

DESIGN Bau AG, Kiel

Bilanz zum 30. Juni 2013

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 30.06.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR		EUR	Stand 30.06.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	289.012,37		337.258,76	II. Kapitalrücklage	12.722.390,36		12.722.390,36
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.387.958,06		1.406.501,06	1. Andere Gewinnrücklagen	885.537,19		885.537,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.922,31		108.687,86	IV. Gewinnvortrag	4.090.186,32		0,00
III. Finanzanlagen				V. Fehlbetrag/Überschuss (-/+)	-1.392.114,51		+4.090.186,32
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.475.345,71		8.826.318,47			21.585.999,36	22.978.113,87
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00	B. Rückstellungen			
		8.281.738,45	10.691.266,15	1. Steuerrückstellungen	154.816,92		154.816,92
				2. Sonstige Rückstellungen	1.545.138,38		1.558.407,97
B. Umlaufvermögen						1.699.955,30	1.713.224,89
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Vorratsgrundstücke	18.273.396,48		18.265.210,52	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.291.089,03		7.993.367,06
2. Unfertige Leistungen	5.529.587,82		2.913.831,80	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.273.318,98		845.807,19
3. Fertige Leistungen	155.582,05		155.582,05	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.255.859,35		8.339.997,71
4. Geleistete Anzahlungen	20.694,96		228.391,77	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.350.000,00		0,0
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	0,00		-7.682,00	5. Sonstige Verbindlichkeiten	112.608,77		54.293,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon aus Steuern EUR 18.698,10 (31.12.2012: EUR 45.849,07)		18.282.876,13	17.233.465,06
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	583.724,36		978.893,42	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.096,20 (31.12.2012: EUR 0,00)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.501.082,05		5.642.284,11				
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	390.440,11		360.767,62				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	326.582,27		469.754,81				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.441.002,76		2.199.568,02				
		33.222.092,86	31.206.602,12				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		64.999,48	26.935,55				
		<u>41.568.830,79</u>	<u>41.924.803,82</u>			<u>41.568.830,79</u>	<u>41.924.803,82</u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Gewinn- und Verlustrechnung
für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013
(1. Januar bis 30. Juni 2013)

	<u>EUR</u>	<u>1. Halbjahr 2013 EUR</u>	<u>1. Halbjahr 2012 EUR</u>
1. Umsatzerlöse		956.910,35	12.379.941,26
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		+2.587.933,10	-1.608.470,51
		<u>3.544.843,45</u>	<u>10.771.470,75</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>123.269,71</u>	<u>1.242.857,45</u>
		3.668.113,16	<u>12.014.328,20</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	627.831,56		550.966,31
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.383.738,97</u>		<u>9.115.657,95</u>
		<u>3.011.570,53</u>	<u>9.666.624,26</u>
		656.542,63	<u>2.347.703,94</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	501.686,21		553.555,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	73.012,14		84.937,19
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	95.421,39		36.517,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.198.961,99</u>		<u>1.180.970,31</u>
		<u>1.869.081,73</u>	<u>1.855.980,60</u>
		-1.212.539,10	<u>491.723,34</u>
<u>Übertrag:</u>		-1.212.539,10	<u>491.723,34</u>

	<u>EUR</u>	<u>1. Halbjahr 2013 EUR</u>	<u>1. Halbjahr 2012 EUR</u>
<u>Übertrag:</u>		-1.212.539,10	<u>491.723,34</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121.825,89		16.245,18
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>274.112,19</u>	<u>-152.286,30</u>	<u>172.581,60</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.364.825,40	<u>335.386,92</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.897,68	-49.772,88
12. Sonstige Steuern		<u>25.391,43</u>	<u>24.083,08</u>
13. Fehlbetrag/Überschuss (-/+)		<u><u>-1.392.114,51</u></u>	<u><u>+361.076,72</u></u>

DESIGN Bau AG, Kiel

**Anhang für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013
(1. Januar bis 30. Juni 2013)**

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

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

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

Der vorliegende Halbjahresabschluss ist der erste Halbjahresabschluss der Gesellschaft, bei dem der Anhang nach §§ 284, 285 HGB verpflichtend auf Grund der Vorgaben der Deutsche Börse AG, Frankfurt, aufzustellen ist, so dass sich der Umfang der Berichterstattung erhöht hat.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

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

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigen den technischen und wirtschaftlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsdauern wurden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen geschätzt. Es wird ausschließlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet.

Für 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 30. Juni 2013 in Höhe von EUR 6.276,89 gebildet.

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

In die Bewertung der unfertigen und fertigen Leistungen zu Herstellungskosten werden neben den Einzelkosten auch nach § 255 (2) S. 2 HGB aktivierungspflichtige Teile der Gemeinkosten sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 (3) S. 2 HGB einbezogen. Die gewählte Bewertung wird zugleich den steuerlichen Erfordernissen gerecht. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

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

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den übrigen Forderungsposten und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko durch Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen wurden für Zinsverluste, Forderungsabstriche und sonstige Ausfallrisiken gebildet. 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 30. Juni 2013 wie zum Vorjahresstichtag Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind. Die Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen zum 30. Juni 2013 Beteiligungsunternehmen, deren Anteile ebenfalls unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des 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 30. Juni 2013 Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 sind dem als Anlage 4 beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

3.2. Vorräte

Der Bestand an Vorratsgrundstücken beträgt EUR 18.273.396,48. Darin enthalten ist ein Bestand in Höhe von EUR 1.721.145,22, der sich derzeit im Zustand der Bebauung befindet.

3.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 14.135,70 - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Sämtliche sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

3.4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 980.201,38 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar und im Übrigen sonstige Vermögensgegenstände.

3.5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 380.974,82 sonstige Vermögensgegenstände dar.

3.6. Eigenkapital

Das Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 wie nachstehend erläutert.

3.6.1. Grundkapital

Das Grundkapital ist unverändert zum 31. Dezember 2012 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.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. August 2013 in Kiel wurde eine Barkapitalerhöhung beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wird gegen Bareinlagen um bis zu

EUR 2.640.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die neuen Aktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres, in dem die Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wird, gewinnberechtigt.

Zur Zeichnung der neuen Aktien wird ein Kreditinstitut oder ein nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätiges Unternehmen zugelassen mit der Verpflichtung, die neuen Aktien den bisherigen Aktionären zu einem Bezugspreis, welcher vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates festzulegen ist, gegen Bareinlagen zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht) und den Erlös aus der Platzierung der Aktien im Rahmen des Bezugsangebotes – nach Abzug von Kosten und Gebühren – an die Gesellschaft abzuführen.

Der Vorstand wird ermächtigt, nicht im Rahmen des Bezugsangebotes platzierte Aktien durch Privatplatzierung und/oder ein öffentliches Angebot bestens, jedoch mindestens zum Bezugspreis unmittelbar oder über ein Kreditinstitut oder einen sonstigen mit der Abwicklung beauftragten Emissionsmittler zu verwerten.

Der Vorstand bestimmt die Bezugsfrist, die mindestens zwei Wochen betragen muss; Zeichnungen nach dem 31. Januar 2014 sind jedoch in jedem Fall nicht zulässig. Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals wird unwirksam, wenn nicht bis zum 15. Februar 2014 mindestens 500.000 neue Aktien gezeichnet und die Kapitalerhöhung insoweit durchgeführt wurde. Eine Durchführung der Kapitalerhöhung nach dem 15. Februar 2014 ist nicht zulässig.

3.6.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum 31. Dezember 2012 EUR 12.722.390,36.

3.6.3. Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen unverändert zum 31. Dezember 2012 EUR 885.537,19.

3.6.4. Gewinnvortrag

Der Gewinnvortrag entspricht dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2012 und beträgt EUR 4.090.186,32.

3.6.5. Fehlbetrag

Der Fehlbetrag für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 beträgt - EUR -1.392.114,51.

3.6.6. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den 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.

3.7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
Verpflichtungen aus dem Baubereich	529.816,83
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	119.250,00
Sonstige Verpflichtungen	<u>896.071,55</u>
	<u>1.545.138,38</u>

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

3.8. Verbindlichkeiten

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

	Restlaufzeiten		
	Bilanzwert	bis zu	
	Stand 30.06.2013 EUR	einem Jahr Stand 30.06.2013 EUR	mehr als fünf Jahre Stand 30.06.2013 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.291.089,03	5.926.326,41	539.580,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.273.318,98	2.273.318,98	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.255.859,35	7.255.859,35	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.350.000,00	1.350.000,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	112.608,77	112.608,77	0,00
	<u>18.282.876,13</u>	<u>16.918.113,51</u>	<u>539.580,57</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 15.090.000,00 auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen und Mietforderungen sowie die Verpfändung von Guthabekonten in Höhe von EUR 375.000,00 gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stellen gleichzeitig in voller Höhe von EUR 7.255.859,35 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dar.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, stellen gleichzeitig in voller Höhe von EUR 1.350.000,00 sonstige Verbindlichkeiten dar.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betrifft ein Betrag in Höhe von EUR 7.513,38 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>
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	900,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>20.029,74</u>
	<u><u>20.929,74</u></u>

4.2. Personalaufwand

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 73.012,14 (1. Halbjahr 2012: EUR 84.937,19) entfallen auf die Altersversorgung EUR 1.771,00 (1. Halbjahr 2012: EUR 6.357,25).

4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	50.000,00
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13.000,00
Forderungsverluste	<u>26.830,00</u>
	<u><u>89.830,00</u></u>

4.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten in Höhe von EUR 121.825,89 (1. Halbjahr 2012: EUR 16.245,18) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 14.720,66, Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 1.161,30, Zinserträge verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 95.565,94 (1. Halbjahr 2012: EUR 6.220,09) sowie eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von EUR 9.465,29 (1. Halbjahr 2012: EUR 2.460,86) enthalten.

4.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten in Höhe von EUR 274.112,19 (1. Halbjahr 2012: EUR 172.581,60) sind Zinsaufwendungen verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 100.972,07 (1. Halbjahr 2012: EUR 0,00) enthalten.

4.6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 1.897,68. Sie betreffen in voller Höhe Steuern der Vorjahre. Sie belasten ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Vorjahre.

5. Sonstige Angaben

5.1. Rechtliche Angaben

Die Gesellschaft hat eine Umfirmierung sowie eine Sitzverlegung beim Amtsgericht Kiel eingereicht. Zukünftig lautet die Firma „CD Deutsche Eigenheim AG“ mit Sitz in Schönefeld (Amtsgericht Cottbus).

Mit Vertrag vom 13. Juni 2013 wurde die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, im Wege der Aufnahme unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die Muttergesellschaft DESIGN Bau AG, Kiel, gemäß § 2 ff. UmwG verschmolzen. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien an der übertragenden Gesellschaft hielt, erfolgte die Verschmelzung ohne Gegenleistung. Verschmelzungstichtag war der 1. Januar 2013, Null Uhr. Als Folge der Verschmelzung entfällt im Konsolidierungskreis der bisherige Teilkonzern, da alle Tochterunternehmen unmittelbar von der Muttergesellschaft gehalten werden. In ordentlichen Hauptversammlungen am 19. August 2013 in Kiel erfolgte die Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag.

Die Verschmelzung der bisherigen Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin auf die Muttergesellschaft DESIGN Bau AG, Kiel ist derzeit noch nicht im Handelsregister der DESIGN Bau AG, Kiel eingetragen. Die Vermögens- und Ergebniszuordnung erfolgt bei der DESIGN Bau AG, Kiel. Der Vorstand geht davon aus, dass der Eintragung der Verschmelzung keine Gründe entgegenstehen.

5.2. Abschlussprüferhonorare

Das von dem Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 62.970,34. Dieses ist wie nachfolgend dargestellt aufgeschlüsselt:

	EUR	davon für VJ EUR
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen 2012	58.131,50	-58.131,50
Honorar für sonstige Leistungen	4.838,84	-0,00
	<u>62.970,34</u>	<u>-58.131,50</u>

5.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 8.662.312,00. Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

5.4. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigte im Durchschnitt der ersten beiden Quartalsenden des Kalenderjahres 2013 18 Angestellte. Die durchschnittliche Zahl der während des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2013 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	8
Kaufmännische Angestellte	8
Servicekräfte	<u>2</u>
	<u>18</u>

5.5. Vorstand

Der Vorstand setzt sich seit dem 14. September 2011 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorstandsvorsitzender

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

COO

Herr Günter Minge, Oberhausen
(MScRE/MRICS)

Im Geschäftsjahr 2013 betragen die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands EUR 160.313,04.

5.6. Aufsichtsrat

In der Hauptversammlung am 19. August 2013 in Kiel wurde das am 14. März 2013 vom Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel bestellte Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo, München, in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich seit dem 14. März 2013 wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender

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

Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main
(Wirtschaftsprüfer)

Mitglied

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

Herr Oliver Krautscheid ist darüber hinaus Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

Unternehmen

CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld	Mitglied des Aufsichtsrates
EPG Engineered nano Products Germany AG, Griesheim	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Heliocentris Energy Solutions AG, Berlin	Mitglied des Aufsichtsrates
The Fantastic Company AG, Zug (CH)	Präsident des Verwaltungsrates

Herr Sönke Schwartz ist darüber hinaus Aufsichtsratsvorsitzender der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin.

Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo ist darüber hinaus Vorsitzender des Beirates des Kitzbühel TV, Kitzbühel.

Im Geschäftsjahr 2013 betrugen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 17.737,50. Der Aufwand wurde in den Rückstellungen passiviert.

5.7. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Halbjahreser- gebnis
	%	EUR	EUR
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	155.255,49	-25.873,61
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	11.234,81	-134,02
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	3.208.241,10	-114.124,54
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	2.740.324,90	39.497,64
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	94.322,51	94.002,57
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	26.843,85	-1.238,25
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00	21.25917	-713,38
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00	902.566,92	-1.077,05
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00	-10.265,54	-4.408,04

Die Daten wurden den vorläufigen Jahresabschlüssen zum 30. Juni 2013 entnommen.

Kiel, 27. September 2013

gez. Thomas Schwinger-Caspari

gez. Günter Minge

DESIGN Bau AG, Kiel

**Anlagespiegel für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013
(1. Januar bis 30. Juni 2013)**

	Stand 01.01.2013 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 30.06.2013 EUR	Abschrei- bungen kumuliert EUR	Restbuch- wert Stand 30.06.2013 EUR	Abschrei- bungen 1. Halbjahr 2013 EUR	Abschrei- bungen 1. Halbjahr 2012 EUR
I. Immaterielle Ver- mögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, ge- werbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	399.912,63	+6.419,46	406.332,09	117.319,72	289.012,37	54.665,85	369,66
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten	1.655.121,61	+0,00	1.655.121,61	267.163,55	1.387.958,06	18.543,00	18.543,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	709.807,61	+30.446,99	736.715,13	619.792,82	116.922,31	22.212,54	17.604,50
	2.364.929,22	+30.446,99	2.391.836,74	886.956,37	1.504.880,37	40.755,54	36.147,50
		-3.539,47					
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.382.088,31	+6.048.192,90	7.031.115,55	555.769,84	6.475.345,71	0,00	0,00
2. Beteiligungen	12.500,00	-8.399.165,66	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00
	9.394.588,31	-2.350.972,76	7.043.615,55	555.769,84	6.487.845,71	0,00	0,00
	12.159.430,16	-2.314.106,31	9.841.784,38	1.560.045,93	8.281.738,45	95.421,39	36.517,16
		-3.539,47					

DESIGN Bau AG, Kiel**Lagebericht für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013
(1. Januar bis 30. Juni 2013)**Seite

1.	Darstellung des Geschäftsverlaufs	3
1.1.	Strategie und Konzernstruktur	3
1.2.	Markt und Wettbewerb	4
1.3.	Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche	6
1.4.	Umsatz und Auftragsentwicklung	10
1.5.	Investitionen	11
1.6.	Personal- und Sozialbereich	11
2.	Darstellung der Lage der Gesellschaft	12
2.1.	Analyse der Vermögenslage	12
2.2.	Analyse der Finanzlage	14
2.3.	Analyse der Ertragslage	15
2.4.	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	17
3.	Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung	17
3.1.	Chancen	17
3.2.	Risiken	18
4.	Sonstige Angaben	24
4.1.	Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr	24
4.2.	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	25

4.3.	Risikomanagementziele und Finanzinstrumente	26
4.4.	Voraussichtliche Entwicklung	26

1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1. Strategie und Konzernstruktur

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 und um deutsche Großstädte wie Berlin, Düsseldorf, 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 zum Verkauf an.

Seit dem Geschäftsjahr 2012 werden auch zusammenhängende Bauträgerprojekte für Eigennutzer in ausgewählten Lagen realisiert. Dadurch soll eine Diversifizierung der Vertriebsaktivitäten und außerdem eine breitere und konstantere Basis der Umsatzrealisierung erreicht werden. Auch in den vorwiegend für institutionelle Investoren entwickelten Baugebieten werden je nach Marktlage Wohneinheiten für private Nutzer und Investoren verstärkt angeboten.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die im Vorjahr eingenommen liquiden Mittel in den Ankauf dreier Liegenschaften zur Errichtung von Siedlungen und Wohnungen im zuletzt genannten Segment eingesetzt und mit der Realisierung begonnen. Weitere Projekte in den vorhandenen Marktpotentialen werden ständig überprüft, um das diversifizierte Wachstum weiter sicherstellen zu können.

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

Konzernstruktur

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit, wird aus der DESIGN Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co KG heraus geleistet und abgewickelt. Geführt wird die Gesellschaft von einem Vorstand, der aus zwei Mitgliedern besteht. Neben dem Grundbesitz und Projekten der Muttergesellschaft werden insbesondere Projektgesellschaften zur Abgrenzung von Risiken und eigenen Finanzierungsstrukturen für einzelne Projekte unterhalten. Derzeit verfügt das Unternehmen über zwei aktiv operativ tätige Projektgesellschaften. Dies ist die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, welche das Bauvorhaben Fleher Leben in Düsseldorf beinhaltet, und die Bonnanova GmbH & Co. KG, welche die Bauprojekte im Raum Bonn abwickelt. Daneben existieren derzeit noch die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG und die CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG zur Restabwicklung früher verkaufter Bauvorhaben. Die CD Deutsche Eigenheim AG diente als Zwischenholding. Sie wird auf die DESIGN Bau AG verschmolzen. Der Verschmelzungsprozess ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Bei allen Tochterunternehmen der DESIGN Bau AG ist auch jeweils der Vorstand der DESIGN Bau AG mit der Führung der Geschäfte betraut. Darüber hinaus hält die DESIGN Bau AG zusammen mit einem im Bereich der Nutzung von Erdwärme erfahrenen Partner jeweils zu gleichen Teilen die GEO-NRG GmbH, welche die Versorgung von Projektgebiete der DESIGN Bau AG mit regenerativer Energie unterhält. Einen Überblick über den Konsolidierungskreis verschafft die Grafik am Ende des Lageberichtes.

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 Großstädte 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 ca. 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. Das Produkt konnte regelmäßig im Markt platziert werden und alle bisherigen Projektgebiete wurden vollständig an Endkunden vermarktet, so dass mittlerweile weitere

Anbieter in dieses Marktsegment drängen. Trotzdem sich viele Marktteilnehmer von dem Modell überzeugt zeigen, wollen viele aber oftmals erst nach erfolgter Projektrealisation investieren. In der Folge ist der bisherige Erfolg nicht ohne weiteres in die Zukunft fortzuschreiben, jedoch gibt der Anfang 2013 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 daher noch mit einer vergleichsweise durchschnittlichen Rohmarge 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 deutschen 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 be-

reits 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 zum Verkauf 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 2013 in der Gesamtwirtschaft

Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts blieb bisher hinter den Erwartungen zurück. Gleichwohl die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer weiteren Belebung während des Gesamtjahres ausgehen. Die deutsche Wirtschaft demonstrierte damit dennoch Ihre Widerstandsfähigkeit auch insbesondere in der sogenannten Euro-Krise.

Das Wachstum basierte dabei auf einer sehr dynamischen Entwicklung der Exportwirtschaft als auch dem weiteren Anstieg der Konsumausgaben im Inland, welche preisbereinigt weiter zulegen konnten. Jedoch gingen die Investitionen deutlich zurück, dies betraf insbesondere die Ausrüstungs- aber auch die Bauinvestitionen.

Parallel dazu ergaben sich im Geschäftsjahr erhebliche Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten durch Unsicherheiten über die Solvenz und Schuldenfähigkeit verschiedener europäischer Staaten. Dabei belastete insbesondere das langwierige Ringen um die Vermeidung des Staatsbankrottes in Griechenland aber auch die angespannte Haushaltslage in weiteren Südeuropäischen Ländern. Aber auch in den südlichen Regionen der EU werden erste Anzeichen einer Wirtschaftserholung erkennbar.

Ausblick 2013 für die Gesamtwirtschaft

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

Lage der Immobilienwirtschaft

Das erste Halbjahr 2013 verlief für die Immobilienwirtschaft durchweg positiv. Dies gilt vor allem für den Wohnungsmarkt und im speziellen dem Wohnungsneubau.

Durch den starken Rückgang der langfristigen Zinsen und den Kursverfall an den Aktienmärkten im Verlauf der Krise rückten deutsche Immobilien aufgrund ihres wertstabilen Charakters verstärkt in den Fokus der Investoren. Im Besonderen konnten hiervon Wohn- und Einzelhandelsimmobilien profitieren. Experten gehen für das laufende Jahr, ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft, von einem Anhalten des Aufschwungs, allerdings in leicht abgeschwächter Form, aus.

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 2013 konnte auf den unterschiedlichen regionalen Märkten unterschiedliche Entwicklungen beobachtet werden. So ist kam es in einigen Großstädten zu einer Verlangsamung bzw. auch leichten Rückgängen der Mietpreisentwicklungen. Trotzdem stiegen die Kaufpreise von Wohnimmobilien in den Ballungsräumen weiter.

Zu beachten werden hierbei allerdings auch verschiedene regulatorische Einflüsse sein. Während nicht von der Auflegung förderlicher Programme für den Wohnungsneubau auszugehen ist, wurden durch die teilweise flächendeckende Anhebung der Grunderwerbsteuersätze von 3,50 % auf bis zu 5,50 % zum Jahresende 2012 die Nebenkosten des Erwerbs deutlich erhöht. Daneben wer-

den durch das Inkrafttreten der EnEV 2014 die energetischen Vorgaben weiter erhöht. Auch wenn die erneute Verschärfung der Regelungen nicht solche Kostensteigerungen wie die EnEV 2009 bedingen wird, steigen die Gesamtbelastungen sowohl für Bauherren als auch Nutzer von Wohnungseigentum zusammen mit den stark gestiegenen Energiepreisen weiter deutlich.

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

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

Die seit Jahren unter dem Bedarf liegende Zahl der Wohnungsfertigstellungen führte z. B. im Berliner Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Aufhellung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu einem weiteren Rückgang des Wohnungsleerstands. Auch wenn noch keine Zahlen für 2013 vorliegen, so ist von einem weiteren Absinken der Leerstandsquote auszugehen. Die durchschnittlichen Hauspreise entwickelten sich in den vergangenen Jahren in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Märkten überaus moderat. Der Hedonistische Hypoport-Hausindex für neu gebaute Wohnhäuser wies im vergangenen Geschäftsjahr einen Anstieg um etwa 2,40 % aus.

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

liche Wirtschaftswachstum dürfte dabei nicht ohne Einfluss auf die Entwicklung in den jeweiligen lokalen Märkten bleiben. Neben den deutschen Metropolregionen und Großstädten werden auch Standorte aus der zweiten Reihe, wie z. B. Universitätsstädte, überdurchschnittlich profitieren. Standen bisher vor allem sehr gute Lagen im Interesse der Anleger, dürften aufgrund der hier bereits eingetretenen Preisanstiege bei einem Anhalten des Aufschwungs vermehrt auch B- und C-Lagen von dem guten Investitionsklima für Wohnimmobilien profitieren können.

Gestützt wird diese Annahme unter anderem durch den Branchenverband IVD. Dieser sieht trotz der gestiegenen Zahl an Baugenehmigungen ein jährliches Neubau-Defizit von etwa 30.000 bis 40.000 Wohneinheiten. Gerade in Großstädten werde das Defizit dabei überproportional hoch ausfallen. Neben demographischem Wachstum sind hierfür strukturelle Veränderungen ursächlich. So zeichnet sich sowohl für den kontinuierlich steigenden Flächenbedarf pro Kopf als auch beim Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße kein Ende des bestehenden Trends ab.

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

Experten rechnen daher mit einem weiteren Anstieg bei den Kauf- wie Mietpreisen. Laut einem ökonomischen Modell der Deutschen Bank, in das die Veränderung der Einkommen, der Baukosten und die Höhe der langfristigen Zinsen einfließen, ist für 2013 von einem Anstieg der Hauspreise um ca. 1,50 % auszugehen. Dieses Modell ist sehr vorsichtig und könnte die tatsächliche Entwicklung leicht unterschätzen. Bei den Mieten ist das Bild differenziert zu betrachten. So haben in manchen innerstädtischen Lagen die Mieten bereits ihren derzeitigen Zenit erreicht oder überschritten und somit sind teilweise keine weiteren deutlichen Steigerungen zu erwarten. Während in den grünen Randlagen, mit moderaten Durchschnittspreisen und guter Infrastruktur noch weitere Steigerungspotentiale vorhanden scheinen.

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

Die großen börsennotierten Wohnungsgesellschaften berichteten für 2012 über weitere Rückgänge ihrer Leerstandsquoten und steigende Mieterträge je Quadratmeter Wohnfläche. Gleichzeitig gehen diese von einem Anhalten der Entwicklung aus. Analysten sehen daher für den Deutschen Immobilienindex DIMAX weitere 10,00 % Kurspotential.

Innerhalb des Wohnimmobiliensegments kommt der energetischen Gebäudeausstattung zunehmende Bedeutung zu. Im Falle von weiteren Gesetzesvorgaben zur Verringerung des CO₂ Ausstoßes, könnten Immobilieneigentümer zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen gezwungen sein. Das sich hieraus ggf. ergebende Nachinvestitionsrisiko sollte Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Neu- resp. Bestandsimmobilien haben. Denn angesichts der gegenwärtigen 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 Konzerns stellt die Gesamtleistung, bestehend aus den Umsatzerlösen und der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen, die geeignete Kenngröße dar.

Der in 2013 erzielte Umsatz ergab sich vorwiegend aus Verkäufen von Restanten und Grundstücken, vorwiegend aus dem Gebiet Bad Bramstedt. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen ergibt sich im wesentlichen aus der Bautätigkeit des 4. BA des Projektes in Teltow, welches im ersten Halbjahr verkauft wurde, aber zum Zwischenbilanzstichtag noch nicht fertiggestellt ist. Ferner wurde mit der Vermarktung und dem Bau der Projekte in Rostock begon-

nen, deren Einheiten vorwiegend an Endnutzer vermarktet werden. Die Umsatzrealisierung erfolgt bei Übergabe der Einheiten, welche für die oben genannten Projekte ab Dezember vorgesehen sind.

Im Geschäftsjahr 2013 werden neben der Bautätigkeit der Projekte Teltow 4. BA und Rostock insbesondere die planerische und organisatorische Vorbereitung zur Vermarktung des umfangreichen, bereits in 2007 erworbene Areal in der Falkenberger Aue in Berlin einer kompletten Überplanung zugeführt (Projekt Auenflügel). Daraus resultierte ein Landmarken bildender städtebaulicher Entwurf mit einer begehrenswerten Wohnsituation. Es konnten bereits einige Grundstücke, welche nicht für ein institutionelles Geschäft geeignet sind, verkauft werden. Die Vorbereitungen für den ersten großen Bauabschnitt sind weit vorangeschritten, so dass dieser mit über 100 Einheiten derzeit in der Vermarktung steht.

Im Konzern wurde im Projekt in Düsseldorf, welches den Bau von ca. 9.300 qm Wohnflächen in einer innerstädtischen aber dennoch naturnahen Lage vorsieht, ca. zwei Drittel des 1. BA bereits vermarktet und mit dem Bau begonnen. Auch dort wurde vorwiegend an Eigennutzer im Rahmen eines MaBV gemäßen Vertrages veräußert.

1.5. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DESIGN Bau AG bisher keine wesentlichen Investitionen in die Erweiterung ihres Grundstücksportfolios getätigt.

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

1.6. Personal- und Sozialbereich

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insbesondere durch die Ausweitung der Tätigkeiten weitere Stellen geschaffen.

Im Geschäftsjahresdurchschnitt beschäftigte die DESIGN Bau AG zwei Vorstandsmitglieder sowie 18 Mitarbeiter, zwei davon waren gering beschäftigt. Altersteilzeit-Regelungen oder Pensionsregelungen existieren nicht.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

2.1. Analyse der Vermögenslage

Bei Gegenüberstellung der Bilanzen zum 30. Juni 2013 und zum 31. Dezember 2012 ergibt sich folgender Bilanzaufbau:

	30.06.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.793,9	4,32	1.852,5	4,42
Finanzanlagen	6.487,8	15,61	8.838,8	21,08
Vorratsgrundstücke	18.273,4	43,96	18.265,2	43,56
Unfertige Leistungen	5.529,6	13,30	2.913,8	6,95
Fertige Leistungen	155,6	0,37	155,5	0,37
Geleistete Anzahlungen	20,7	0,05	228,4	0,54
Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	0,0	0,00	-7,7	-0,02
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	583,7	1,40	978,9	2,33
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.501,1	15,64	5.642,3	13,46
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	390,4	0,94	360,8	0,86
Sonstige Vermögensgegenstände	326,6	0,79	469,8	1,12
Liquide Mittel	1.441,0	3,47	2.199,6	5,25
Rechnungsabgrenzungsposten	65,0	0,15	26,9	0,08
	<u>41.568,8</u>	<u>100,00</u>	<u>41.924,8</u>	<u>100,00</u>

Die Bilanzsumme nahm von TEUR 41.924,8 um TEUR 356,0 auf TEUR 41.568,8 ab, mithin um 0,85 %.

Auf der Aktivseite resultiert die Abnahme der Finanzanlagen um TEUR 2.351,0 aus der Verschmelzung der CD Deutsche Eigenheim AG auf die DESIGN Bau AG. Gegenläufig wirkt die Zunahme des Postens Unfertige Leistungen um TEUR 2.615,8.

Auf der Passivseite resultiert die Zunahme von Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 1.350,0 aus der Aufnahme eines Darlehens. Gegenläufig wirken die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- TEUR 702,3) und der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (- TEUR 1.084,1).

2.2. Analyse der Finanzlage

	1. Hj. 2013 TEUR
Cash Flow	<u>-1.256,9</u>
Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.370,5
Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit	2.314,2
Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-702,3</u>
Liquiditätsänderung	-758,6
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	<u>2.199,6</u>
Liquide Mittel am Geschäftsjahresende	<u><u>1.441,0</u></u>

Die Gesellschaft erlangte im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 einen negativen Cash Flow von TEUR 1.256,9, der zusammen mit den sonstigen Veränderungen der entsprechenden Bilanzposten und unter Berücksichtigung der Mitteländerungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu liquiden Mitteln am 30. Juni 2013 von TEUR 1.441,0 führte.

2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2013 folgende Ertragslage:

	1. Hj. 2013		1. Hj. 2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	956,9	26,99	12.379,9	114,93
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	+2.587,9	73,01	-1.608,5	-14,93
Gesamtleistung	3.544,8	100,00	10.771,4	100,00
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	102,4	2,89	99,3	0,92
	<u>3.647,2</u>	<u>102,89</u>	<u>10.870,7</u>	<u>100,92</u>
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	627,8	17,71	551,0	5,12
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.383,7	67,24	9.115,7	84,63
Materialaufwand	3.011,5	84,96	9.666,7	89,74
Rohergebnis	635,7	17,93	1.204,0	11,18
Personalaufwand	574,7	16,21	638,5	5,93
Abschreibungen	95,4	2,69	36,5	0,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	1.109,2	31,29	966,3	8,97
	<u>1.779,3</u>	<u>50,19</u>	<u>1.641,3</u>	<u>15,24</u>
Betriebsergebnis	-1.143,6	-32,26	-437,3	-4,06

	1. Hj. 2013		1. Hj. 2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibung aus Betriebsprüfung	0,0	0,00	87,1	0,81
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	20,0	0,56	1.056,6	9,81
Anpassung Wertberichtigungen	0,9	0,03	0,0	0,00
	<u>20,9</u>	<u>0,59</u>	<u>1.143,7</u>	<u>10,62</u>
Verluste aus Anlageverkäufen	0,0	0,00	3,7	0,03
Anpassung Wertberichtigungen	13,0	0,37	128,8	1,20
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	50,0	1,41	45,1	0,42
Forderungsverluste	26,8	0,76	37,1	0,34
	<u>89,8</u>	<u>2,53</u>	<u>214,7</u>	<u>1,99</u>
Neutrales Ergebnis	<u><u>-68,9</u></u>	<u><u>-1,94</u></u>	<u><u>929,0</u></u>	<u><u>8,62</u></u>
Finanzerträge	121,8	3,44	16,3	0,15
Finanzaufwendungen	274,1	7,73	172,6	1,60
Finanzergebnis	<u><u>-152,3</u></u>	<u><u>-4,30</u></u>	<u><u>-156,3</u></u>	<u><u>-1,45</u></u>
Betriebsergebnis	-1.143,6	-32,26	-437,3	-4,06
Neutrales Ergebnis	-68,9	-1,94	929,0	8,62
Finanzergebnis	-152,3	-4,30	-156,3	-1,45
	<u>-1.364,8</u>	<u>-38,50</u>	<u>335,4</u>	<u>3,11</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,9	0,05	-49,8	-0,46
Sonstige Steuern	25,4	0,72	24,1	0,22
Fehlbetrag/Überschuss (-/+)	<u><u>-1.392,1</u></u>	<u><u>-39,27</u></u>	<u><u>+361,1</u></u>	<u><u>3,35</u></u>

Das Ergebnis ist im Wesentlichen durch zwei Faktoren geprägt:

Das Betriebsergebnis hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2012 verschlechtert, da weniger Projekte abgerechnet werden konnten, was aus dem Rückgang der Gesamtleistung deutlich wird.

Das neutrale Ergebnis ist um TEUR 1.017,9 zurückgegangen, da im 1. Halbjahr 2012 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.056,6 erzielt wurden.

2.4. Nicht finanzielle 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 stiller Reserven führen. Da die Grundstücke zu einem nicht unerheblichen Teil in der Metropolregion Berlin gelegen sind, würde sich dort eine positive Preisentwicklung entsprechend auswirken. Auch kön-

nen Änderungen der jeweiligen Mikrolage, wie eine Verbesserung der Infrastruktur oder der Verkehrsanbindung zu einer Steigerung der Marktwerte beitragen.

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

Eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs wird nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute 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.

Das Unternehmen steht aktuell in der Realisierungsphase wichtiger Projekte, um nach deren Abschluss weiterhin ein attraktives Angebot am Markt platzieren zu können werde fortlaufend 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 Zah-

lungsmoral 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 Tochtergesellschaften, wie z.B. die CD Deutsche Eigenheim Gruppe. Auf Grundlage der veröffentlichten Marktdaten und vor dem Hintergrund der Erfahrungen in den bisherigen Projekten, aber auch in Anbetracht der vergangenen Marktdynamik und des Anfang 2013 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 Nachunternehmer aus Kapazitätsgründen Aufträge zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr ausführen können und kurzfristig Ersatz gefunden werden muss. Grundsätzlich kann es in einem solchen Szenario zu Kostensteigerungen kommen. 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 weitgehend 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 Qualitätszertifikaten des jeweiligen Herstellers entgegnetreten.

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

Unter der Leitung eines technischen Vorstandes 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 oder der Gesellschaft beauftragter unabhängiger Bausachver-

ständig 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 2013 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.

Neben der Finanzierung der Grundstücksankäufe, vorwiegend durch Eigenmittel können für die Realisierung des Hochbaus zusätzliche Fremdfinanzierungsmittel benötigt werden. In der Regel werden hierfür gewisse Vorverkaufsquoten und sonstige Nebenbedingungen durch die Finanzierungsinstitute gefordert und auf das Rating und die Expertise des Bauträgers abgestellt. Allgemein ist der Markt für Bauträgerfinanzierungen, insbesondere durch die Auswirkungen Finanzmarktkrise Anbieterseitig deutlich geschrumpft und die Anforderungen haben sich signifikant erhöht. Das Unternehmen wirkt dem durch professionelle Aufarbeitung und Präsentation seiner Projekte als auch der Gesellschaft, sowie durch eine nach wie vor hohe Eigenkapitalquote und qualifizierte Bauabwicklung entgegen. Obwohl dies in der Vergangenheit zu ausreichender Finanzierungskapazität führte, ist es nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen am Markt durch exogene oder auch unternehmensbezogene Faktoren ändern und Fremdfinanzierungen nicht eingeworben werden können, so dass dann die zukünftige Bautätigkeit eingeschränkt wäre.

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 insolvenz feste 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. Zwar wurde durch die Fokussierung

der Tätigkeit an die Orte der Bauprojekte insbesondere im Verwaltungsbereich ein teilweiser Neuaufbau notwendig aber im technischen Personalbereich ist seit Jahren eine niedrige Fluktuationsrate gegeben. 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

Am 19. August 2013 fand die Hauptversammlung der Gesellschaft in Kiel statt. In dieser wurden insbesondere die folgenden Beschlüsse gefasst:

Verschmelzung der Gesellschaft mit der 100% igen Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim AG durch Aufnahme,

in diesem Zuge Umbenennung der DESIGN Bau AG in CD Deutsche Eigenheim AG,
Verlagerung des Sitzes der Gesellschaft nach Schönefeld,
Kapitalerhöhung von 50 % des Stammkapitals zur Finanzierung auch von Neuprojekten.

Hinsichtlich der in den Vorjahren an dieser Stelle berichteten besonderen Ereignisse bestehen folgende Sachverhalte noch fort:

1. Hinsichtlich der Verpflichtungen zur Aushebung von Baugruben der Tochtergesellschaft DESIGN Bau BV GmbH & Co KG, Hamburg besteht ein rechtsanhängiges Verfahren fort, welches darauf gerichtet ist, die zurückgestellten Verpflichtungen deutlich zu reduzieren.
2. Hinsichtlich der GEO-NRG GmbH, die Joint Venture für das Wärmecontracting in den Bauabschnitt Teltow 3. BA ist, steht die Refinanzierung der investierten Kosten noch aus.

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

Bis zur Aufstellung dieses Berichtes konnte die Gesellschaft in 2013 insgesamt 131 Grundstücke verkaufen.

Darüber hinaus wurden 76 Neubaueinheiten aus dem Bauabschnitt Teltown an einen namhaften institutionellen Investor, sowie weitere 47 Wohn- und Hauseinheiten, insbesondere im Projekt „Fleher Leben“ Düsseldorf an private Hauskäufer verkauft. Diese sind sämtlich noch nicht umsatzrelevant geworden, da erst bei Übergang von Nutzen und Lasten diese als Umsatz gebucht werden.

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, oder nach Erreichen der zur Finanzierung erforderlichen Vorverkaufsquoten.

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 in 2013 verkauften Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Projekt „Teltown“, 4. Bauabschnitt, sowie Wohnungen „Fleher Leben“ Düsseldorf 1. BA sind in der planmäßigen Abwicklung und werden 2013/2014 zur Übergabe anstehen. Die Baugenehmigungen in Rostock wurden mittlerweile erteilt und es konnte ein zufriedenstellender Vorvertrieb dargestellt werden, so dass in der 2. Jahreshälfte auch dort mit dem Bau begonnen wurde.

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. Das Ende 2011 eingeführte Restantenverkaufsprogramm ist fast abgearbeitet und lässt auf die Bereinigung dieser verwaltungsintensiven Bestände hoffen.

Darüber hinaus hat die DESIGN Bau AG das Projekt Auenflügel im Berliner Osten soweit weiter entwickelt, so dass nun mit der Vermarktung erster Teilflächen begonnen werden kann. Die Gesellschaft ist insoweit positiv gestimmt, dass die Vertriebs- und Bauleistung in 2013 deutlich gesteigert werden kann. Gestützt wird diese Annahme auch 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 weitere 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.