		<u>50.724,18</u>	<u>40.444,98</u>
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)		-5.744.086,68	+145.912,45
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		+145.912,45	+885.537,19
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		5.598.174,23	0,00
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		0,00	885.537,19
20. Bilanzgewinn		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>145.912,45</u></u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

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.

Zur Gliederung der Vorräte wurde von der Regelung des § 265 (6) HGB Gebrauch gemacht. Die Postenbezeichnungen wurden wie folgt angepasst: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe = Vorratsgrundstücke, Fertige Erzeugnisse = Fertige Leistungen und Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen = Erhaltene Anzahlungen auf unfertige Leistungen.

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.

Aufgrund der Umstellung vom abweichenden Geschäftsjahr (1. März 2009 bis 28. Februar 2010) zum kalenderjahrgleichen Geschäftsjahr, wurde ein Rumpfgeschäftsjahr 2010 (1. März 2010 bis 31. Dezember 2010) gebildet. Die der Gewinn- und Verlustrechnung zugrunde liegenden Werte sind daher nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, deren Bilanzierung auf Erwerbsvorgänge beschränkt ist, 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 seit dem 1. März 2008 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 2011 in Höhe von EUR 5.497,71 (31. Dezember 2010: EUR 4.048,66) gebildet.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 846.733,00 (01.03.-31.12.2010: EUR 0,00) infolge voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorgenommen worden.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Außerordentliche Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurde bei einem Grundstück in Höhe von EUR 2.286,00 vorgenommen.

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 einbezogen. Die gewählte Bewertung wird zugleich den steuerlichen Erfordernissen gerecht. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Außerordentliche Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden bei zwei Bauvorhaben in Höhe von insgesamt EUR 150.427,39 vorgenommen.

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. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden zur Ermittlung des beizulegenden Wertes in entsprechender Anwendung des § 253 (2) S. 1 HGB abgezinst. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen zum 31. Dezember 2011 wie zum Vorjahresstichtag Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind. Die Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen zum 31. Dezember 2011 wie zum Vorjahresstichtag Beteiligungsunternehmen, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

Kompensierte Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden entsprechend den Bankbestätigungen gemäß § 264 (2) HGB saldiert ausgewiesen.

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 künftigen Erfüllungsbetrages. Abzinsungen erfolgten gemäß § 253 (2) S. 1 bzw. S. 2 HGB.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zum 31. Dezember 2011 wie zum Vorjahresstichtag Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011 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 31.726,00 (31. Dezember 2010: EUR 32.344,51) - 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 in Höhe von EUR 1.474.068,71 (31. Dezember 2010: EUR 657.160,43) betreffen in Höhe von EUR 586.722,00 (31. Dezember 2010: EUR 22.616,43) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von EUR 887.346,71 (31. Dezember 2010: EUR 634.544,00) sonstige Vermögensgegenstände.

3.4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen in voller Höhe sonstige Vermögensgegenstände.

3.5. Eigenkapital

Das Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2011 wie nachstehend erläutert.

3.5.1. Grundkapital

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 31. Dezember 2011 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.

3.5.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 12.722.390,36. Sie ist durch Entnahmen nach § 150 (4) AktG um EUR 5.598.174,23 gemindert.

3.5.3. Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2011 unverändert EUR 885.537,19.

3.5.4. Bilanzgewinn/-verlust

	<u>EUR</u>
Stand 1. Januar 2011	145.912,45
Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2011	-5.744.086,68
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>5.598.174,23</u>
Stand 31. Dezember 2011	<u>0,00</u>

3.5.5. Genehmigtes Kapital

Es ist neues genehmigtes Kapital mit Bezugsrechtsausschluss geschaffen worden. Der Vorstand ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den Inhaber 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 Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, im Einzelnen genannten und festgelegten Fällen ausschließen und sonstige Einzelheiten der Kapitalerhöhung einschließlich ihrer Durchführung bestimmen kann. Der Vorgängerbeschluss der Hauptversammlung vom 7. September 2006 wurde aufgehoben.

3.6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
Verpflichtungen aus dem Baubereich	3.350.733,32
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	83.700,00
Sonstige Verpflichtungen	<u>1.018.756,09</u>
	<u>4.453.189,41</u>

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

3.7. Verbindlichkeiten

Die gem. §§ 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 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.423.603,09	7.978.591,88	8.502.963,81	718.476,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247.483,26	1.247.483,26	177.944,55	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.328.148,91	1.328.148,91	6.923,93	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	455.360,16	455.360,16	39.080,20	0,00
	<u>12.454.595,42</u>	<u>11.009.584,21</u>	<u>8.726.912,49</u>	<u>718.476,46</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 32.090.934,00 auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen und Mietforderungen sowie die Verpfändung von Guthabekonten in Höhe von EUR 375.041,42 gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen zum Vorjahresstichtag (31. Dezember 2010: EUR 6.923,93) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betrifft ein Betrag in Höhe von EUR 1.578,28 (31. Dezember 2010: EUR 9.615,86) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Außer den üblichen Eigentumsvorbehalten bei Verbindlichkeiten aus Kaufverträgen bestanden sonst keine Sicherungsrechte, über die gem. § 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>
Sonstige Kostenerstattungen periodenfremd	44.601,83
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.600,00
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	<u>53.484,86</u>
	<u>102.686,69</u>

In dem Posten sind zinsähnliche Erträge in Höhe von EUR 93.914,80 (01.03.-31.12.2010: EUR 0,00) enthalten.

4.2. Personalaufwand

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 147.242,22 (01.03.-31.12.2010: EUR 117.975,28) entfallen auf die Altersversorgung EUR 13.419,70 (01.03.-31.12.2010: EUR 10.696,94).

4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	7.709,00
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	24.416,48
Forderungsverluste	<u>11.127,99</u>
	<u>43.253,47</u>

4.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In der Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von EUR 82.952,53 (01.03.-31.12.2010: EUR 58.029,89) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 22.097,68 (01.03.-31.12.2010: EUR 1.095,00), Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 1.636,49 (01.03.-31.12.2010: EUR 3.741,87), Zinserträge eines verbundenen Unternehmens in Höhe von EUR 34.496,00 (01.03.-31.12.2010: EUR 20.781,47) sowie eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von EUR 1.328,60 (01.03.-31.12.2010: EUR 0,00) enthalten.

4.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von EUR 412.152,98 (01.03.-31.12.2010: EUR 312.265,47) sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 4.452,00 (01.03.-31.12.2010: EUR 51.361,00) enthalten.

4.6. Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge betragen EUR 0,00 (01.03.-31.12.2010: EUR 48.254,00). Sie betreffen im Vorjahr ausschließlich Anpassungsbeträge gemäß Art. 67 (7) EGHGB.

4.7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 131.476,62 (01.03.-31.12.2010: - EUR 54.733,58). Sie betreffen in Höhe von EUR 0,00 (01.03.-31.12.2010: - EUR 56.423,76) Steuern des Geschäftsjahres und in Höhe von EUR 131.476,62 (01.03.-31.12.2010: EUR 1.690,18) Steuern der Vorjahre. Sie belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 131.476,62 (01.03.-31.12.2010: - EUR 69.400,58) und das außerordentliche Ergebnis in Höhe von EUR 0,00 (01.03.-31.12.2010: EUR 14.667,00).

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind passive latente Steuererstattungen in Höhe von - EUR 4.353,00 (01.03.-31.12.2010: EUR 4.353,00) enthalten.

5. Sonstige Angaben

5.1. Abschlussprüferhonorare

Das von dem Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 86.199,59. Dieses ist wie folgt aufgeschlüsselt:

	<u>EUR</u>
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	37.948,28
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	9.678,80
Honorar für Steuerberatungsleistungen	26.541,07
Honorar für sonstige Leistungen	<u>12.031,45</u>
	<u>86.199,59</u>

5.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 685.000,00 (31. Dezember 2010: rd. EUR 836.000,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

5.3. Sonstige latente Risiken

Die Gesellschaft hat in einem Grundstückskaufvertrag einer Tochtergesellschaft die Verpflichtung übertragen, die Gesellschaft von einer möglichen Nachzahlungsverpflichtung gegenüber dem ursprünglichen Grundstückseigentümer freizustellen. Im Geschäftsjahr 2011 sind Rechtsänderungen eingetreten, die eine Nachzahlungsverpflichtung der Gesellschaft auslösen können. Das Rückgriffsrecht gegen die Tochtergesellschaft wurde jedoch seitens der Gesellschaft aufgrund der geringen Kapitalausstattung der Tochtergesellschaft als nicht durchsetzbar beurteilt. Eine Forderung gegen die Tochtergesellschaft wurde daher nicht aktiviert. Es ist nicht auszuschließen, dass durch künftige Rechtsänderungen aus demselben Grundstückskaufvertrag weitere Verpflichtungen auf die Gesellschaft zukommen.

5.4. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2011 21 Angestellte. Darüber hinaus wurde ein Auszubildender beschäftigt.

5.5. Vorstand

Alleiniger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vorstand war bis zum 14. September 2011 Herr Felix Krekel, Kiel. Am 14. September 2011 wurden zwei neue Mitglieder des Vorstandes bestellt. Am 31. Oktober 2011 endete die Vorstandstätigkeit von Herrn Felix Krekel vertragsgemäß. Der Vorstand setzt sich seitdem wie folgt zusammen:

Vorstandsvorsitzender

Herr Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt
(Dipl.-Betriebswirt)

COO

Herr Günter Minge, Oberhausen
(MRICS)

Herr Felix Krekel ist über seine ehemalige Vorstandstätigkeit bei der DESIGN Bau AG hinaus stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der NanoFocus AG, Oberhausen.

Im Geschäftsjahr 2011 betragen die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands EUR 267.077,44 (01.03. bis 31.12.2010: EUR 538.342,32).

5.6. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren bis zum 14. September 2011:

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Werner Mattner, Heikendorf
(Kaufmann)

Stellvertretener Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt
(Dipl.-Betriebswirt)

Mitglied

Herr Joachim Mattner, Molfsee
(Kaufmann)

Herr Werner Mattner war darüber hinaus bis zum 14. September 2011 Aufsichtsratsvorsitzender der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin.

Herr Joachim Mattner war darüber hinaus bis zum 14. September 2011 Mitglied des Aufsichtsrates der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin.

Am 14. September 2011 haben sämtliche Mitglieder des bisherigen Aufsichtsrates ihre Ämter niedergelegt. Der neue vom Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel bestellte Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender

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

Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main
(Wirtschaftsprüfer)

Mitglied

Herr Stefan Schasse, Stahnsdorf
(Dipl.-Volkswirt)

Herr Oliver Krautscheid ist darüber hinaus Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

Unternehmen

Corporate Equity Partners AG, Zug (CH)	Präsident des Verwaltungsrates
EPG Engineered nano Products Germany AG, Griesheim	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Heliocentris Energy Solutions AG, Berlin	Mitglied des Aufsichtsrates

Herr Dr. Klaus von Dohnanyi, Erster Bürgermeister der Stadt Hamburg a.D., Hamburg, wurde zum Ehrengewählten des Aufsichtsrates gewählt.

Herr Dr. Klaus von Dohnanyi ist Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

Unternehmen

Wegweiser Media & Conferences GmbH, Berlin	Beiratsvorsitzender
Wegweiser GmbH Berlin Research & Strategy	Beiratsvorsitzender

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

Im Geschäftsjahr 2011 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 88.631,24 (01.03. bis 31.12.2010: EUR 100.951,56).

5.7. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	am Kapital		
	%		
CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin	75,00	8.101.897,27	-705.630,46
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Norderfriedrichskoog	100,00	-227.151,21	-911.544,84
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00	14.362,64	-8.720,02

Der letzte vorliegende Jahresabschluss ist jeweils der für das Geschäftsjahr 2011, endend am 31. Dezember 2011. Bei der GEO-NRG GmbH, Selent, wurden die Daten dem vorläufigen Jahresabschluss entnommen.

Kiel, 11. Mai 2012

gez. Thomas Schwinger-Caspari

gez. Günter Minge

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DESIGN Bau AG, Kiel

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DESIGN Bau AG, Kiel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 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, 14. Mai 2012

KLOPPE & PARTNER
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Volker Müller
Wirtschaftsprüfer

DESIGN Bau AG, Kiel

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2011

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>		<u>Abschrei-</u>	<u>Restbuch-</u>	<u>Abschrei-</u>	<u>Abschrei-</u>	
	Stand 01.01.2011 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2011 EUR	kumuliert EUR	Stand 31.12.2011 EUR	2011 EUR	2010 EUR
I. <u>Immaterielle Ver-</u> <u>mögensgegenstände</u>							
1. Software	45.803,72	+0,00	45.803,72	45.389,21	414,51	3.478,31	5.394,91
II. <u>Sachanlagen</u>							
1. Grundstücke und Bauten	1.654.785,61	+336,00	1.655.121,61	211.533,55	1.443.588,06	37.087,00	33.501,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	608.615,58	+55.808,88	664.424,46	568.031,72	96.392,74	42.985,08	57.519,89
	<u>2.263.401,19</u>	<u>+56.144,88</u>	<u>2.319.546,07</u>	<u>779.565,27</u>	<u>1.539.980,80</u>	<u>80.072,08</u>	<u>91.020,89</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.931.103,67	-7.946,72	6.923.156,95	846.733,00	6.076.423,95	846.733,00	0,00
2. Beteiligungen	12.500,00	+0,00	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00
	<u>6.943.603,67</u>	<u>-7.946,72</u>	<u>6.935.656,95</u>	<u>846.733,00</u>	<u>6.088.923,95</u>	<u>846.733,00</u>	<u>0,00</u>
	9.252.808,58	+56.144,88					
		<u>-7.946,72</u>	<u>9.301.006,74</u>	<u>1.671.687,48</u>	<u>7.629.319,26</u>	<u>930.283,39</u>	<u>96.415,80</u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1. Geschäftstätigkeit und Strategie

Die DESIGN Bau AG ist seit mehr als 20 Jahren als Projektentwickler und Bauträger im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie operativ tätig. Innerhalb dieses Marktsegmentes liegt der Fokus auf dem Eigenheim. Dabei differenziert sich die DESIGN Bau AG auf unterschiedliche Weise von den vielen am Markt tätigen Hausanbietern. So erwirbt das Unternehmen in den Speckgürteln norddeutscher Großstädte wie Berlin, Hamburg und Potsdam ganze Areale, die die DESIGN Bau AG für institutionelle Investoren projiziert und nach Vorliegen eines Kaufvertrags mit einem zahlreiche Handwerksfirmen umfassenden Netzwerk für diese realisiert. Mit den Projekten der DESIGN Bau AG entscheiden sich die Kunden für ein innovatives Produkt, das nachweislich auf große Nachfrage stößt: das Haus zur Miete. Die DESIGN Bau AG bietet dem Investor dabei ein Komplettpaket von der Erstellung über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Privatisierung an.

Darüber hinaus verkauft das Unternehmen im Vorratsvermögen befindliche Grundstücke, die sich nicht für das institutionelle Produkt eignen, an individuelle Bauherren und andere Bauträger. Bauleistungen werden hier nicht angeboten.

Aufgrund sich verändernder Marktbedingungen hat der neue Vorstand einen Review der Strategie vorgenommen. Insbesondere wurden hierbei die verstärkte Nachfrage nach privatem Wohnungseigentum, generell zu erwartenden Marktentwicklungen im Immobilienbereich als auch z.B. der Kapitalmärkte vorgenommen. Hierbei wurde ein stark gewachsenes Potential auch kleinerer Kapitalanleger sowie von Eigennutzern erkannt. Da das Unternehmen einerseits auch noch erhebliche unbebaute Flächen, welche nicht für den institutionellen Markt geeignet sind im Bestand hat, und andererseits seine Umsatztätigkeit zur Deckung der Kostenbasis nachhaltig steigern muss, wurde die Strategie dahin ergänzt, dass im Geschäftsjahr ein aggressives Restantenverkaufsprogramm aber insbesondere auch Projekte für Eigennutzer und kleinere Kapitalanleger zukünftig geprüft und realisiert werden sollen.

Aufgrund der guten Marktchancen wurden zudem die zum Bestand vorgehaltene Immobilien der CD Deutsche Eigenheim Gruppe im Geschäftsjahr veräußert, um insbesondere durch die eingenommen liquiden Mittel auch wieder aktiver im eigenen Bestand als auch stärker in den vorhandenen Marktpotentialen agieren zu können.

1.2. Markt und Wettbewerb

Eine Studie, die sich dezidiert mit der unterschiedlichen Attraktivität von zur Miete und zum Kauf angebotenen Häusern beschäftigt, weist für die untersuchten deutschen Großstädten ein eindeutiges Ergebnis aus. In allen betrachteten lokalen Märkten erfährt ein zur Miete angebotenes Haus eine rund drei Mal so hohe Nachfrage wie ein zum Kauf angebotenes Haus. Die DESIGN Bau AG hat das zur Miete angebotene Haus für sich als Marktnische innerhalb des Wohnimmobilienmarktes entdeckt und mit ihrem Produkt besetzt. Für institutionelle Käufer entwickelt das Unternehmen Baugebiete, die typischerweise 100 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser umfassen und nach Erstellung im Markt zur Miete angeboten werden. Die DESIGN Bau AG konzentrierte sich dabei in der Vergangenheit ausschließlich auf die Speckgürtel norddeutscher Großstädte wie Berlin, Hamburg und Potsdam. Über ihre 75,00 %-ige Beteiligung an der CD Deutsche Eigenheim AG trat das Unternehmen auch als direkter Anbieter von Häusern, bisher beschränkt auf den Standort Potsdam, im Mietmarkt auf.

Obwohl das Produkt bereits wiederholt im Markt platziert werden konnte und alle bisherigen Projektgebiete vollständig an Endkunden vermarktet wurden, kann vom Erreichen der Marktgängigkeit noch nicht gesprochen werden. Wenngleich sich viele Marktteilnehmer von dem Modell überzeugt zeigen, wollen diese oftmals noch weitere erfolgreiche Projektrealisationen abwarten. In der Folge ist der bisherige Erfolg nicht ohne weiteres in die Zukunft fortzuschreiben, jedoch gibt der Ende 2011 getätigte Verkauf eines weiteren Projektes Anlass, von einer zunehmenden Wahrnehmung des Produktes des „mietbaren Hauses“ innerhalb des Wohnimmobilienmarktes sprechen zu können. Im Vergleich zu den im Investorenmarkt etablierten Produkten ist der Erfolg des Nischenproduktes der DESIGN Bau AG trotz des zweifelsfrei vorhandenen Marktpotentials weiterhin mit einem vergleichsweise hohen Vertriebsaufwand verbunden.

Grundsätzlich weist der Markt für vermieteten Wohnraum eine besonders hohe Abhängigkeit sowohl von der demographischen Entwicklung an den jeweiligen Standorten als auch von den verfügbaren Einkommen auf. Da sich die DESIGN Bau AG ausschließlich auf Projekte in norddeutschen Großstädten mit positiven Bevölkerungsprognosen konzentriert, ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ein das relevante Marktgeschehen nachhaltig beeinflussender Faktor. Angesichts des sehr begrenzten Angebots an mietbaren Häusern ergibt sich eine gute Ausgangslage im Markt.

Gleichzeitig wird die energetische Ausstattung von Immobilien für deren Zukunftsfähigkeit und Werthaltigkeit zunehmend wichtig. Da das Unternehmen ausschließlich im Neubaubereich tätig ist, haben verschärfte regulatorische Vorgaben zur energetischen Nachrüstung von Bestandsgebäuden keinen direkten Einfluss auf die DESIGN Bau AG. Jedoch gewinnen Neubauten in einem solchen Marktumfeld zusätzlich an Attraktivität.

Im Geschäft mit institutionellen Anlegern sind dem Unternehmen direkte Wettbewerber bisher nicht bekannt. Die DESIGN Bau AG sieht in ihrem fokussierten Geschäftsmodell daher weiterhin ein Alleinstellungsmerkmal. Dass andere Marktteilnehmer als Nachahmer aktiv werden, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Für mögliche Wettbewerber bestehen dabei jedoch einige Markteintrittsbarrieren: die Fähigkeit, eine nennenswerte Anzahl an Häusern in kurzer Zeit parallel und in hoher Qualität erstellen zu können, die ausreichende Bevorratung von mit Baurecht versehenen Flächen in attraktiven Lagen und nicht zuletzt der Nachweis ausreichender Eigenkapitalien, um die erforderliche Fremdfinanzierung der großvolumigen Hoch- und Tiefbauarbeiten sicherstellen zu können. Hinzu kommen belastbare Kontakte zu den Entscheidungsträgern auf Investorenmenseite sowie ein Nachweis über bereits erfolgreich abgewickelte Projekte und ggf. Erfahrungen und Kenntnisse in der nachlaufenden Objektbewirtschaftung.

Da institutionelle Investoren regelmäßig einzelne oder sämtliche mit dem Management eines Objekts verbundenen Tätigkeiten auf vor Ort ansässige Dienstleister übertragen wollen, bietet die DESIGN Bau AG ihren Kunden einen Rund-um-Service: von der Erstellung der Häuser über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Privatisierung wird auf Wunsch alles aus einer Hand angeboten. Der Investor kann aber auch einzelne Komponenten dieses Leistungspaketes herausgreifen.

Hier befindet sich die DESIGN Bau AG im Wettbewerb mit anderen Dienstleistern, greift zum Teil aber auch zur Erbringung der Leistung auf im Wettbewerb stehende Partner zurück.

1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche

Situation 2011 in der Gesamtwirtschaft

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

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

Parallel dazu entwickelte sich der Arbeitsmarkt überraschend positiv: die deutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von 40,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Noch nie seit der Wiedervereinigung waren so viele Menschen in Deutschland sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das im Zuge der Krise verstärkt zum Einsatz gekommene arbeitsmarktpolitische Instrument der Kurzarbeit dürfte nicht unwesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Das Volkseinkommen, das sich aus Arbeitnehmerentgelt sowie den Unternehmens- und Vermögenseinkommen zusammensetzt, verzeichnete mit 6,00 % den höchsten Zuwachs seit 18 Jahren.

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

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

Ausblick 2012 für die Gesamtwirtschaft

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

Lage der Immobilienwirtschaft

Das Jahr 2011 verlief für die Immobilienwirtschaft durchweg positiv. Alle wesentlichen Indikatoren im deutschen Immobilienmarkt haben sich positiv entwickelt: die Investmentumsätze mit Gewerbeimmobilien haben um etwa 80 Prozent zugelegt, die Vermietungsumsätze sind gestiegen und auch die Mieten befinden sich in den unterschiedlichen Marktsegmenten wieder im Aufwärtstrend.

Durch den starken Rückgang der langfristigen Zinsen und den Kursverfall an den Aktienmärkten im Verlauf der Krise rückten deutsche Immobilien aufgrund ihres wertstabilen Charakters verstärkt in den Fokus der Investoren. Im Besonderen konnten hiervon Wohn- und Einzelhandelsimmobilien profitieren. Experten gehen für das laufende Jahr, ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft, von einem Anhalten des Aufschwungs, allerdings in leicht abgeschwächter Form, aus. Im Gewerbeimmobiliensegment wird für das Transaktionsvolumen eine Spanne von 30 – 35 Mrd. Euro erwartet. Der Vergleich mit dem Transaktionsvolumen des Jahres 2010 in Höhe von rund 20 Mrd. Euro macht die Markterholung deutlich.

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

Lage des Wohnungsmarktes

Im Jahr 2011 kam es bei der Zahl der Baugenehmigungen nach dem Zuwachs von ca. 5,50 % auf insgesamt 188.000 Einheiten zu einer äußerst starken dynamischen Steigerung um ca. 20,00 %

auf von LBS-Research geschätzte 225.000 Einheiten. Damit konnte das Vorkrisenniveau aus 2007 deutlich übertroffen, jedoch noch nicht das Niveau vor Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 (248.000) erreicht werden. Trotzdem ist davon auszugehen, dass die Nachholeffekte sich auch in den kommenden Jahren fortschreiben werden. So werden für das Jahr 2012 ca. 235.000 Wohnbaugenehmigungen erwartet.

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

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

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

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

Ausblick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes

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

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

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

Experten rechnen daher mit einem weiteren Anstieg bei den Kauf- wie Mietpreisen. Laut einem ökonomischen Modell der Deutschen Bank, in das die Veränderung der Einkommen, der Baukosten und die Höhe der langfristigen Zinsen einfließen, ist für 2012 von einem Anstieg der Hauspreise um ca. 1,50 % auszugehen. Dieses Modell ist sehr vorsichtig und könnte die tatsächliche Entwicklung leicht unterschätzen. Bei den Mieten ist das Bild differenziert zu betrachten. So haben in

manchen innerstädtischen Lagen die Mieten bereits ihren derzeitigen Zenit erreicht oder überschritten und somit sind teilweise keine weiteren deutlichen Steigerungen zu erwarten. Während in den grünen Randlagen, mit moderaten Durchschnittspreisen und guter Infrastruktur noch weitere Steigerungspotentiale vorhanden scheinen.

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

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

Innerhalb des Wohnimmobiliensegments kommt der energetischen Gebäudeausstattung zunehmende Bedeutung zu. Im Falle von weiteren Gesetzesvorgaben zur Verringerung des CO₂ Ausstoßes, könnten Immobilieneigentümer zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen gezwungen sein. Das sich hieraus ggf. ergebende Nachinvestitionsrisiko sollte Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Neu- resp. Bestandsimmobilien haben. Denn angesichts der gegenwärtigen politischen Diskussion darf bezweifelt werden, dass Vermieter die resultierenden Kosten vollständig auf die Mieter werden umlegen dürfen. Mit steigenden Heizkosten verlieren auch auf Nettokaltmieten basierende Untersuchungen und Vergleiche an Aussagekraft, sind für den Mieter doch einzig die Gesamtkosten einer Immobilie von Interesse. Fallen für ansonsten vergleichbare Wohnungen deutlich unterschiedliche Heizkostenbelastungen an, sollten am Markt entsprechend abweichende Nettokaltmieten durchgesetzt werden können.

1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung

Zur Beurteilung der operativen Aktivitäten eines Geschäftsjahres der DESIGN Bau AG stellt die Gesamtleistung, bestehend aus den Umsatzerlösen und der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen, die geeignete Kenngröße dar. Im Vergleich mit den Vorjahreswerten

ist zu beachten, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2010 mit 10 Monaten um 2 Monate kürzer war als das aktuelle Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden nach der Finanzkrise erstmalig wieder Bauleistungen realisiert. Dabei stand das Projekt Teltow 3, welches im 2. Quartal begonnen wurde im Mittelpunkt.

Daneben wurde im Herbst 2011 begonnen die umfangreiche Restantenliste zu verringern, bzw. liegengelassene Grundstücke in die Projektierung und Realisierungsvorbereitung zu bringen.

Der erzielte Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Regionen:

	01.01.2011- 31.12.2011		01.03.2010- 31.12.2010	
	Erlös Grundstück	Erlös Gebäude	Erlös Grundstück	Erlös Gebäude
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Berlin	540,3	0,0	4.540,0	270,4
Schleswig-Holstein	686,4	0,0	413,6	0,0
Mecklenburg-Vorpommern	163,3	0,0	34,8	0,0
	<u>1.390,0</u>	<u>0,0</u>	<u>4.988,4</u>	<u>270,4</u>
Summe	<u>1.390,0</u>		<u>5.258,8</u>	

Darüber hinaus wurden in Höhe von TEUR 476,5 Umsätze aus Vermittlungsleistungen, in Höhe von TEUR 108,8 aus Hausverwaltungstätigkeiten und TEUR 8,4 sonstige Umsätze erzielt.

Aufgrund der ergänzten Strategie sehen die vorgesehenen Projektierungen der Altprojekte insbesondere auch den Einzelvertrieb vor. Teilweise wird dabei die Bauleistung mit Partnerfirmen realisiert. Projektierungen, welche an den Vertrieb an institutionelle Käufer vorsehen, sind zwar in Vorbereitung, aber sind noch nicht soweit gediehen, dass es zu Verkaufsabschlüssen gekommen ist. Von daher entwickelte sich der Auftragsbestand analog zur Bauleistung im Projekt Teltow. Der Abschluss des Projektes wird für das 3. Quartal 2012 erwartet.

1.5. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2011 hat die DESIGN Bau AG keine Investitionen in die Erweiterung ihres Grundstücksportfolios getätigt. Am Standort Teltow wurde der Bau einer Musterhausanlage abgeschlossen, welche nach Vermarktung der Bauabschnitte wieder veräußert werden sollen, aber derzeit im Anlagevermögen geführt werden.

Für die mit der Planetherm GmbH, Selent, im August 2010 als Energy Contractor gegründete GEO-NRG GmbH wurden Anlageninvestitionen vorfinanziert, welche nach Abschluss der Installationsarbeiten an die GEO-NRG veräußert werden sollen.

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

1.6. Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2011 hat die aktive Bautätigkeit erst wieder begonnen, so dass keine weiteren Stellen geschaffen werden mussten. Allerdings wurden zwei neue Auszubildende angestellt.

Aufgrund der Strategieüberarbeitung wurde auch entschieden, dass der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Interessen derzeit in Berlin liegt und auch in der weiteren Zukunft liegen wird.

Aufgrund dessen wurde zum Jahresende eine Verlagerung der wesentlichen Funktionen nach Berlin entschieden. In diesem Zusammenhang wurden umfangreiche Änderungskündigungen ausgesprochen und versucht, möglichst viele Mitarbeiter für eine weitere Zukunft in Berlin zu gewinnen. Dies ist nicht in jedem Einzelfall gelungen und wird in 2012 durch entsprechende Ersatz Einstellungen kompensiert werden müssen. Darüber hinaus wird erwartet, dass mit Realisierung der neuen Strategie und weiteren Projekte neue Funktionen und Stellen zu schaffen sind.

Im Geschäftsjahresdurchschnitt beschäftigte die DESIGN Bau AG am Hauptsitz Kiel zwei Vorstandsmitglieder sowie 21 Mitarbeiter, zwei davon waren gering beschäftigt, zwei befanden sich in der Ausbildung. Vier Mitarbeiter waren in Schwerin tätig und ein weiterer vor Ort in Potsdam und

Teltow. Altersteilzeit-Regelungen existieren nicht. Im Berichtszeitraum befand sich eine Mitarbeiterin teilweise in Elternzeit.

Die DESIGN Bau AG ist sich ihrer Ausbildungsverpflichtung in einer Region mit tendenziell hoher Arbeitslosigkeit bewusst. Entsprechend wird das Unternehmen auch in der Zukunft Ausbildungsplätze zur Verfügung stellen. Da motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg sind, wurden bisher alle Auszubildenden, die ihre Ausbildung im Unternehmen erfolgreich abgeschlossen haben, auch in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

2.1. Analyse der Vermögenslage

Bei Gegenüberstellung der Bilanzen zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010 ergibt sich folgender Bilanzaufbau:

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.540,4	4,30	1.567,8	4,33
Finanzanlagen	6.089,0	16,98	6.943,6	19,19
Vorratsgrundstücke	19.174,5	53,47	20.061,1	55,42
Unfertige Leistungen	11.957,6	33,35	47,0	0,13
Fertige Leistungen	947,4	2,64	311,0	0,86
Geleistete Anzahlungen	21,3	0,06	11,9	0,03
Erhaltene Anzahlungen auf unfertige Leistungen	-10.695,1	-29,83	0,0	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	506,0	1,41	4.670,9	12,91
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.474,1	4,11	657,2	1,82
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	105,3	0,29	0,0	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	124,4	0,35	627,2	1,73
Liquide Mittel	4.580,6	12,77	1.280,5	3,54
Rechnungsabgrenzungsposten	32,7	0,10	14,5	0,04
	<u>35.858,2</u>	<u>100,00</u>	<u>36.192,7</u>	<u>100,00</u>

	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Passiva				
Eigenkapital	18.887,9	52,67	24.632,0	68,06
Steuerrückstellungen	62,5	0,17	0,0	0,00
Sonstige Rückstellungen	4.453,2	12,43	1.746,1	4,82
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.423,6	26,28	9.586,3	26,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.247,5	3,48	177,9	0,49
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.328,1	3,70	6,9	0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	455,4	1,27	39,1	0,11
Passive latente Steuern	0,0	0,00	4,4	0,01
	<u>35.858,2</u>	<u>100,00</u>	<u>36.192,7</u>	<u>100,00</u>

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme von TEUR 36.192,7 um TEUR 334,5, das sind rd. 0,92 %, auf TEUR 35.858,2 gesunken.

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere aufgrund von Abschreibungen auf Anteile an Tochterunternehmen um insgesamt TEUR 882,0 gemindert.

Die Verminderung der Vorratsgrundstücke resultiert aus den Verkäufen des laufenden Geschäftsjahres.

Die unfertigen Leistungen sind parallel zu den erhaltenen Anzahlungen aufgrund des neuen Bauprojektes in Teltow gestiegen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund im Geschäftsjahr noch nicht endabgerechneter Bauprojekte gegenüber dem Vorjahr erheblich gesunken.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich von TEUR 627,2 auf TEUR 1.474,1 erhöht.

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 502,8 auf TEUR 124,4 ist größtenteils auf die Rückzahlung diverser Darlehen zurückzuführen.

Im Vergleich der Bilanzstichtage haben sich die liquiden Mittel um TEUR 3.300,1 auf TEUR 4.580,6 erhöht.

Das Eigenkapital ist unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 5.744,1 auf TEUR 18.887,9 gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 52,67 %.

Die sonstigen Rückstellungen sind in erster Linie durch die Berücksichtigung von Aufwendungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften und Risikovorsorge für Rechtsstreitigkeiten und Wiedereinlageverpflichtungen bei einer Tochtergesellschaft um TEUR 2.707,1 gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Tilgungen von Darlehen und Rückzahlungen kurzfristiger Kredite um TEUR 162,7 vermindert.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist korrespondierend zum Anstieg der unfertigen Leistungen ein deutlicher Anstieg um TEUR 1.069,6 zu verzeichnen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich aufgrund hoher Entnahmen aus einer Tochtergesellschaft um TEUR 1.321,2 erhöht.

Die übrigen passiven Bilanzposten änderten sich nur unwesentlich.

2.2. Analyse der Finanzlage

	TEUR	TEUR
Jahresfehlbetrag		-5.744,1
Abschreibungen auf Sachanlagevermögen	83,6	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	846,7	
Forderungsverluste	11,1	
Anpassung Wertberichtigungen	19,8	
Auflösung sonstige Rückstellungen	-53,5	907,7
Cash Flow		-4.836,4
Änderung Vorräte	-11.669,8	
Änderung Erhaltene Anzahlungen auf unfertige Leistungen	10.695,1	
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.133,9	
Änderung Forderungen Verbundbereich	-922,2	
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	502,8	
Änderung Rechnungsabgrenzungsposten	-18,2	
Zugänge abzgl. Verbrauch Steuerrückstellungen	62,5	
Zugänge abzgl. Verbrauch sonstige Rückstellungen	2.760,6	
Änderung Lieferantenverbindlichkeiten	1.069,6	
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	1.321,2	
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	416,3	
Änderung passive latente Steuern	-4,4	8.347,4
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		3.511,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	7,9	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-56,1	
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-48,2
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	-162,7	
Mittelabfluss aus der Finanztätigkeit		-162,7
Liquiditätsänderung		3.300,1
Liquide Mittel zum 1. Januar 2011		1.280,5
Liquide Mittel zum 31. Dezember 2011		4.580,6

Im Geschäftsjahr 2011 ergab sich ein Cash Flow in Höhe von - TEUR 4.836,4. Durch finanzielle Umschichtungen innerhalb der Bilanz, hauptsächlich durch die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, dem Anstieg der sonstigen Rückstellungen und der Zunahme der

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie im Verbundbereich, kam es per saldo zu einem Liquiditätszufluss in Höhe von TEUR 8.347,4, der zusammen mit dem Cash Flow zu einem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 3.511,0 führte.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug nach Saldierung mit Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen TEUR 48,2. Durch die Tilgung von Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 162,7 ergab sich ein Mittelabfluss aus der Finanztätigkeit in gleicher Höhe.

2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 folgende Ertragslage:

	01.01.2011- 31.12.2011		01.03.2010- 31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	1.983,7	13,69	5.258,8	101,94
Bestandsveränderung fertige und unfertige Leistungen	12.502,2	86,31	-100,0	-1,94
	14.485,9	100,00	5.158,8	100,00
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	315,7	2,18	300,0	5,82
	14.801,6	102,18	5.458,8	105,82
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	893,3	6,16	2.193,1	42,51
Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.614,0	87,08	373,4	7,24
Materialaufwand	13.507,3	93,24	2.566,5	49,75
Rohergebnis	1.294,3	8,94	2.892,3	56,07
Personalaufwand	1.186,1	8,19	1.265,3	24,53
Abschreibungen	83,6	0,58	96,4	1,87
Betriebsaufwendungen	392,5	2,71	398,6	7,73
Vertriebsaufwendungen	572,9	3,95	534,3	10,36
Verwaltungsaufwendungen	379,4	2,62	370,4	7,18
Übrige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	3.080,7	21,27	113,3	2,20
	5.695,2	39,32	2.778,3	53,87
Betriebsergebnis	-4.400,9	-30,38	114,0	2,20

	01.01.2011- 31.12.2011		01.03.2010- 31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,00	440,8	8,54
Gewinne aus Anlageverkäufen	0,0	0,00	50,7	0,98
Erträge aus dem Verbrauch sonstiger Rückstellungen	0,0	0,00	31,7	0,61
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	53,5	0,37	147,5	2,86
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen	4,6	0,03	12,7	0,25
Außerordentliche Erträge	0,0	0,00	48,3	0,94
	<u>58,1</u>	<u>0,40</u>	<u>731,7</u>	<u>14,18</u>
Spenden	0,0	0,00	8,9	0,17
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	7,7	0,05	0,0	0,00
Einstellung in die Wertberichtigungen auf Forderungen	24,4	0,17	0,0	0,00
Forderungsverluste	11,1	0,08	450,9	8,74
	<u>43,2</u>	<u>0,30</u>	<u>459,8</u>	<u>8,91</u>
Neutrales Ergebnis	<u>14,9</u>	<u>0,10</u>	<u>271,9</u>	<u>5,27</u>
Finanzerträge	83,0	0,57	58,0	1,12
Abschreibungen auf Finanzanlagen	846,7	5,84	0,0	0,00
Finanzaufwendungen	412,2	2,85	312,3	6,05
Finanzergebnis	<u>-1.175,9</u>	<u>-8,12</u>	<u>-254,3</u>	<u>-4,93</u>
Betriebsergebnis	-4.400,9	-30,38	114,0	2,20
Neutrales Ergebnis	14,9	0,10	271,9	5,27
Finanzergebnis	-1.175,9	-8,12	-254,3	-4,93
	<u>-5.561,9</u>	<u>-38,40</u>	<u>131,6</u>	<u>2,54</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	131,5	0,91	-54,7	-1,06
Sonstige Steuern	50,7	0,35	40,4	0,78
Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)	<u>-5.744,1</u>	<u>-39,66</u>	<u>+145,9</u>	<u>+2,82</u>

Aufgrund der Umstellung vom abweichenden Geschäftsjahr (1. März 2009 bis 28. Februar 2010) zum kalenderjahrgleichen Geschäftsjahr im Vorjahr (1. März 2010 bis 31. Dezember 2010) sind die Vorjahreswerte der Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt mit den Werten des aktuellen Geschäftsjahres vergleichbar.

Im Geschäftsjahr 2011 konnte eine Gesamtleistung, bestehend aus Umsatzerlösen und Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen, in Höhe von zusammen TEUR 14.485,9 erbracht werden. Das bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 180,79 %, der in erster Linie durch das neue Bauprojekt in Teltow bedingt ist.

Der Materialeinsatz beträgt TEUR 13.507,3 und damit 93,24 % der erbrachten Gesamtleistung. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Materialeinsatz überproportional zum Anstieg der Gesamtleistung nahezu verdoppelt. Der dadurch erzielte Rohgewinnsatz von 8,94 % der Gesamtleistung hat sich daher gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindert. Ursächlich dafür ist der Anstieg der unfertigen Leistungen um TEUR 12.602,2 durch das neue Bauprojekt in Teltow. Positive Ergebnisbeiträge werden sich erst bei Abschluss des Projektes ergeben.

Die Summe der weiteren Aufwendungen, die in das Betriebsergebnis eingehen, beträgt TEUR 5.695,2 oder 39,32 %. Hier ist durch die im Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen für notwendige Risikovorsorge ein überproportionaler Anstieg der übrigen betrieblichen Aufwendungen zu verzeichnen.

Insgesamt ergibt sich ein um TEUR 4.514,7 gesunkenes Betriebsergebnis von - TEUR 4.400,9 (- 30,38 % der erbrachten Leistung).

Das neutrale Ergebnis beträgt TEUR 14,9 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 58,1 und neutralen Aufwendungen von TEUR 43,2.

Das Finanzergebnis schloss mit - TEUR 1.175,9 ab. Die Verschlechterung um TEUR 921,6 ist ganz überwiegend auf die Abschreibungen von Finanzanlagen zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt - TEUR 5.561,9, das sind -38,40 % der Gesamtleistung.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 131,5 betreffen in erster Linie Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer infolge der laufenden Betriebsprüfung.

Per saldo ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 5.744,1, das sind - 39,66 % der Gesamtleistung.

2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Reaktorkatastrophe in Japan hat zu einem spürbaren Wandel in der Energiepolitik geführt. Der Anteil der regenerativen Energien am Versorgungsmix soll noch schneller steigen. Gleichzeitig dürften die ambitionierten Ziele für den CO₂ Ausstoß nicht ohne einen nennenswerten Beitrag der Immobilienwirtschaft erreichbar sein. Die DESIGN Bau AG trägt hierzu sowohl verbrauchs- als auch erzeugungsseitig bei. So werden die in der Energieeinsparverordnung geforderten, bereits sehr hohen energetischen Standards bei Neuprojektierungen regelmäßig deutlich übererfüllt. Zugleich wird für die Wärmeversorgung der projektierten Areale auf die Nutzung von Erdwärme abgestellt. Die Versorgung des Musterhauses in Teltow mit Heizwärme wird erstmals mittels Einsatz von Erdwärmepumpen sichergestellt. Durch die Einrichtung von lokalen Versorgungsnetzen finden ökologische und ökonomische Überlegungen dabei gleichermaßen Berücksichtigung.

Anspruch der DESIGN Bau AG ist es dabei zugleich, Häuser zu erstellen, die ein besonders angenehmes und gesundheitsverträgliches Raumklima aufweisen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Auswahl und Kombination der zum Einsatz verwendeten Baustoffe unter Berücksichtigung neuester bauphysikalischer Erkenntnisse zu.

3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die folgenden Chancen und Risiken könnten aus heutiger Sicht und nach Meinung der DESIGN Bau AG 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 DESIGN Bau AG besteht zu einem großen Teil aus Vorratsgrundstücken. Ein Anstieg des generellen Preisniveaus für Grund und Boden würde folglich zum Aufbau stille 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. Hiervon sollten nicht nur die gemäß KfW 60 Standard erstellten Gebäude der CD Deutsche Eigenheim Gruppe profitieren können. Auch die grundsätzliche Attraktivität von Neubauprojekten würde entsprechend steigen.

Eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs wird nach Meinung führender Wirtschaftsinstitute sowohl bei der Zahl der Beschäftigungsverhältnisse als auch bei den verfügbaren Haushaltseinkommen zu einem Anstieg führen, so dass in der Folge mit einer Belebung der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum gerechnet werden kann.

Im Ergebnis könnte die Nachfrage institutioneller Investoren als auch Eigennutzern nach Wohnimmobilien und hier im Besonderen nach Neubauprojekten in den demographisch wachsenden Metropolregionen anhalten. Somit würde sich die Vermarktbarkeit der Projekte der DESIGN Bau AG grundsätzlich erhöhen. Zudem dürften die Fortführung der Vertriebsaktivitäten und der Erfolg der

bereits realisierten Projekte zu einer verbreiterten Wahrnehmung des Nischenprodukts des „mietbaren Hauses“ auf Investorenmenseite beitragen.

Nachdem das Unternehmen über einen längeren Zeitraum keine neuen Grundstücke angekauft hat, werden aktuell wieder verschiedene Opportunitäten verfolgt, aus denen sich gegebenenfalls zusätzliches Potential für das Unternehmen ergeben könnte.

3.2. Risiken

Allgemeine Risiken

Marktrisiken können sich bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ergeben. Regelmäßig kommt es dann zu moderaten Lohnabschlüssen und mitunter zu einem Rückgang der Beschäftigung. Ein Rückgang bei den verfügbaren Nettoeinkommen kann zu weniger Neuvermietungen und/oder sinkenden Neuvermietungsmieten, aber auch zu einer Verschlechterung der Zahlungsmoral sowie erhöhten Mietausfällen führen. Institutionelle Investoren können hierin ein erhöhtes Vermarktungsrisiko sehen, so dass sich in einem solchen Umfeld die Realisierung von Projektentwicklungen schwieriger gestaltet und unter Umständen nur zu reduzierten Verkaufspreisen umgesetzt werden kann. Privaterwerber könnten in einer von zunehmenden Unsicherheiten gekennzeichneten wirtschaftlichen Situation vom Immobilienerwerb Abstand nehmen. 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 der DESIGN Bau AG aktuell als gering ein.

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 Änderungen des regulatorischen Umfelds im Mietrecht sowie 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.

Die DESIGN Bau AG hat sich auf das Geschäft mit institutionellen Kunden fokussiert. Sollte sich eine nachhaltige Änderung der Nachfragestruktur nach dem zur Miete angebotenen Haus abzeichnen, würde dies die Attraktivität der DESIGN Bau Produkte ebenso nachteilig beeinflussen wie die Werthaltigkeit der CD Deutsche Eigenheim Gruppe. Auf Grundlage der veröffentlichten Marktdaten und vor dem Hintergrund der Erfahrungen in den bisherigen Projekten, aber auch in Anbetracht des Ende 2011 erfolgten Projektverkaufs schätzt das Unternehmen die aktuelle Wahrscheinlichkeit hierfür als gering ein.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken und daraus resultierende wirtschaftliche Nachteile für das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Konsequenzen aus einer möglichen Nichtbeachtung von Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Vorschriften und Regelungen zu vermeiden, greift das Unternehmen regelmäßig auf die Expertise von externen Beratern zurück. Mögliche Risiken, die sich aus dem Fehlen von entsprechenden Regelungen oder unklaren Formulierungen in wichtigen Verträgen ergeben könnten, werden durch die enge Abstimmung mit erfahrenen Anwälten in größtmöglichem Umfang reduziert. Für die wirtschaftlichen Risiken aus anhängigen Verfahren sind entsprechende Rückstellungen gebildet worden. Darüber hinausgehende wesentliche Risiken sind derzeit nicht zu erkennen.

Projektrisiken

Die von der DESIGN Bau AG entwickelten Projekte sind in Ihrer Realisationsphase den folgenden Risiken ausgesetzt:

Kommt es im Nachgang zu einem Projektverkauf zu unerwarteten Verzögerungen bei der Erteilung der nötigen Bau- oder sonstiger behördlicher Genehmigungen, müssen die Bauablaufpläne gegebenenfalls angepasst werden. Hieraus könnten Kostensteigerungen erwachsen, da Nachunterneh-

mer 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. Diesen Risiken begegnet die DESIGN Bau AG durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Verträge.

Grundstücksankäufe erfolgen grundsätzlich nur, soweit Baurecht gegeben ist, andernfalls wird die Zahlung des Kaufpreises an die Erlangung des Baurechts gekoppelt. Mögliche Kostensteigerungen werden mittels zeitlich befristeter Festpreiszusagen der Nachunternehmer in größtmöglichem Umfang ausgeschlossen. Preisgleitklauseln kommen grundsätzlich nicht zum Einsatz. Das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen geschuldeten Leistungen nicht nachkommen kann, wird dadurch reduziert, dass Einzelgewerke in der Regel an mindestens zwei Handwerksfirmen vergeben werden.

Witterungsbedingte Verzögerungen im Bauablauf können naturgemäß nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sie finden jedoch bei der Erstellung der Bauzeitenpläne entsprechende Berücksichtigung, so dass eine geschuldete fristgerechte Übergabe als nahezu gesichert gelten 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.

Weitere Einzelrisiken, denen die DESIGN Bau AG im Verlauf des Bauprozesses ausgesetzt ist, werden durch Einkauf eines projektspezifischen Versicherungsschutzes abgesichert.

Risiken aus dem Einsatz einzelner Baumaterialien wird durch die Einholung von Prüf- und Qualitätssertifikaten des jeweiligen Herstellers entgegengewirkt.

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. Die DESIGN Bau AG begegnet diesen Herausforderungen bereits in der Planungsphase mit einem verzahnten Projektmanagement unter Einschaltung externer Baufachingenieure sowie mit einem mehrstufigen Qualitätssicherungssystem. Zusätzlich werden Vertreter des jeweiligen Projektkäufers frühzeitig in die Plan-, Abstim-

mungs- und Bauprozesse eingebunden. Hierdurch sollen mögliche spätere Differenzen zu Ausführungsvarianten- und -qualitäten vermieden werden.

Unter der Leitung eines technischen Prokuristen wird die in mehreren Großprojekten erlangte und bewährte Expertise der DESIGN Bau AG in den Planungs- und Umsetzungsprozess eingebracht. Während der Bauphase beaufsichtigt, steuert und kontrolliert die vor Ort ansässige Bauleitung der DESIGN Bau AG fortlaufend den Bauprozess und die Ausführungsqualität. Diese wiederum wird durch eine externe Oberbauleitung bei der Überwachung der ausführenden Handwerksfirmen unterstützt, aber auch gleichzeitig von dieser kontrolliert. Zusätzlich prüft das direkt an den Vorstand berichtende Qualitätsmanagement der DESIGN Bau AG die Ergebnisse des Baufortschritts. Darüber hinaus begleitet ein vom Investor beauftragter unabhängiger Bausachverständiger die Arbeiten vor Ort. Mit diesem Zusammenwirken soll erreicht werden, dass mögliche Fehler sofort erkannt und behoben sowie Serienfehler vermieden werden. Teilabnahmen der Leistungen der beauftragten Nachunternehmer durch die DESIGN Bau AG und Teilabnahmen durch den Investor im Bauverlauf tragen ebenso zu einer Reduktion des Projektrisikos bei.

Im Ergebnis stellen diese Maßnahmen sicher, dass die Wahrscheinlichkeit einer nennenswerten nachlaufenden Gewährleistungsinanspruchnahme so klein wie möglich gehalten wird.

Ein weiteres Risiko besteht für das Unternehmen in Form der gesetzlichen und/oder vertraglichen Gewährleistungspflicht. Während Gewährleistungsinanspruchnahmen grundsätzlich an die ausführenden Nachunternehmer 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 zu laufen beginnt, wohingegen diese Frist für den Investor erst mit Übernahme des jeweiligen Objekts zu laufen beginnt. Regelungen in den Werkverträgen mit den Auftragnehmern der DESIGN Bau AG stellen jedoch eine größtmögliche Deckung dieses Risikos sicher.

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

Die DESIGN Bau AG 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. Zum Bilanzstichtag weist der Großteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Fälligkeiten von 2014 und später auf. 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 DESIGN Bau 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.

Die Entwicklungen an den Finanz- und Kapitalmärkten werden kontinuierlich verfolgt, um das Zinsänderungsrisiko gegebenenfalls durch den Einsatz von Zinsderivaten zu begrenzen. Aktuell werden derartige Finanzinstrumente nicht eingesetzt.

Dem Risiko des Auftretens eines Liquiditätsengpasses begegnet die DESIGN Bau AG durch eine kontinuierliche Liquiditätsplanung. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass ein kurzzeitiger Mittelbedarf frühestmöglich erkannt wird und entsprechende Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Das Unternehmen ist aufgrund seiner Tätigkeit als Projektentwickler von der Zahlungsfähigkeit einzelner Käufer abhängig. Daher werden, soweit es sich nicht um insolvenzfeste Kunden handelt, entsprechende Finanzierungsnachweise eingefordert.

Wechselkursrisiken bestehen nicht, da Vertragsabschlüsse grundsätzlich in Euro erfolgen.

Personal- und Nachunternehmerrisiken

Engagement und Wissen unserer Mitarbeiter sowie deren vertrauensvolle Zusammenarbeit untereinander stellen einen entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Eine niedrige Fluktuationsrate im

Personalbereich ist daher ein wichtiger Parameter für den künftigen Unternehmenserfolg. Die überdurchschnittliche Stabilität im Personalstamm der DESIGN Bau AG ist ein klares Indiz sowohl für die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber als auch die Loyalität der Mitarbeiter. Ein angenehmes Arbeitsumfeld trägt hierzu ebenso bei, wie die motivationsfördernde Übertragung von Verantwortlichkeiten auf einzelne Mitarbeiter.

Ähnlich bedeutend für das Unternehmen ist das über lange Jahre gewachsene Handwerkernetz. Vertragstreue und Zahlungsverhalten garantieren der DESIGN Bau AG ein hohes Maß an Zuverlässigkeit und Ausführungsqualität auf Seiten ihrer Nachunternehmer.

IT Risiken

Zur Vermeidung von Datenverlusten und Systemausfällen wird laufend in die unternehmenseigene Hard- und Software investiert. Der gestiegenen Bedrohung von Netzwerken und Firmendaten wirkt die DESIGN Bau AG durch verschiedene Sicherheitssysteme gegen unbefugten Zugriff von außen und Befall mit Schad- bzw. Spionageprogrammen sowie durch ein Rechtesystem für Benutzer entgegen. Trotz der implementierten Vorkehrungen können Störungen des Netzwerkes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Totalausfall könnte spürbare Beeinträchtigungen der Geschäftsprozesse nach sich ziehen. Um die Auswirkungen in einem solchen Fall möglichst gering zu halten werden die Daten in kurzen Abständen gespiegelt. Ein täglicher Backup mit externer Lagerung der Datenträger garantiert zusätzliche Datensicherheit. In Anbetracht der verschiedenen Maßnahmen ist ein Totalverlust der Daten daher unwahrscheinlich.

4. Sonstige Angaben

4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr

Im September 2011 wurde die Gesellschaft über die Veräußerung der bis dahin durch die Familien Mattner gehaltenen Anteile an der DESIGN Bau AG informiert. Zeitgleich wurden die Organe der Gesellschaft verändert. So traten zum 15. September 2011 alle Aufsichtsratsmitglieder zurück und wurden durch die Herren:

Oliver Krautscheid

Sönke Schwartz

Stefan Schasse

durch gerichtliche Bestellung ersetzt. Seitdem fungiert Herr Oliver Krautscheid als Aufsichtsratsvorsitzender.

Herr Thomas Schwinger-Caspari, welcher zuvor als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender fungierte und Herr Günter Minge wurden zu weiteren Vorstandsmitgliedern bestellt, wobei Herr Schwinger-Caspari als Vorstandsvorsitzender und Herr Minge als COO bestellt wurden.

Mit Ablauf des 30. Oktober 2011 schied Herr Felix Krekel aufgrund regulären Auslaufens seines Vertrages aus dem Vorstand aus.

Im Rahmen der Neubesetzung der Organe mussten auch bestimmte Sachverhalte aus der Vergangenheit neu untersucht bzw. einer Lösung zugeführt werden. Im Rahmen dessen ergaben sich insbesondere aus den folgenden Sachverhalte Risiken, welche zuvor nicht dokumentiert oder kommuniziert worden waren.

1. Es besteht ein Besserungsschein aus dem Ankaufsvertrag aus dem Jahre 2006 des Projektes Winterhude. Dieses Projekt wurde damals von der DESIGN Bau AG direkt angekauft und danach an ein Joint Venture Unternehmen, die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, weiterverkauft. Diese wiederum verkaufte das Projekt im Jahre 2007 an einen internationalen Immobilieninvestor. In dem Ankaufsvertrag aus 2006 sind Regelungen enthalten, dass der Käufer im Falle dass die Ausnutzung des Gebiets mit einer höheren Geschossfläche erreicht wird, für einen Zeitraum von 15 Jahren dann für diese zusätzlichen Geschossflächen den entsprechenden Kaufpreis nachzahlen muss. Diese Verpflichtung wurde zwar beim Verkauf des Joint Ventures an dieses weitergegeben, aber nicht beim Verkauf im Jahre 2007 an den Käufer weitergereicht. Anfang 2011 wurde eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam, so dass eine Nachzahlung von ca. TEUR 700,0 zurückgestellt werden musste. Dies musste in der DESIGN Bau AG abgebildet werden, da das Rückgriffsrecht gegen die mittlerweile zu 100,00 % im eigenen Besitz befindliche Tochtergesellschaft, deren Kapitalausstattung durch Entnahmen im letzten Geschäftsjahr immens geschwächt wurde, als nicht werthaltig anzusehen ist. Desweiteren ist nicht ausgeschlossen, dass noch weitere erhebliche Nachzahlungen fällig werden könnten, da es nach unseren Erkenntnissen Pläne gibt, die Geschossflächen in einer weiteren B-Plan Änderung

nochmals erheblich zu verändern. Das maximale Risiko wird auf ca. EUR 4 Mio. geschätzt, welches aber noch nicht konkretisiert ist.

2. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Projektes Winterhude durch die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG wurden umfangreiche Erschließungs- und sonstige Bauverpflichtungen übernommen, unter anderem die Herstellung der Baugruben für alle Baufelder. Hiervon waren 9 Baugruben zum Jahresende noch nicht erstellt und entsprechende Rückstellungen gebildet. Die Herstellung der Baugruben musste unter bestimmten Erfordernissen bis zum 31. Dezember 2011 vom Erwerber abgefordert werden. Der Erwerber hat mit aus unserer Sicht nicht ausreichender Dokumentation sowie mit formalen Fehlern, diese Baugruben abgerufen. Die verpflichtete Gesellschaft geht dagegen vor, da sie von einem unberechtigten und technisch inhaltlich nicht wirksamen Abruf ausgeht. Hierfür hat die Gesellschaft verschiedene einstweilige Verfügungen zum Schutz der gegebenen Bürgschaften angestrengt und zeitgleich Feststellungsklage gestellt. Teilweise wurde den einstweiligen Verfügungen statt gegeben. Gleichwohl können bei einem Unterliegen im Verfahren das Unternehmen erhebliche Liquiditätsrisiken treffen, da die Bürgschaften nicht komplett mit Barmitteln unterlegt sind und die DESIGN Bau AG teilweise Ausschüttungen aus dem Kommanditkapital in den Vorjahren bewirkt hat.
3. Im Zusammenhang mit obigen Verträgen verblieb bei dem ursprünglichen Verkäufer eine Verpflichtung zur Entsorgung von schwerbelastendem Bodenaushub. Diese Verpflichtung war bis zum 15. Dezember 2011 begrenzt. Da zu diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Baugrubenherstellung und entsprechender Aushubverpflichtungen nicht klar war, hat die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG wiederum Feststellungsklage erhoben um ein Auslaufen der Verpflichtung zu verhindern. Darüber befinden sich die Parteien in einem gerichtsanhängigen Streit. Allerdings war diese Drittverpflichtung bisher immer bei den Rückstellungen gemäß Punkt 2 gekürzt worden. Aufgrund der Gesamtsituation musste diese Rückstellung nun in Höhe von TEUR 350,0 nachdotiert werden. Auch dieses Risiko müsste die DESIGN Bau AG wohl übernehmen, da die DESIGN Bau AG teilweise Ausschüttungen aus dem Kommanditkapital in den Vorjahren bewirkt hat.
4. Bei der Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim AG und deren bestandshaltenden Tochtergesellschaften wurde im Geschäftsjahr der komplette Immobilienbestand veräußert. Bei der Veräußerung sind erhebliche Transaktionskosten und Aufwendungen z.B. für Vorfälligkeitsentschädigungen entstanden, da in früheren Perioden keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden und der Verkauf in der absoluten Niedrigzinsphase erfolgte. Zusam-

men mit den in den vergangenen Jahren, aufgrund schwacher Bewirtschaftung, entstandenen negativen Ergebnissen, liegt das aktuelle Kapital unter dem nominellen Kapital. Aufgrund dessen wurde der Beteiligungswert entsprechend aufwandswirksam korrigiert.

5. Im Jahr 2010 wurde die GEO-NRG GmbH als Joint Venture für das Wärmecontracting in den Bauprojekten gegründet. Gemäß den Vereinbarungen sollte die GEO-NRG dann die Investitionen für entsprechende Wärmeanlagen übernehmen und den potentiellen Käufern der Projekte der DESIGN Bau AG das Contracting anbieten. Obwohl im Verkaufsvertrag aus Dezember 2010 für das Projekt Teltow 3 entsprechende Regelungsvarianten – öffentlicher Dienstleister oder GEO-NRG GmbH als Contractor vorgesehen sind, wurde es versäumt einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag mit dem Käufer fest zu vereinbaren. Trotzdem wurde vom früheren Alleinvorstand die Entscheidung getroffen, das Contracting Projekt ohne entsprechend abgeschlossenes Deckungsgeschäft zu realisieren. Zusätzlich hat er entschieden, die Bestellungen zu Lasten der DESIGN Bau AG vorzunehmen, da der Joint Venture Partner in der GEO-NRG GmbH angesichts dieser Situation zu Recht dies verweigerte, weil weder ein Deckungsgeschäft noch eine Finanzierung angeschafft wurden. Im weiteren Verlauf stellten sich die, vom früheren Alleinvorstand gemachten Annahmen und Angaben, zum Businessplan als auch zur Abwicklung der Installationen als vollkommen unhaltbar heraus. Trotz aller Bemühungen konnte bis dato kein Deckungsgeschäft abgeschlossen werden, welches die Investitionen wirtschaftlich machen würden. Daraus ist ein Schaden von mindestens EUR 1,5 Mio. entstanden, soweit es noch gelingen sollte einen entsprechenden Wärmeliefervertrag zu marktüblichen Konditionen abzuschließen. Der Vorstand arbeitet mit Hochdruck an einer entsprechenden Lösung.
6. Es stellte sich ferner heraus, dass in der Vergangenheit für gleiche Projekte kumulative Provisionsverpflichtungen eingegangen wurden. Andererseits wurden auch Provisionen in erheblicher Größenordnung ohne formellen Vertrag geleistet. Im letzteren Fall hat dies das Ergebnis in einer Größenordnung von EUR 238.000,00 belastet.

Zu obigen Sachverhalten wird der Vorstand alle ihm zur Verfügung stehenden Mittel einsetzen, um weitere Belastungen oder eventuell entstandene Schadenersatzforderungen durchzusetzen.

4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Die von der conwert Immobilien Invest SE gehaltenen Anteile an der CD Deutsche Eigenheim AG gehaltenen Anteile wurden im April 2012 erworben, so dass nach Abschluss der Transaktion die DESIGN Bau AG die volle Kontrolle aller Anteile erhält. Der Kaufpreis entsprach dabei dem nominalen Eigenkapitalanteil.

4.3. Risikomanagementziele und Finanzinstrumente

Unternehmerische Aktivitäten bedingen naturgemäß die Übernahme von Risiken. Der Vorstand hat sich seit Gründung der DESIGN Bau AG 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 DESIGN Bau AG über gesichertes Baurecht verfügt. Auch findet grundsätzlich keine Vorratsbebauung von Grundstücken des Unternehmens statt. Eine Ausnahme erfolgt nur in Form von Musterhäusern in den Projektgebieten, die die DESIGN Bau AG für die kurzfristige Umsetzung identifiziert hat.

Das Risikomanagement der DESIGN Bau 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

Die Ende 2010 verkauften und bis Mitte 2012 entstehenden 116 Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Projekt „Teltow, 3. Bauabschnitt“ sind in der planmäßigen Abwicklung und werden auch 2012 wesentlich zum Umsatz beitragen.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die DESIGN Bau AG zusätzlich Verkäufe von Grundstücken an individuelle Bauherren und Bauträger. Für das Baugebiet in Bad Bramstedt wird im laufenden Geschäftsjahr mit Werbeaktionen und Teilprojektierungen von Häusern eine deutliche Erhöhung der Verkaufszahlen gerechnet. Auch sollte der für 2013 geplante Baubeginn zur Verlängerung der A 20 die Attraktivität des Areals zusätzlich verbessern. Das Ende 2011 eingeführte Restantenverkaufsprogramm ist gut gestartet und lässt auf die Bereinigung dieser verwaltungsintensiven Bestände hoffen. Die resultierenden Umsatz- und Ergebnisbeiträge könnten höher ausfallen, da noch nicht für alle in 2011 verkauften Flächen der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist.

Darüber hinaus geht die DESIGN Bau AG davon aus, im laufenden Geschäftsjahr mindestens ein weiteres Projekt veräußern zu können. Gestützt wird diese Annahme durch die weiterhin gute Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum, im Besonderen in der Metropolregion Berlin.

Um an Produkten der DESIGN Bau AG interessierten Investoren unterschiedliche Standorte anbieten zu können, werden aktuell verschiedene Grundstücksangebote geprüft. Sollte es zu Ankäufen kommen, würde sich hierdurch das künftige Verkaufspotential entsprechend erhöhen.

Gleichzeitig wird für die Tochtergesellschaften der DESIGN Bau AG eine positive wirtschaftliche Entwicklung erwartet.

Unabhängig davon können die tatsächlichen Ergebnisse von den Erwartungen abweichen, wenn eine im Risikobericht aufgeführte Situation respektive ein sonstiges Risiko eintritt oder sich die Annahmen, die den gemachten Aussagen zugrunde liegen, als unzutreffend erweisen.

4.5. Tochtergesellschaften

Die DESIGN Bau AG ist an mehreren Gesellschaften in unterschiedlicher Höhe beteiligt. Bei der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG ist das Unternehmen seit der Übernahme des 50,00 %-igen Anteils der Bauverein zu Hamburg AG im Juni 2010 Alleingesellschafterin. Leistungsverpflichtungen könnten hier noch nachlaufend bestehen, siehe Punkt 4.1. Die künftige Entwicklung hängt damit in der Hauptsache von der Höhe der Leistungsanspruchnahme ab. Im Dezember 2010 wurde der bisherige Sitz der Gesellschaft ebenso wie der der DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH nach Norderfriedrichskoog verlegt.

An der CD Deutsche Eigenheim AG ist die DESIGN Bau AG zukünftig mit 100,00 % beteiligt. Die Gesellschaft wird sich um neue attraktive Bauprojekte bemühen und auch das Bauträgergeschäft betreiben können.

Die Zukunft der 2010 als Joint Venture gegründeten GEO-NRG GmbH ist aufgrund der Sachverhalte aus 4.1.6 derzeit noch ungewiss. Unternehmenszweck ist die Wärmeversorgung der künftigen Projektgebiete der DESIGN Bau AG im Wege des Energy Contractings. Als erstes größeres Projekt sind die Errichtung und der Betrieb der Wärmepumpenanlagen sowie der dazugehörigen Nahwärmenetze für den dritten Bauabschnitt in Teltow geplant. Falls es gelingen wird, eine tragfähige Vertragsregelung zu finden, würde die GEO-NRG GmbH ihre operative Tätigkeit in nennenswerten Umfang aufnehmen.