



**Neue
Räumlichkeiten**

KENNZAHLEN

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Umsatz in TEUR	3.184	27.065
Gesamtleistung in TEUR	16.830	18.514
EBIT in TEUR	1.339	2.511
Finanzergebnis in TEUR	-902	-521
EBT in TEUR	437	1.990
Jahresergebnis in TEUR	283	2.048
Ergebnis je Aktie in EUR	0,05	0,39
Bilanzsumme in TEUR	50.457	39.558
Vorratsgrundstücke in TEUR	25.815	25.641
Eigenkapital in TEUR	21.108	20.824
Eigenkapital in %	41,8	52,6
Buchwert des Eigenkapitals je Aktie in EUR	4,00	3,94
Gesamt Cash Flow in TEUR	-753	-10.065
Mitarbeiter	28	22

INHALT

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	04
UNTERNEHMENSLEITBILD	05
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	06
KONZERN-LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	08
KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013	22
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	24
KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	25
EINZELABSCHLUSS DER DESIGN Bau AG 2013	39

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

die Zukunftsaussichten des Unternehmens basieren auf einer weiterhin starken Entwicklung der Nachfrage nach modernem Wohnraum und die damit verbundene positive Miet- und Preisentwicklung. Dies gilt insbesondere für Metropolregionen, welche deutlich positivere Entwicklungen aufweisen als der Durchschnitt aller Regionen.

Die makroökonomischen Gründe ergeben sich dabei aus einem weiterhin unsicheren Umfeld für Kapitalanleger, welche sich im Rahmen der europäischen Schuldenkrise u.a. um Renditen und Kapitalsicherung sorgen. Daneben sind auch weiterhin Eigennutzer stark an Wohnimmobilien interessiert, da sich einerseits die Beschäftigung in der Bundesrepublik Deutschland weiterhin gut entwickelt und andererseits die Menschen aufgrund der historisch niedrigen Zinsen sich wieder vermehrt Wohneigentum leisten.

Um an diesen Entwicklungen teilnehmen zu können, war es notwendig, die DESIGN Bau-Gruppe neu aufzustellen. Neben kurzfristigen Maßnahmen zur Verwertung von Restanten und Optimierung der Organisation wurde hierzu insbesondere das zukunftsgerichtete Wachstum mit entsprechendem Aufbau der Organisation in 2013 vorangetrieben.

Neben dem Verkauf der in den Vorjahren nicht verwerteten Restflächen im 4. Bauabschnitt Teltow an einen institutionellen Investor wurden auch die Planungen und Vorbereitungen für Verkäufe an Privatpersonen im Baugebiet Düsseldorf, Rostock, Teltow sowie Verkäufe von Rand- oder Restflächen in anderen Gebieten – wie Bad Bramstedt oder AuenFlügel – durchgeführt. Für die Projekte in Düsseldorf, Rostock, Teltow/Einzelvertrieb wurden die Baugenehmigungen erteilt, der Vorvertrieb gestartet und die Baumaßnahmen begonnen.

Bei der Realisierung der Bauprojekte zeigte sich ein weiterhin schwieriges Finanzierungsumfeld für kleinere und mittlere Bauträger, da bei den klassischen Finanzierungsinstituten weiterhin Bestandsfinanzierungen stark im Fokus stehen. Deswegen wurden im Geschäftsjahr auch andere Finanzierungsformen – insbesondere Mezzanine-Finanzierungen – angeworben, um den Ausbau der Geschäftsbasis abzusichern.

Mittlerweile wurde aus dem Projekt TelTown der erste Bauabschnitt an den institutionellen Investor in anerkannt hoher Qualität übergeben, während die restlichen Einheiten sowie Außen- und Erschließungsanlagen im 2. Halbjahr 2014 übergeben werden. Für das Projekt FleherLeben konnte mittlerweile eine hervorragende Vorverkaufsquote von über 80% im 1. Bauabschnitt erreicht werden – die Baumaßnahme wurde bereits gestartet.

Auch in den Projekten Rostock wurden für die ersten Bauabschnitte ausreichende Vorverkäufe abgeschlossen, so dass sich die Bauten nunmehr in der Realisierung befinden.

Der Verkauf in Bad Bramstedt zeigt eine gleichbleibende Dynamik. Zudem wurde die Vermarktungsfähigkeit des Projektes AuenFlügel Berlin weiter vorangetrieben, hierzu wurde die im vergangenen Jahr vorbereitete konzeptionelle Verbesserung nunmehr in

die Umsetzung einer Änderung des Bebauungsplanes überführt. Diese soll in 2015 abgeschlossen sein und durch eine begleitende Vermarktung zur Umsetzung im nächsten Jahr führen.

Neben der Entwicklung der Bestandsflächen wurden im Geschäftsjahr auch weitere Projekte entwickelt bzw. geprüft, welche zusätzliches Wachstumspotential für die Zukunft ergeben könnten.

Der Vorstand geht davon aus, dass durch die Umsetzung der Strategie als auch die begonnene Erweiterung der Fremdfinanzierungspotentiale, die DESIGN Bau als aktiver und erfolgreicher Anbieter in einem für die Immobilie sprechendem Umfeld erfolgreich positioniert sein wird.

Die Vorlaufkosten für TelTown Berlin und für die anderen Projekte sind in den unfertigen Leistungen des Jahres enthalten und weisen aufgrund der Bilanzierungsregelungen gemäß HGB keine wesentlichen Gewinnrealisierungen auf. Diese werden sich erst bei der Endübergabe der Wohneinheiten, insbesondere des Projektes TelTown Berlin ergeben.

Insgesamt erwartet der Vorstand für die Folgejahre deutlich wachsende Leistungen und eine positive Ergebnisentwicklung.

Besonderen Dank gilt den Mitarbeitern für Ihren unermüdlichen Einsatz in einer durch Veränderungen und hohen Anforderungen geprägten Zeit.

Kiel 19. Juni 2014



Thomas Schwinger-Caspari
Vorsitzender des Vorstandes

UNTERNEHMENSLEITBILD

1. Mission Statement und Zieldefinition

Die DESIGN Bau/Deutsche Eigenheim schafft neue qualitative Wohnräume in Ballungsgebieten.

Ziel ist eine starke Positionierung im Segment des qualitativen und nachhaltigen Siedlungs- und Wohnungsbaus in Wachstumsregionen.

Das ökonomische Ziel ist eine nachhaltige Eigenkapitalrendite für die Gesellschafter zu verdienen. Hierzu ist eine deutliche Steigerung der jährlichen Bauleistung als auch eine deutliche Steigerung der Rohmargen anzustreben. Dies soll mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und Strategieranpassungen erreicht werden.

2. Geschäftsmodell und Produkt

Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen und Unsicherheiten bei anderen Anlage-möglichkeiten sind nach Jahren der Abstinenz sowohl institutionelle als auch kleinere Kapitalanleger stark an Wohnimmobilien interessiert. Diese Nachfrage ist derzeit nicht aus Bestandsobjekten zu befriedigen, so dass immer mehr auch das Interesse auf Neubauprojekte fällt. Allerdings bedingt das Geschäft mit institutionellen Investoren einen hohen Bau- und Abwicklungsstandard als auch besondere finanzielle Ressourcen und Strukturen.

Parallel dazu ist auch eine verstärkte Nachfrage von Eigentümern, insbesondere in den Metropolen zu verzeichnen.

Das Geschäftsmodell soll darauf basierend zukünftig breiter und diversifizierter angelegt werden. Dies betrifft sowohl die Vertriebskanäle als auch die Produkte. Hierzu wurde der Fokus auf die folgenden 3 Werttreiber gerichtet:

Als Produkte werden größere, zusammenhängende Maßnahmen im Siedlungs- und Wohnungsbereich realisiert. Dabei sollen auch höherwertige Lagen und Ausstattungen sowie auch Geschosswohnungsbau bearbeitet werden.

Innerhalb der Projekte sollen die Vertriebskanäle und Strukturen auf institutionelle, aber auch auf kleinere Kapitalanleger sowie Eigentümern ausgerichtet werden. Hierzu werden bereits bei Projektanlage entsprechende Strategien festgelegt, welche durch eine eigene Vertriebsorganisation erarbeitet und geführt werden.

Weiteres Element soll eine tiefere Wertschöpfung sein. Hierzu soll insbesondere der Bereich der eigenen Entwicklungs-, Planungs-, Ingenieurs- und Überwachungsleistungen sowie die Bauausführung als Kern des Bauträgergeschäftes personell und qualitativ verstärkt werden.

3. Regionale Märkte

Der Projektfokus wird sich auf weitere Regionen mit attraktivem Chancen-Risiko-Profil ausdehnen. Dabei könnten neben dem traditionellen Fokus auf den Raum zwischen Berlin und

Hamburg z.B. auch die Ballungsgebiete im Westen (Rhein-Ruhr; Düsseldorf) zukünftig interessant werden.

4. Organisation/Struktur

Das Unternehmen muss, um einerseits Chancen in den Märkten schnell zu erkennen und andererseits die Abwicklung und den Vertrieb effizient gestalten zu können, nahe an den Märkten agieren. Zusätzlich müssen innovative Trends in technischer und architektonischer Sicht frühzeitig erkannt und umgesetzt werden.

Da sich die zu bebauenden Hauptliegenschaften derzeit in dem boomenden Markt in und um Berlin befinden und sich dies auch auf absehbare Zeit nicht verändern wird, wurde die Hauptniederlassung in den Großraum Berlin verlegt. Berlin bietet als politisches Zentrum und mit hervorragenden Architekten und einer breiten Anzahl an Dienstleistern eine ideale Basis. Daneben werden in anderen Projektregionen kleine Baubüros bestehen, welche die Bauleitungen und den Vertrieb vor Ort beherbergen.

Insgesamt war und ist eine quantitative und qualitative Organisationsverstärkung erforderlich, um das geplante Wachstum zu gewährleisten.

5. Investor Relations

Die Aktienmärkte haben sich in 2013 teilweise positiv entwickelt.

Aus dem Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft gab es durchaus gemischte Nachrichten. Von Insolvenzen im Bau-, Bauträgerbereich bis zu stark positiven Kursentwicklungen bei bestandshaltenden Immobilienunternehmen.

Der Kurs der DESIGN Bau AG konnte in 2013 lediglich eine leicht positive Performance aufweisen. Dies war eventuell auch durch die nachfolgend beschriebenen Anteilsveränderungen bedingt.

Am 29.7.2013 hat die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, Deutschland (GDT GmbH) mitgeteilt, dass Ihr Stimmrechtsanteil an der DESIGN Bau AG, 24113 Kiel, Deutschland die Schwelle von 50 % überschritten hat. Darüber hinaus haben wir keine detaillierte Erkenntnis über den restlichen aktuellen Anteilsbestand. Auch kann die aktuelle Aktionärsstruktur nicht angegeben werden, da wir ansonsten keine weitere Meldung erhalten haben. Wir gehen derzeit davon aus, dass die früher den Herren Mattner zugeordneten Anteile zum wesentlichen an die GDT GmbH übergegangen sind, während die anderen Beteiligten aus der Vergangenheit weiter an Ihrem Anteilsbesitz festhalten.

Der Vorstand ist überzeugt, dass positive operative Entwicklungen und die Umsetzung einer nachhaltigen Strategie und die sich daraus ergebenden Ergebnisse das Interesse am Unternehmen als auch von Investoren maßgeblich erhöhen werden. Deswegen konzentriert sich der Vorstand derzeit auf die Realisierung der neuen Strategie und Umsetzung der Werttreibermaßnahmen zur Erzielung eines nachhaltigen Bauvolumens.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

als Aufsichtsrat ist es unsere Aufgabe, den Vorstand der DESIGN Bau AG zu beraten und seine Tätigkeit zu überwachen. Wir vertreten die Gesellschaft gegenüber dem Vorstand und berufen seine Mitglieder. Daneben obliegt uns eine Prüfungspflicht insbesondere in Bezug auf den Jahresabschluss, den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns und den Lagebericht. Außerdem haben wir eine Berichtspflicht gegenüber der Hauptversammlung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 sind wir unserer Aufgabe wieder verantwortungsvoll, umfassend und sorgfältig nachgekommen. Im Folgenden erstatten wir Ihnen hierüber Bericht:

BERATUNG DES VORSTANDS UND ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Überwachungsfunktion ergibt sich grundsätzlich aus dem Aktiengesetz (§ 111 Abs. 1 AktG). Dieses führt zusätzlich in § 90 Abs. 1 AktG aus, dass der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung inkl. der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie über die Rentabilität der Gesellschaft zu berichten hat. Dies gilt insbesondere auch für Geschäfte oder Ereignisse, die von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft sein können. Dem Aufsichtsrat steht es vor diesem Hintergrund auch frei, solche Geschäfte zu definieren, die nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen. Von dieser Möglichkeit haben wir Gebrauch gemacht, indem wir eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen haben. Zustimmungspflichtig sind demnach Rechtsgeschäfte, die nach ihrem wirtschaftlichen Inhalt über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen oder in anderer Art von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft, ihre Geschäftspolitik oder die Organisation der Unternehmensführung sind. Unserer Zustimmung bedürfen zudem klar definierte Geschäfte und Maßnahmen. Um unserer Überwachungsaufgabe nachkommen zu können, ist unsere regelmäßige und vollumfassende Information durch die Mitglieder des Vorstands zwingend erforderlich. Diese erfolgt insbesondere im Rahmen von Aufsichtsratssitzungen, die neben der reinen Berichterstattung durch den Vorstand auch durch die gemeinsamen Erörterungen wesentlicher Themenkomplexe geprägt sind. Darüber hinaus erlaubt es die Größe sowohl des Vorstands- als auch des Aufsichtsratsgremiums sich jederzeit kurzfristig telefonisch und/oder per Email auszutauschen, sofern nicht erwartete Ereignisse einen solchen Austausch erfordern. Insgesamt sind wir davon überzeugt, seitens des Vorstands regelmäßig und umfassend informiert zu werden. Wir sehen uns aus diesem Grund in der Lage, das Handeln des Vorstands sowie alle geplanten und durchgeführten Maßnahmen auf ihre Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Unserer Aufgabe können wir stets vollumfänglich und effizient nachkommen.

BERATUNGEN UND BESCHLUSSFASSUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der DESIGN Bau AG besteht gem. § 7 Abs. 1 unserer Satzung aus drei Mitgliedern. Angesichts dieser Größe haben

wir auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Unsere Beratungen und Beschlussfassungen finden in der Regel innerhalb von Aufsichtsratssitzungen statt. An den Sitzungen nimmt üblicherweise der Gesamtvorstand teil. Aus Gründen der Praktikabilität lässt es unsere Satzung zu, auch außerhalb der Präsenzsitzungen Beschlüsse zu fassen, sofern der Aufsichtsratsvorsitzende dies anordnet und kein Mitglied des Aufsichtsrats diesem Verfahren widerspricht. In jedem Fall ist es dabei erforderlich, dass uns der Vorstand im Vorfeld mit umfassenden Informationen versorgt. Nur so kann sichergestellt werden, dass wir vor unserer Zustimmung (oder auch Ablehnung) einer Geschäftsführungsmaßnahme, diese ordnungsgemäß prüfen und uns hierüber intensiv beraten, und zwar dies sowohl mit als auch ohne den Vorstand. Im Geschäftsjahr 2013 kamen wir – unter Beachtung von § 110 Abs. 1 Satz 1 AktG – zu sechs Sitzungen zusammen.

THEMENSCHWERPUNKT DER BERATUNGEN

In den Aufsichtsratssitzungen informiert uns der Vorstand regelmäßig über die aktuelle Lage der Gesellschaft, den Status und Fortschritt laufender Baustellen und wesentlicher Projektentwicklungen sowie über strategische Überlegungen. Außerdem behandeln wir im Rahmen der Sitzungen Fragen der Risikolage bzw. des Risikomanagements, der Compliance und der Rechnungslegung sowie die Personalangelegenheiten des Vorstands. Als weitere Themen erörterten wir im Geschäftsjahr 2013 in den einzelnen Sitzungen wie folgt:

Sitzung vom 19. Februar 2013 in Berlin

In der ersten Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2013 legte der Vorstand vorläufige Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2012 vor und erläuterte Planungsabweichungen. Außerdem wurden verschiedene Rechtsstreitigkeiten besprochen. Der Aufsichtsrat diskutierte seine Vorstellungen für ein angemessenes Projektcontrolling und die Regelberichterstattung insbesondere über die Liquidität der Gesellschaft. Der Vorstand gab einen umfassenden Überblick über Baustellen und Projektentwicklungen. Schließlich diskutierte der Aufsichtsrat über seine Zusammensetzung, insbesondere die Vorteile eines weiteren Branchenexperten im Überwachungsgremium, der Herrn Stefan Schasse nach seinem Rücktritt ersetzen könnte.

Sitzung vom 4. März 2013 (Telefonkonferenz)

In der Telefonsitzung wurden strategische und rechtliche Themen im Hinblick auf die Unternehmensstruktur und Organisation besprochen.

Sitzung vom 14. Mai 2013 in München

In dieser Sitzung fand eine strategische Bestandsaufnahme des Geschäftsmodells statt sowie Diskussion über den Ankauf von Projektentwicklungen.

Sitzung vom 25. Juni 2013 in Berlin

Die vierte Aufsichtsratssitzung 2013 war zugleich auch die Bilanz-

sitzung mit dem Wirtschaftsprüfer. Im Mittelpunkt stand die Berichterstattung und Beratung über den Jahresabschluss 2012. Es war hierzu der komplette Vorstand des Unternehmens anwesend, der ergänzende und erklärende Informationen erteilte.

In der Aufsichtsratssitzung gab der Vorstand einen Überblick über den aktuellen Geschäftsverlauf und informierte den Aufsichtsrat über laufende Finanzierungsgespräche für Großprojekte. Der Aufsichtsrat erteilte seine Zustimmung für eine neue Organisation (Geschäftssitz, Personalfragen etc.) innerhalb der DESIGN Bau Gruppe und beschloss den Einladungstext zur ordentlichen Hauptversammlung 2013.

Sitzung vom 19. August 2013 in Kiel

In unserer fünften Aufsichtsratssitzung 2013 standen die Berichterstattung des Vorstands über die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie der Baustellenstatus und schwerpunktmäßig die Unternehmensfinanzierung auf dem Programm. Ferner wurden Handlungsoptionen für wesentliche Projektentwicklungen diskutiert und Termine für die Baustelle in Teltow abgestimmt.

Sitzung vom 18. November 2013 in Frankfurt

Die letzte Sitzung des Geschäftsjahrs beschäftigte sich schwerpunktmäßig mit dem Projektfortschritt und der Risikoberichterstattung unserer Baustellen in Teltow, Düsseldorf Rostock und Alfter. Außerdem stellte der Vorstand die Eckdaten des Jahresbudgets 2014 sowie seine Liquiditätsplanung vor.

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

Die DESIGN Bau AG erstellt ihren Einzel- und Konzernabschluss nach nationalen Rechnungslegungsstandards (HGB). Für die Aufstellung der Abschlüsse zeichnet der Vorstand verantwortlich. Der Jahresabschluss nach HGB sowie der Lagebericht zum 31. Dezember 2013 wurden ordnungsgemäß durch die Kloppe & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kiel, geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2013 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In unserer Aufsichtsratssitzung am 30. Juni 2014 haben wir uns ausführlich mit dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Prüfbericht des Abschlussprüfers beschäftigt. Um uns in die Lage zu versetzen, uns ein unabhängiges Bild zu machen, hatte uns der Vorstand rechtzeitig im Vorfeld der Sitzung die erforderlichen Unterlagen übermittelt. An der Sitzung nahmen auch die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer der Kloppe & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kiel, teil, die uns umfassend über den Schwerpunkt, den Verlauf und das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit Vorstand und Abschlussprüfer haben wir den Abschluss umfangreich erörtert. Unsere eigene Prüfung des Abschlusses ergab keinen Anlass zu Einwänden.

Wir haben uns somit dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den zum 31. Dezember 2013 aufgestellten Einzel- sowie Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss der DESIGN Bau AG war damit festgestellt.

Personelles

Herr Stefan Schasse legte mit Wirkung zum 13. März 2013 sein Aufsichtsratsmandat aus privaten Gründen nieder. Das Amtsgericht Kiel hat am 14. März 2013 mit sofortiger Wirkung Herrn Prof. Dr. Winfried Schwatlo in den Aufsichtsrat bestellt.

Kiel, im Juni 2014



Oliver Krautscheid
Vorsitzender des Aufsichtsrats

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	9
1.1. STRATEGIE UND KONZERNSTRUKTUR	9
1.2. MARKT UND WETTBEWERB	9
1.3. ENTWICKLUNG DER GESAMTWIRTSCHAFT UND BRANCHE	10
1.4. UMSATZ UND AUFTRAGSENTWICKLUNG	12
1.5. INVESTITIONEN	12
1.6. PERSONAL- UND SOZIALBEREICH	12
2. DARSTELLUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT	13
2.1. ANALYSE DER VERMÖGENSLAGE	13
2.2. ANALYSE DER FINANZLAGE	14
2.3. ANALYSE DER ERTRAGSLAGE	15
2.4. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	16
3. CHANCEN UND RISIKEN DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG	17
3.1. CHANCEN	17
3.2. RISIKEN	17
4. SONSTIGE ANGABEN	20
4.1. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG IM GESCHÄFTSJAHR	20
4.2. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG	20
4.3. RISIKOMANAGEMENTZIELE UND FINANZINSTRUMENTE	20
4.4. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG	20
4.5. SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 (3) AKTG	21

1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

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 projektiert 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. Seit 2012 werden auch zusammenhängende Bauträgerprojekte für Eigennutzer in ausgewählten Lagen realisiert. Dadurch soll eine Diversifizierung der Vertriebsaktivitäten und auch 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 wurde mit der Realisierung der im Vorjahr entwickelten bzw. angekauften Liegenschaften zur Errichtung von Siedlungen und Wohnungen im zuletzt genannten Segment begonnen. Weitere Projekte in den vorhandenen Marktpotentialen werden ständig überprüft, um das diversifizierte Wachstum weiter sicherstellen zu können. 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.

Konzernstruktur

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgerei, 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 „FleherLeben“ in Düsseldorf beinhaltet, und die bonnanova Alfter 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 AG mit ihren jeweiligen Tochterstrukturen zur Restabwicklung früher verkaufter Bauvorhaben. 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 zu-

sammen mit einem im Bereich der Nutzung von Erdwärme erfahrenen Partner jeweils zu gleichen Teilen die GEO-NRG GmbH, welche die Versorgung von Projektgebieten 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. Obwohl 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, da in der Vertriebs- und Bauphase zusätzliche Kosten bei etwas geringeren Verkaufsfaktoren anfallen.

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 Investorensseite 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 2013 in der Gesamtwirtschaft

Nach Angaben des IfW in Kiel legte in 2013 das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland lediglich um 0,40 % zu. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts blieb damit hinter den Erwartungen zurück. 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.

Das derzeit zu beobachtende Umfeld mit günstigen Finanzierungsbedingungen und niedrigen Hypothekenzinsen erhöht die Attraktivität und somit die Nachfrage privater und institutioneller Anleger nach Immobilien als alternative Investitionsanlage in Deutschland und Europa.

Ausblick 2014 für die Gesamtwirtschaft

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist leicht positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export

nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von etwa 0,50 % erreicht werden kann, so die Erwartungen der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2014. Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank für das nächste Jahr wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können; es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,80 % prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten.

Lage der Immobilienwirtschaft

Das Jahr 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 konnten auf den unterschiedlichen regionalen Märkten unterschiedliche Entwicklungen beobachtet werden. So 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 6,50 % die Nebenkosten des Erwerbs deutlich erhöht. Daneben werden durch das Inkrafttreten der EnEV 2014 die energetischen Vorgaben weiter gesteigert. 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.

Zu beachten sind eventuelle Einflüsse der in die politische Diskussion eingebrachten „Mietpreisbremse“. 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

Allgemein gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer weiteren konjunkturellen Belebung aus. 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. Ständen 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 von 240.900 (2012) auf 270.400 (2013) um 12,90 % 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. Gemäß Zahlen des statistischen Bundesamtes wird dies auch durch die Entwicklung im 1. Quartal 2014 mit einem Wachstum von 15,30 % der Neubaugenehmigungen für Wohnungen von 55.400 auf 63.900 bestätigt. Allerdings wird die enorme Preisentwicklung der vergangenen Jahre deutlich abflachen. An erster Stelle dieser Entwicklung standen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem plus von 22,50 %, Doppelhäusern mit einem plus von 5,50 % und Einfamilienhäusern nur noch mit einem plus 1,10 %. Somit werden die unterschiedlichen Segmente voraussichtlich unterschiedliche Wachstumsraten aufweisen.

Gemäß dem „Global House Price Index“ von Knight Frank haben sich die Wohnpreise für 2013 in Deutschland um ca. 5,80 % erhöht. 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 insbesondere bei den Kauf- sowie selektiv bei den Mietpreisen. Laut einem ökonometrischen Modell der Deutschen Bank, in das die Veränderung der Einkommen, der Baukosten und die Höhe der langfristigen Zinsen einfließen, war 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 Neuvermietungsmieten 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 2013 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 des 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 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 in 2014 übergeben wird. Der erste Bauabschnitt wurde bereits im 1. Halbjahr 2014 erfolgreich und mängelfrei übergeben. Ferner wurde mit der Vermarktung und dem Bau der Projekte in Rostock begonnen, deren Einheiten vorwiegend an Endnutzer vermarktet werden. Die Umsatzrealisierung erfolgt bei Übergabe der Einheiten, gleichwohl die nach der MaBV abgewickelten Kaufverträge frühere Teilzahlungen vorsehen. Bis zur Erstellung dieses Berichtes wurden ca. 35,00 % der ersten Bauabschnitte verkauft.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben der Bautätigkeit der Projekte Teltow 4. BA und Rostock insbesondere die planerische und organisatorische Vorbereitung zur Vermarktung des umfangreichen, bereits in 2007 erworbenen Arealen in der Falkenberger Aue einer kompletten Überplanung zugeführt. Daraus resultierte ein landmarkenbildender städtebaulicher Entwurf deren begehrtesten Wohnheiten unter dem Namen „AuenFlügel“ vermarktet werden. Es konnten bereits einige Grundstücke, welche nicht für ein institutionelles Geschäft geeignet sind, verkauft werden. Die Vorbereitungen für den ersten großen Bauabschnitt sind weit vorgeschritten, so dass dieser mit über 100 Einheiten derzeit in der Vermarktung steht.

Im Konzern wurde in Düsseldorf das ca. 9.300 qm Wohnfläche umfassende Projekt „FleherLeben“ in einer innerstädtischen aber dennoch naturnahen Lage der Vermarktung und dem Bau des 1. BA zugeführt. Derzeit sind über 80,00 % des 1. BA bereits vermark-

tet und mit dem Bau wurde in 2013 begonnen. Auch dort wurde vorwiegend an Eigennutzer im Rahmen einer MaBV gemäßen Vertragsabwicklung veräußert.

1.5. INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DESIGN Bau AG 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 Geschäftsjahresdurchschnitt beschäftigte die DESIGN Bau AG zwei Vorstandsmitglieder sowie ca. 28 Mitarbeiter, zwei davon waren gering beschäftigt und einer war Auszubildender. Alterszeitregelungen existieren nicht.

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 Konzernbilanzen zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 ergibt sich folgender Konzernbilanzaufbau:

AKTIVA	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.804,4	3,58	2.053,1	5,19
Vorräte	43.208,0	85,63	29.600,4	74,83
Erhaltene Anzahlungen	-73,9	-0,15	-32,0	-0,08
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	736,6	1,46	2.382,4	6,02
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	201,5	0,40	180,4	0,46
Sonstige Vermögensgegenstände	468,5	0,93	492,7	1,25
Liquide Mittel	3.750,5	7,43	4.503,4	11,38
Rechnungsabgrenzungsposten	146,6	0,29	152,6	0,38
Aktive latente Steuern	214,6	0,43	225,2	0,57
	50.456,8	100,00	39.558,2	100,00

PASSIVA	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	21.107,6	41,82	20.824,3	52,65
Steuerrückstellungen	59,2	0,12	154,8	0,39
Sonstige Rückstellungen	4.747,1	9,41	4.886,8	12,35
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.427,6	22,65	12.484,4	31,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926,3	3,82	1.064,5	2,69
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.550,0	11,00	0,0	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10,0	0,02	33,9	0,09
Sonstige Verbindlichkeiten	5.619,7	11,14	100,0	0,25
Rechnungsabgrenzungsposten	9,3	0,02	9,5	0,02
	50.456,8	100,00	39.558,2	100,00

Die Konzernbilanzsumme erhöhte sich von TEUR 39.558,2 um TEUR 10.898,6 auf TEUR 50.456,8, mithin um 27,55 %.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sanken infolge höherer Abschreibungen und Abgänge als Zugänge im Geschäftsjahr um TEUR 248,7.

Die Erhöhung der Vorräte von TEUR 29.600,4 um TEUR 13.607,6 auf TEUR 43.208,0 resultiert in Höhe von TEUR 13.344,9 aus der Bestandserhöhung der unfertigen Bauleistungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich um TEUR 1.645,8 gemindert. Im Wesentlichen resultiert die Minderung aus der Begleichung größerer Forderungen von abgeschlossenen Bauprojekten.

Die liquiden Mittel sanken von TEUR 4.503,4 um TEUR 752,9 auf TEUR 3.750,5, insbesondere durch die Bauleistungen des Geschäftsjahres.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Zwischenergebniseliminierungen im Geschäftsjahr und Vorjahren, die zu abweichenden Werten zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Positionen entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen geführt haben. Die übrigen Aktivposten unterlagen nur unwesentlichen stichtagsbezogenen Veränderungen. Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von TEUR 283,3 von TEUR 20.824,3 auf TEUR 21.107,6. Im Eigenkapital enthalten ist ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von - TEUR 223,2.

Die Steuerrückstellungen fließen hauptsächlich aus dem Einzelabschluss der Muttergesellschaft in den Konzernabschluss.

Die sonstigen Rückstellungen sind in erster Linie durch den Verbrauch von Rückstellungen aus dem Baubereich um TEUR 139,7 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.056,8 ergibt sich im Wesentlichen als Saldo der Aufnahme eines Darlehens und eines Kontokorrentkredits in Höhe von insgesamt TEUR 1.376,0 zur Finanzierung von Bauprojekten der Tochterunternehmen und der Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von TEUR 2.434,1 auf Ebene des Mutterunternehmens.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ein Darlehen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von TEUR 5.550,0. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die Gewährung eines Darlehens in Höhe von TEUR 5.000,0 durch einen privaten Kapitalgeber um TEUR 5.519,7 gestiegen. Die übrigen passiven Bilanzposten haben sich nur unwesentlich verändert.

2.2. ANALYSE DER FINANZLAGE

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Cash Flow	177,3	-848,8
Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit	217,8	-10.533,0
Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit	86,1	-567,6
Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit	-1.056,8	1.035,7
Liquiditätsänderung	-752,9	-10.064,9
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	4.503,4	14.568,3
Liquide Mittel am Geschäftsjahresende	3.750,5	4.503,4

Der Konzern erlangte im Geschäftsjahr 2013 einen positiven Cash Flow von TEUR 177,3, der zusammen mit den sonstigen Veränderungen der entsprechenden Bilanzposten und unter Berücksichtigung der Mitteländerungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu liquiden Mitteln am 31. Dezember 2013 von TEUR 3.750,5 führte. Eine detaillierte Konzern-Kapitalflussrechnung ist als gesonderte Anlage dem Konzernabschluss beigelegt.

2.3. ANALYSE DER ERTRAGSLAGE

Bei zweckentsprechender Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2013 folgende Ertragslage:

	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.183,8	18,92	27064,6	146,19
Bestandsveränderung unfertige Leistungen und noch nicht abgerechnete Betriebskosten	13.646,2	81,08	-8.550,8	-46,19
Gesamtleistung	16.830,0	100,00	18.513,8	100,00
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	385,7	2,29	96,8	0,52
	17.215,7	102,29	18.610,6	100,52
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.602,7	9,52	2.187,3	11,81
Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.000,5	59,42	13.302,4	71,85
Materialaufwand	11.603,2	68,94	15.489,7	83,67
Rohergebnis	5.612,5	33,35	3.120,9	16,86
Personalaufwand	1.478,5	8,78	1.257,4	6,79
Abschreibungen	167,7	1,00	139,3	0,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	2.656,2	15,78	2.234,6	12,07
	4.302,4	25,56	3.631,3	19,61
Betriebsergebnis	1.310,1	7,78	-510,4	-2,76
		2013		2012
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibung Vorratsgrundstück Gemarkung Bad Bramstedt	0,0	0,00	605,5	3,27
Auflösung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,0	0,00	120,8	0,65
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	340,7	2,02	3.554,6	19,20
Anpassung Wertberichtigungen	1,1	0,01	28,5	0,15
	341,8	2,03	4.309,4	23,28
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	0,0	0,00	1.100,0	5,94
Verluste aus Anlageverkäufen	0,0	0,00	3,7	0,02
Anpassung Wertberichtigungen	35,8	0,21	36,7	0,20
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	231,4	1,37	59,3	0,32
Forderungsverluste	45,4	0,27	88,1	0,48
	312,6	1,86	1.287,8	6,96
Neutrales Ergebnis	29,2	0,17	3.021,6	16,32
Finanzerträge	44,2	0,26	370	0,20
Finanzaufwendungen	946,6	5,62	557,8	3,01
Finanzergebnis	-902,4	-5,36	-520,8	-2,81
Betriebsergebnis	1.310,1	7,78	-510,4	-2,76
Neutrales Ergebnis	29,2	0,17	3.021,6	16,32
Finanzergebnis	-902,4	-5,36	-520,8	-2,81
	436,9	2,60	1.990,4	10,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76,3	0,45	-110,0	-0,59
Sonstige Steuern	77,3	0,46	52,6	0,28
Jahresüberschuss	283,3	1,68	2.047,8	11,06

Bei den Umsatzerlösen ergibt sich im Jahresvergleich eine Verminderung von TEUR 27.064,6 um TEUR 23.880,8 auf TEUR 3.183,8. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Gegensatz zum Vorjahr kein Bauvorhaben abgeschlossen wurde. Der vierte Bauabschnitt des Bauvorhabens Teltow wird im Geschäftsjahr 2014 übergeben.

Der Materialeinsatz beträgt TEUR 11.603,2 und damit 68,94 % der erbrachten Gesamtleistung. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Materialeinsatz korrespondierend zum Rückgang der Gesamtleistung vermindert. Der dadurch erzielte Rohgewinnsatz von 33,35 % der Gesamtleistung hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die durch die veränderte Bewertung der Vorräte hervorgerufene deutlich gestiegene Bestandsveränderung.

Die Summe der weiteren Aufwendungen, die in das Betriebsergebnis eingehen, beträgt TEUR 4.302,4 oder 25,56 % der Gesamtleistung. Hier sind die Abschreibungen, Personalaufwendungen sowie Verwaltungsaufwendungen gestiegen. Demgegenüber standen die gesunkenen Vertriebsaufwendungen durch zurückgegangene Werbemaßnahmen, Reisekosten und Verkaufsprovisionen.

Insgesamt ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.820,5 auf TEUR 1.310,1 gestiegenes Betriebsergebnis (7,78 % der erbrachten Leistung).

Das neutrale Ergebnis beträgt TEUR 29,2 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 341,8 und neutralen Aufwendungen von TEUR 312,6. Als wesentliche Posten sind die Auflösung von sonstigen Rückstellungen, insbesondere Gewährleistungsrückstellungen, in Höhe von TEUR 340,7 und die Einstellung in die sonstigen Rückstellungen, ebenfalls vornehmlich Gewährleistungsrückstellungen, in Höhe von TEUR 231,4 zu nennen. Das Finanzergebnis schloss mit - TEUR 902,4 ab. Die Verminderung um TEUR 381,6 lässt sich in erster Linie auf erhöhte Zinszahlungen resultierend aus der Neuaufnahme von Darlehen zurückführen.

Per Saldo ergibt sich für das Geschäftsjahr 2013 unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von TEUR 283,3.

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

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

Eine 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 Investoreiseite beitragen.

Das Unternehmen steht aktuell in der Realisierungsphase wichtiger Projekte. Um nach deren Abschluss weiterhin ein attraktives Angebot am Markt platzieren zu können, werden fortlaufend verschiedene Opportunitäten verfolgt, aus denen sich gegebenenfalls zusätzliches Potential für das Unternehmen ergeben könnte.

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 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 nach Möglichkeit 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 entgegengetreten. 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. 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 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.

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 der Finanzmarktkrise anbieterseitig deutlich geschrumpft und die Anforderungen haben sich signifikant erhöht. Das Unternehmen wirkt dem durch professionelle Aufarbeitung und Präsentation seiner Projekte und 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 oder relativ teure Finanzmittel wie zum Beispiel Mezzanine-darlehen aufgenommen werden müssten.

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, entspre-

chende Finanzierungsnachweise eingefordert. Des Weiteren erweitert die DESIGN Bau AG auch die Finanzierungsstrukturen, um beispielsweise kurzfristig auch alternative Finanzierungsformen oder Finanzierungspartner involvieren zu können.

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 Handwerker-Netzwerk. 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 durch Aufnahme der CD Deutsche Eigenheim AG
- / In diesem Zuge Umbenennung der DESIGN Bau AG in CD Deutsche Eigenheim AG
- / Verlagerung des Hauptsitzes der Gesellschaft nach Schönefeld
- / Zustimmung einer Kapitalerhöhung von 50,00 % des Stammkapitals zur Finanzierung, auch von Neuprojekten.

Aufgrund der pauschalen Anfechtung der Hauptversammlungsbeschlüsse durch den früheren Vorstand Felix Krekel, heute Geschäftsführer der HIT (Hanseatische Immobilien Treuhand) GmbH, wurde ein Freigabeverfahren im November 2013 am OLG Schleswig beantragt. Diese setzte die erste Verhandlung trotz der offensichtlichen Eilbedürftigkeit am 5. Februar 2014 an. Dadurch war es faktisch ausgeschlossen, die für eine Neuprojektakquisition notwendige Kapitalerhöhung durchzuführen. Hinsichtlich der Eintragung der Verschmelzung hat das OLG Schleswig am 19. Juni 2014 die Freigabe erteilt.

Die Entscheidung über die satzungsändernden Beschlüsse zu Name und Sitz der Gesellschaft müssen dann vom Landgericht Kiel im normalen Verfahren entschieden werden, da diese nicht in den juristischen Katalog der mittels Freigabeverfahren zu beurteilenden Beschlüsse fällt. Gegebenenfalls werden zur Hauptversammlung 2014 entsprechend die Beschlussanträge wiederholt.

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 besteht ein rechtsanhängiges Verfahren fort, welches darauf gerichtet ist die zurückgestellten Verpflichtungen deutlich zu reduzieren.
2. Hinsichtlich der GEO-NRG GmbH als Joint Venture für das Wärmecontracting Teltow 3. BA 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 2014 insgesamt 23 Grundstücke verkaufen. Darüber hinaus wurden 29 Neubaeinheiten aus dem Bauabschnitt „TelTown“ mangelfrei an einen institutionellen Investor übergeben. Die restlichen Einheiten werden voraussichtlich im III. Quartal 2014 übergeben. Weiterhin wurden weitere Wohn- bzw. Hauseinheiten aus den Projekten „FleherLeben“ Düsseldorf und Rostock 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. BA, gehen in 2014 in den Umsatz. Die ersten Wohneinheiten „FleherLeben“ Düsseldorf 1. BA sowie in Rostock 1. BA sind in der planmäßigen Abwicklung und werden 2014 zur Übergabe anstehen.

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, dass nun mit der Vermarktung erster Teilflächen begonnen werden kann. Die Gesellschaft ist insoweit positiv gestimmt, dass die Vertriebs- und Bauleistung in 2014 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.

4.5. SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 (3) AKTG

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

Ein Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag der DESIGN Bau AG, Kiel, mit der Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, besteht nicht.

Der Vorstand der DESIGN Bau AG, Kiel, hat daher gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum 29. Juli bis 31. Dezember 2013 des Geschäftsjahres 2013 aufgestellt.

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Geschäfts- oder Firmenwert	96.265,75		144.565,30
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	87060,27		103.925,76
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1369.078,06		1.406.501,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	67360,00		71.191,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.348,23		113.848,44
4. Anlagen im Bau	72.243,97		213.067,52
		1.804.356,28	2.053.099,08
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorratsgrundstücke	25.815.486,85		25.640.968,05
2. Unfertige Leistungen	16.632.916,46		3.287.974,43
3. Fertige Leistungen	456.790,14		155.582,05
4. Geleistete Anzahlungen	302.760,50		515.818,22
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-73.886,81		-32.035,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	736.585,13		2.382.441,82
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	201.547,44		180.383,81
3. Sonstige Vermögensgegenstände	468.470,86		492.680,53
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.750.515,11		4.503.454,19
		48.291.185,68	37127.267,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		146.626,83	152.686,01
D. Aktive latente Steuern		214.574,00	225.178,00
		50.456.742,79	39.558.230,47

PASSIVA	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
II. Kapitalrücklage	12.722.390,36		12.722.390,36
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere Gewinnrücklagen	1.898.444,19		1.898.444,19
IV. Erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung	-1.160.948,93		-1.160.948,93
V. Bilanzgewinn	2.590.858,74		2.086.191,05
VI. Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	-223.183,77		-1.770,87
		21.107.560,59	20.824.305,80
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	59.198,20		154.816,92
2. Sonstige Rückstellungen	4.747.116,88		4.886.775,11
		4.806.315,08	5.041.592,03
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.427.640,78		12.484.449,72
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926.248,71		1.064.558,65
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.550.000,00		0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.950,70		33.855,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.619.729,67		100.001,63
- davon aus Steuern EUR 455.375,84 (31.12.2012: EUR 54.293,61)		24.533.569,86	13.682.865,38
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 3.791,89 (31.12.2012: EUR 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		9.297,26	9.467,26
		50.456.742,79	39.558.230,47

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	EUR	2013 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse		3.183.806,79	2.7064.557,27
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		+13.646.150,12	-8.550.789,30
3. Sonstige betriebliche Erträge		16.829.956,91 727.560,24	18.513.767,97 4.406.225,64
		17.557.517,15	22.919.993,61
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.602.693,47		2.187.343,59
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.000.483,76		13.302.355,81
		11.603.177,23	15.489.699,40
		5.954.339,92	7.430.294,21
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.279.589,82		1.082.564,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	198.953,80		174.826,29
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	167.729,08		139.300,38
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		1.100.000,00
Übertrag:	1.646.272,70	5.954.339,92	2.496.691,53
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.968.763,46		2.422.426,13
		4.615.036,16	4.919.117,66
		1.339.303,76	2.511.176,55
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.193,55		37011,19
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	946.645,95		557.819,65
		-902.452,40	-520.808,46
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		436.851,36	1.990.368,09
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		76.257,65	-110.011,28
12. Sonstige Steuern		77.338,92	52.581,71
13. Jahresüberschuss		283.254,79	2.047.797,66
14. Anderen Gesellschaftern zustehender Verlust		221.412,90	1.770,87
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.086.191,05	36.622,52
16. Bilanzgewinn		2.590.858,74	2.086.191,05

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS	26
1.1. GRUNDLAGEN	26
1.2. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	26
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	27
3. ERLÄUTERUNGEN DER KONZERNBILANZ	28
3.1. ANLAGEVERMÖGEN	28
3.2. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	28
3.3. LATENTE STEUERN	28
3.4. EIGENKAPITAL	28
3.5. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	29
3.6. VERBINDLICHKEITEN	29
4. ERLÄUTERUNGEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30
4.1. UMSATZERLÖSE	30
4.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	30
4.3. PERSONALAUFWAND	30
4.4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	30
4.5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	30
4.6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	30
4.7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	30
5. KAPITALFLUSSRECHNUNG	31
6. SONSTIGE ANGABEN	32
6.1. ZUGUNSTEN DES UNTERNEHMENS EINGEGANGENE BÜRGSCHAFTEN	32
6.2. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE	32
6.3. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	32
6.4. ANZAHL DER ARBEITNEHMER	32
6.5. VORSTAND	32
6.6. AUFSICHTSRAT	32
6.7. IN DEN KONZERNABSCHLUSS EINBEZOGENE UNTERNEHMEN	33
6.8. ANGABEN GEMÄSS § 160 (1) NR. 8 AKTG ZUM BESTEHEN VON BETEILIGUNGEN AN DER AKTIENGESELLSCHAFT	33
6.9. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	34
7. ANLAGEN	35
KONZERN-ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	35
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	36
KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013	37
8. KONZERNSTRUKTUR	38
INFORMATIONEN ZUM EINZELABSCHLUSS DER DESIGN BAU AG	39

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1.1. GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der DESIGN Bau AG, Kiel, ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Regelungen der Satzung aufgestellt. Er ist befreiender Konzernabschluss gemäß § 264b HGB für folgende Unternehmen:

unmittelbare Tochterunternehmen

- / DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld
- / CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld
- / bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld

mittelbare Tochterunternehmen

- / CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin
- / CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld

Der Konzernabschluss der DESIGN Bau AG, Kiel, ist des Weiteren nicht befreiender Konzernabschluss für folgende Unternehmen:

unmittelbare Tochterunternehmen

- / CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin
- / DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel

mittelbare Tochterunternehmen

- / CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld
- / DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld

Gemeinschaftsunternehmen

- / GEO-NRG GmbH, Selent

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises. Die Bezeichnungen der mit arabischen Zahlen versehenen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden angepasst, soweit dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 (2) HGB aufgestellt. Soweit zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung Posten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst wurden, sind sie im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

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

1.2. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für Erstkonsolidierungen vor erstmaliger Anwendung des BilMoG als Voll- bzw. Quotenkonsolidierung nach der Buchwertmethode gemäß § 301 (1) S. 2 Nr. 1 HGB i.d.F. vor BilMoG durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung – 28. Februar 2009 – in den Konzernabschluss gemäß § 301 (2) S. 1 HGB i.d.F. vor BilMoG. Die Kapitalkonsolidierung für Erstkonsolidierungen unter Anwendung des BilMoG erfolgt nach

der Neubewertungsmethode gemäß § 301 (1) S. 1 und 2 HGB i.d.F. des BilMoG. Anteile anderer Gesellschafter werden gemäß § 307 (1) HGB auf der Passivseite für ein unmittelbares Tochterunternehmen entsprechend ihres Anteils am Eigenkapital gesondert ausgewiesen. Das Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß § 310 HGB hälftig – entsprechend den Anteilen am Kapital, die der DESIGN Bau AG, Kiel, gehören – in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach Maßgabe des § 303 HGB. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden gemäß § 305 HGB eliminiert. Zwischengewinne nach § 304 HGB werden im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 113.649,13 (2012: EUR 2.513.574,10) eliminiert. Aus Gründen der Wesentlichkeit wurden zum Zeitpunkt der Konzernbegründung am 19. Juni 2008 – Erwerbszeitpunkt der 75 %-igen Tochtergesellschaft – keine Zwischenabschlüsse aufgestellt. Da als Erstkonsolidierungszeitpunkt vor Anwendung des BilMoG der Bilanzstichtag gewählt wurde, ist das vom 19. Juni 2008 bis 28. Februar 2009 entstandene Konzernergebnis als erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung ausgewiesen. Auf den Ausweis eines Geschäfts- oder Firmenwertes wurde verzichtet.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden ihren voraussichtlichen Nutzungsdauern entsprechend linear abgeschrieben.

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

Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde die Bewertungsfreiheit analog § 6 (2) EStG in Höhe von EUR 4.987,92 (2012: EUR 0,00) in Anspruch genommen.

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 2013 in Höhe von EUR 5.194,50 (31. Dezember 2012: EUR 7.562,22) gebildet.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert herangezogen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden bei einem Grundstück in Höhe von EUR 0,00 (2012: EUR 44.968,58) vorgenommen. Zuschreibungen waren in Höhe von EUR 0,00 (2012: EUR 605.533,50) vorzunehmen.

Für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden gilt nach § 252 (1) Nr. 6 HGB der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Hiervon wurde im Geschäftsjahr 2013 wegen der erstmaligen Einbeziehung von Kosten der allgemeinen Verwaltung abgewichen. Durch die Einbeziehung von Kosten der allgemeinen Verwaltung in die Bewertung der unfertigen Leistungen ist der Wertansatz in der Bilanz zum 31. Dezember 2013 um rd. EUR 2.227.100,00 erhöht. Die Bilanzsumme, die Erhöhung des Bestands an unfertigen und fertigen Leistungen und das Jahresergebnis erhöhen sich um denselben Betrag. Die Änderung erfolgte aus Anlass der wesentlichen Änderung der Gesellschafterstruktur der Gesellschaft und zwecks Sicherstellung eines konzerneinheitlichen Bewertungsverfahrens. Zudem ist der Vorstand überzeugt, den Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft durch das nun gewählte Bewertungsverfahren zu verbessern. Wegen der Langfristigkeit der Fertigung wurden auch Sondereinzelkosten des Vertriebs sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalkosten gemäß § 255 (3) S. 2 HGB mit in die Bewertung einbezogen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert sind bei einem mittlerweile fertigen Bauvorhaben in Höhe von EUR 0,00 (2012: EUR 1.100.000,00) vorgenommen worden.

Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und 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 der Verzinsungsregeln des § 253 (2) S. 1 HGB abgezinst.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Abzinsungen erfolgten gemäß § 253 (2) S. 1 bzw. S. 2 HGB. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

3. ERLÄUTERUNGEN DER KONZERNBILANZ

3.1. ANLAGEVERMÖGEN

Der sich bei der Kapitalkonsolidierungen zum 28. Februar 2009 (Anteil 75,00 %) und zum 1. Januar 2012 (Anteil 25,00 %) mit dem unmittelbaren Tochterunternehmen, CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, ergebende Unterschiedsbetrag wird auf der Aktivseite als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen gemäß § 301 (3) S. 1 HGB i.d.F. des BilMoG. Die Abschreibung erfolgt linear über vier Jahre gemäß § 301 (1) i.V.m. § 255 (4) S. 2 HGB i.d.F. vor BilMoG.

Der sich bei der Kapitalkonsolidierung zum 28. Februar 2009 (Anteil 50 %) mit dem unmittelbaren Tochterunternehmen, DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld, ergebende Unterschiedsbetrag wird auf der Aktivseite als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen gemäß § 301 (3) S. 1 HGB i.d.F. des BilMoG. Die Abschreibung erfolgt linear über vier Jahre gemäß § 301 (1) i.V.m. § 255 (4) Satz 2 HGB i.d.F. vor BilMoG.

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013 ist dem als Anlage 4 beigefügten Konzern-Anlagespiegel zu entnehmen.

3.2. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, FORDERUNGEN GEGEN UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNISS BESTEHT, UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 17.713,49 (31. Dezember 2012: EUR 29.096,68) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Sämtliche Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben wie bereits zum Vorjahresstichtag eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

3.3. LATENTE STEUERN

Der Bestand an aktiven latenten Steuern aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2013 ergibt sich aus folgender Aufstellung:

	Konzernbilanz	Summenbilanz
	31.12.2013	31.12.2013
	EUR	EUR
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	87060,27	240.393,27
Vorratsgrundstücke	25.815.486,85	28.095.727,95
Unfertige Leistungen	16.632.916,46	16.826.565,59
	42.535.463,58	45.162.686,81

Die latenten Steuern auf entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte wurden mit dem Steuersatz des die Lieferung empfangenden Mutterunternehmens, der DESIGN Bau AG, bewertet, da bei Auflösung der temporären Differenz die Steuerentlastung bei diesem Unternehmen entsteht. Neben einem Körperschaftsteuersatz von 15,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,50 % wurde ein durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz von 319,33 % für die Gesellschaft ermittelt.

Die latenten Steuern auf die Vorratsgrundstücke und unfertigen Leistungen wurden mit dem Steuersatz des die Lieferung empfangenden Tochterunternehmens bewertet, da bei Auflösung der temporären Differenz die Steuerentlastung bei diesem Unternehmen entsteht. Dies ist die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld. Der Gewerbesteuerhebesatz für Schönefeld beträgt derzeit 200,00 %.

3.4. EIGENKAPITAL

Das Konzern-Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2013 wie nachstehend erläutert.

3.4.1. GRUNDKAPITAL

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 31. Dezember 2013 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.

3.4.2. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2013 unverändert EUR 12.722.390,36.

3.4.3. ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2013 unverändert EUR 1.898.444,19.

	31.12.2013
Latente Steuerforderungen	EUR
Temporäre Differenzen aus:	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	41.402,00
Vorratsgrundstücke	159.616,59
Unfertige Leistungen	13.555,41
	214.574,00

3.4.4. BILANZGEWINN

	EUR
Stand 1. Januar 2013	2.086.191,05
Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2013	283.254,79
Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2013 anderer Gesellschafter	221.412,90
Stand 31. Dezember 2013	2.590.858,74

In dem Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.086.191,05 enthalten. Zum Vorjahresstichtag war in dem Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 36.622,52 enthalten.

Zur Ausschüttung an die Gesellschafter des Mutterunternehmens standen zum 31. Dezember 2013 EUR 5.486.053,38 (31. Dezember 2012: EUR 4.975.723,51) zur Verfügung.

3.4.5. GENEHMIGTES KAPITAL

Für das Mutterunternehmen ist neues genehmigtes Kapital mit Bezugsrechtsausschluss geschaffen worden. Der Vorstand des Mutterunternehmens 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

3.6. VERBINDLICHKEITEN

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen:

	Bilanzwert		Restlaufzeiten	
	31.12.2013	31.12.2013	bis zu einem Jahr 31.12.2012	mehr als fünf Jahre 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.427.640,78	10.190.996,45	11.556.298,73	358.449,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926.248,71	1.926.248,71	1.064.558,65	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.550.000,00	5.550.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.950,70	9.950,70	31.355,38	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.619.729,67	5.619.729,67	100.001,63	0,00
	24.533.569,86	23.296.925,53	12.752.214,39	358.449,89

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 16.790.934,00 (31. Dezember 2012: EUR 20.290.934,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen und Mietforderungen sowie die Verpfändung von Guthabenkonten in Höhe von EUR 469.263,00 (31. Dezember 2012: EUR 375.358,00) gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 9.950,70 (31. Dezember 2012: EUR 31.355,38) sind sämtlich sonstige Verbindlichkeiten.

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. Weiterhin wird auf den als Anlage beigefügten Konzern-Eigenkapitalspiegel verwiesen.

3.5. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Verpflichtungen aus dem Baubereich	3.413.957,38
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	120.600,00
Sonstige Verpflichtungen	1.212.559,50
	4.747.116,88

Verpflichtungen aus dem Baubereich in Höhe von EUR 2.803.000,00 (31. Dezember 2012: EUR 2.911.000,00) sind durch die Verpfändung von Kontoguthaben in Höhe von EUR 1.781.590,00 (31. Dezember 2012: EUR 2.048.880,59) besichert. Bei den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen handelt es sich ausschließlich um Rückstellungen gemäß § 249 (1) S. 1 HGB.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5.619.729,67 (31. Dezember 2012: EUR 100.001,63) sind Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5.000.000,00 (31. Dezember 2012: EUR 0,00) durch Grundschulden in Höhe von EUR 7.500.000,00 (31. Dezember 2012: EUR 0,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, besichert.

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

4. ERLÄUTERUNGEN DER KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2013	2012
	EUR	EUR
Projektgeschäft	11.403,02	23.109.872,93
Einzelgeschäft	2.795.910,58	3.458.879,10
Wohnraumvermietung	354.544,30	303.794,71
Dienstleistungen	21.948,89	192.010,53
	3.183.806,79	27.064.557,27

4.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	EUR
Gewinne aus Anlageverkäufen	5.084,17
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8.026,13
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.100,00
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	340.674,86
Sonstige Kostenerstattungen	6.273,05
	361.158,21

4.3. PERSONALAUFWAND

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 198.953,80 (2012: EUR 174.826,29) entfallen auf die Altersversorgung EUR 3.222,00 (2012: EUR 9.513,25).

4.4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	EUR
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	231.350,00
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	35.779,03
Forderungsverluste	45.433,45
	312.562,48

4.5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

In diesem Posten in Höhe von EUR 44.193,55 (2012: EUR 37.011,19) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 964,92 (2012: EUR 580,37) und Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 1.703,37 (2012: EUR 1.670,18) enthalten.

4.6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

In diesem Posten in Höhe von EUR 946.645,95 (2012: EUR 557.819,65) sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 8.668,36 (2012: EUR 63.725,54) sowie Zinsaufwendungen verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 319.400,00 (2012: EUR 0,00) enthalten.

4.7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 76.257,65 (2012: - EUR 110.011,28). Sie betreffen in Höhe von EUR 72.473,61 (2012: EUR 158.094,12) Steuern des Geschäftsjahres, in Höhe von EUR 10.604,00 (2012: - EUR 225.178,00) latente Steuern auf Konzernebene und in Höhe von - EUR 6.819,96 (2012: - EUR 42.927,40) Steuern der Vorjahre. Sie belasten ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind aktive latente Steuern in Höhe von EUR 10.604,00 (2012: - EUR 225.178,00) enthalten.

5. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Ertragsteuerzahlungen wurden in Höhe von insgesamt EUR 178.333,50 (2012: EUR 47.011,47) geleistet. Die liquiden Mittel (Finanzmittelfonds) entsprechen der Bilanzposition „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“. Zu den bedeutenden zahlungsunwirksamen Investitions- und Finanzierungsvorgängen sowie Geschäftsvorfällen wird auf die Darstellung der Kapitalflussrechnung in der Anlage 5 verwiesen. Aus den Beständen des Finanzmittelfonds stammen EUR 1.251,70 (31. Dezember 2012: EUR 25.529,62) von quotall einbezogenen Unternehmen.

6. SONSTIGE ANGABEN

6.1. ZUGUNSTEN DES UNTERNEHMENS EINGEGANGENE BÜRGschaften

Zum 31. Dezember 2013 bestanden zugunsten des Unternehmens abgegebene Bürgschaften für insgesamt neun Avalkonten in Höhe von EUR 883.794,84. Für das dem Unternehmen gepfändete Avalvolumen wurden als Sicherheiten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 1.175.000,00 verpfändet.

6.2. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 136.388,67 (2012: EUR 106.493,15). Dieses ist wie folgt aufgeschlüsselt:

	EUR	davon für VJ EUR
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	57673,53	8.850,00
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	57653,49	-1.025,37
Honorar für Steuerberatungsleistungen	18.562,50	-186,30
Honorar für sonstige Leistungen	2.499,15	-797,48
	136.388,67	6.840,85

6.3. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 1.470.700,00 (31. Dezember 2012: rd. EUR 2.399.291,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

6.4. ANZAHL DER ARBEITNEHMER

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2013 28 Angestellte (2012: 22 Angestellte). Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2013 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	17
Kaufmännische Angestellte	7
Servicekräfte	4
	28

Darüber hinaus wurde ein Auszubildender beschäftigt (2012: ein Auszubildender). Die in den Konzernabschluss nach § 310 HGB nur anteilmäßig einbezogenen Unternehmen beschäftigten keine Arbeitnehmer.

6.5. 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, Berlin
/ (MScRE/MRICS)

Im Geschäftsjahr 2013 betragen die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands EUR 320.626,08 (2012: EUR 320.626,08).

6.6. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

/ Aufsichtsratsvorsitzender
/ Herr Oliver Krautscheid, Frankfurt/Main
/ (Selbständiger Unternehmensberater)

/ Stellvertretener Aufsichtsratsvorsitzender
/ Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main
/ (Wirtschaftsprüfer)

Mitglieder

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

/ ab 14. März 2013
/ Herr Stefan Schasse, Stahnsdorf (Dipl.-Volkswirt)
/ bis 14. März 2013

Herr Oliver Krautscheid ist darüber hinaus Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

Unternehmen

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 26. August 2013)
EASY SOFTWARE AG, Mülheim an der Ruhr	Vorsitzender des Aufsichtsrates
EPG Engineered nano Products Germany AG, Griesheim	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Heliocentris Energy Solutions AG, Berlin	Mitglied des Aufsichtsrates

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. Bis März 2013 war Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo Aufsichtsratsvorsitzender der FOCUS Real Estate AG, München.

Herr Stefan Schasse war darüber hinaus Mitglied des Aufsichtsrates der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin.

Darüber hinaus bestanden keine weiteren Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder Kontrollgremien anderer Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2013 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 63.175,00 (2012: EUR 54.483,20).

6.7. IN DEN KONZERNABSCHLUSS EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

Folgende Unternehmen sind in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin	100,00
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00

6.8. ANGABEN GEMÄSS § 160 (1) NR. 8 AKTG ZUM BESTEHEN VON BETEILIGUNGEN AN DER AKTIENGESELLSCHAFT

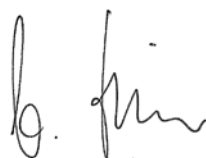
Uns liegt eine Meldung über das Bestehen von Beteiligungen, die uns nach § 20 (4) AktG mitgeteilt worden sind, vor:

Die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, hat uns mitgeteilt, dass ihr seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft gehört. Herr Thorsten Wagner, Lehrte, hat uns erklärt, dass ihm seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der DESIGN Bau AG gehört, welche ihm analog § 16 (4) AktG zugerechnet wird.

Kiel, 27. Juni 2014



Thomas Schwinger-Caspari



Günter Minge

6.9. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der DESIGN Bau AG, Kiel, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kiel, 30. Juni 2014

KLOPPE & PARTNER
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Volker Müller
Wirtschaftsprüfer



KONZERN-ANLAGESPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Restbuchwert	
	01.01.2013	+ Zugänge - Abgänge	31.12.2013	01.01.2013	+ Zugänge - Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. Geschäfts- oder Firmenwert								
a) CD Deutsche Eigenheim AG	196.281,51	0,00	196.281,51	51.726,63	+48.289,13	100.015,76	96.265,75	144.554,88
b) DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG	250,00	0,00	250,00	239,58	+10,42	250,00	0,00	10,42
	196.531,51	0,00	196.531,51	51.966,21	+48.299,55	100.265,76	96.265,75	144.565,30
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	159.912,63	+13.786,36	173.698,99	55.986,87	+30.651,85	86.638,72	87060,27	103.925,76
	356.444,14	+13.786,36	370.230,50	107.953,08	+78.951,40	186.904,48	183.326,02	248.491,06
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und Bauten	1.655.121,61	-336,00	1.654.785,61	248.620,55	+3708700	285.70755	1.369.078,06	1.406.501,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	76.554,09	0,00	76.554,09	5.363,09	+3.831,00	9.194,09	67360,00	71.191,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	716.201,25	+46.359,47 -11.755,72	750.805,00	602.352,81	+47859,68 -11.755,72	638.456,77	112.348,23	113.848,44
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	213.067,52	-140.823,55	72.243,97	0,00	+0,00	0,00	72.243,97	213.067,52
	2.660.944,47	+46.359,47	2.554.388,67	856.336,45	+88.777,68	933.358,41	1.621.030,26	1.804.608,02
	3.017.388,61	+60.145,83	2.924.619,17	964.289,53	+167.729,08	1.120.262,89	1.804.356,28	2.053.099,08
		-152.915,27	2.924.619,17		-11.755,72	1.120.262,89	1.804.356,28	2.053.099,08

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss	283,3	2.047,8
Abschreibungen auf Anlagevermögen	167,7	139,3
Abschreibungen auf Umlaufvermögen (einschl. im Materialaufwand enthaltene Abschreibungen)	0,0	1.145,0
Zuschreibung Vorratsgrundstück Gemarkung Bad Bramstedt	0,0	-605,5
Auflösung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,0	-120,8
Ausgebuchte Verbindlichkeiten	-8,0	0,0
Forderungsverluste	45,4	88,1
Gewinne abzgl. Verluste aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-5,1	3,7
Anpassung Wertberichtigungen	34,7	8,2
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	-340,7	-3.554,6
Cash Flow	177,3	-848,8
Änderung Vorräte	-13.607,6	2.150,4
Änderung erhaltene Anzahlungen	41,9	-10.825,3
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.565,7	183,5
Änderung Forderungen im Verbundbereich	-21,1	-127,7
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	24,2	-350,9
Änderung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	-97,2
Änderung aktive latente Steuern	10,6	-225,2
Änderung Steuerrückstellungen	-95,6	67,4
Änderung sonstige Rückstellungen	201,0	140,9
Änderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	869,8	-240,7
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	5.526,1	1,8
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	5.519,7	-367,5
Änderung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-0,2	6,3
Änderung passive latente Steuern	0,0	0,0
Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit	217,8	-10.533,0
Einzahlungen für den Verkauf von Sachanlagen	146,3	0,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-13,8	-306,6
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-46,4	-261,7
Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit	86,1	-567,6
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0,0	-2.025,0
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	-1.056,8	3.060,7
Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit	-1.056,8	1.035,7
Liquiditätsänderung	-752,9	-10.064,9
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	4.503,4	14.568,3
Liquide Mittel am Geschäftsjahresende	3.750,5	4.503,4

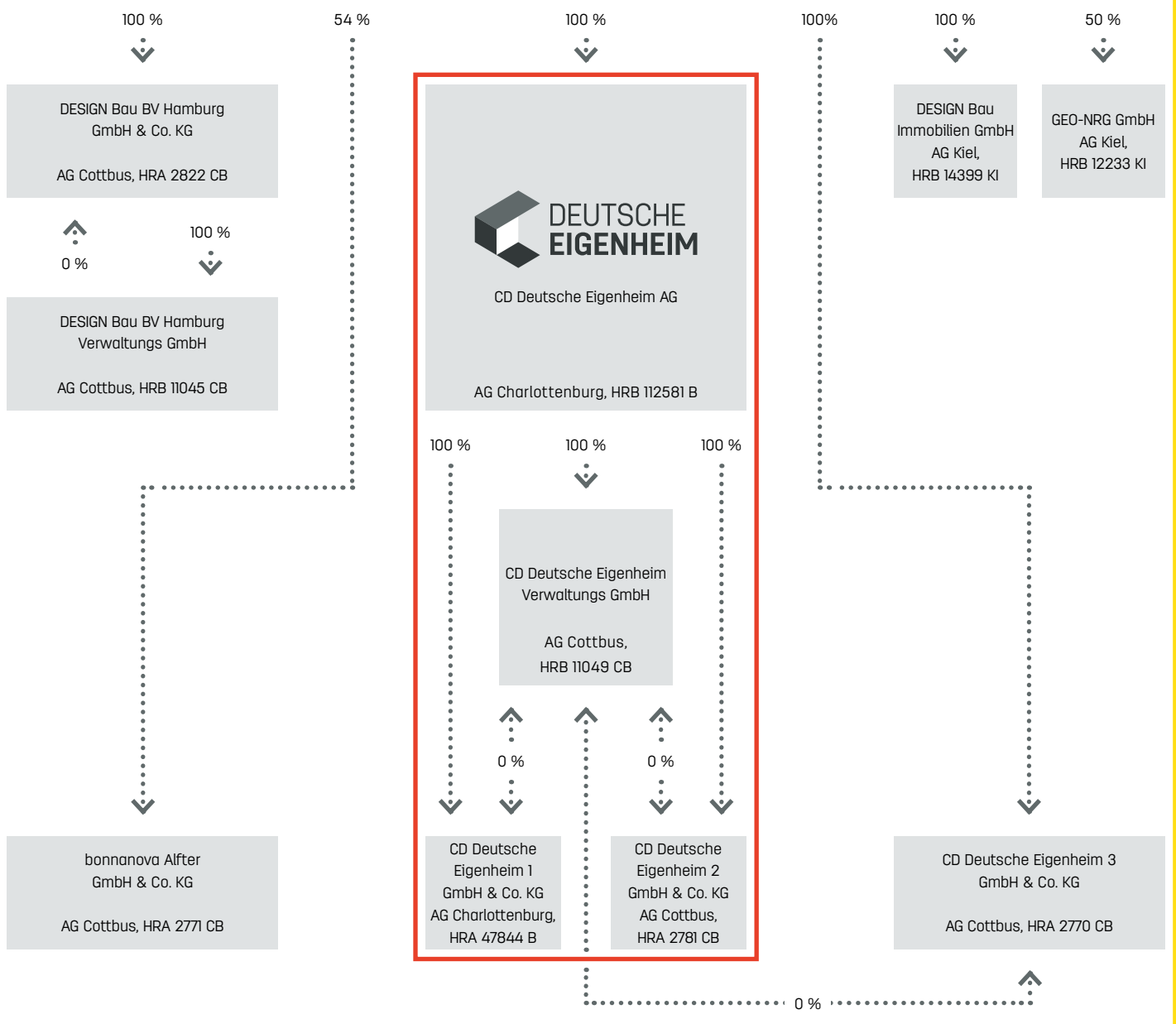
KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	01.01.2012	Jahres- ergebnis	Einzahlung Kapitalrücklage	Abgang Minder- heitenanteile	31.12.2012	01.01.2013	Jahres- ergebnis	Abgang Minder- heitenanteile	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00	0,00	0,00	0,00	5.280.000,00	5.280.000,00	0,00	0,00	5.280.000,00
Kapitalrücklage	12.722.390,36	0,00	0,00	0,00	12.722.390,36	12.722.390,36	0,00	0,00	12.722.390,36
Gewinnrücklagen	1.898.444,19	0,00	0,00	0,00	1.898.444,19	1.898.444,19	0,00	0,00	1.898.444,19
Erwirtschaftetes Kapital vor Erstkon- solidierung	-1.160.948,93	0,00	0,00	0,00	-1.160.948,93	-1.160.948,93	0,00	0,00	-1.160.948,93
Bilanzgewinn	36.622,52	2.049.568,53	0,00	0,00	2.086.191,05	2.086.191,05	504.667,69	0,00	2.590.858,74
Ausgleichsposten									
Anteile anderer Gesellschafter	2.025.021,75	-1.770,87	0,00	-2.025.021,75	-1.770,87	-1.770,87	-221.412,90	0,00	-223.183,77
	20.801.529,89	2.047.797,66	0,00	-2.025.021,75	20.824.305,80	20.824.305,80	283.254,79	0,00	21.107.560,59

8. KONZERNSTRUKTUR



AG Kiel, HRB 6056 KI



Konsolidierungskreis

Teilkonzern

INFORMATIONEN ZUM EINZELABSCHLUSS DER DESIGN Bau AG*

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

40

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

41

* Der Lagebericht und der Anhang sind gemeinsamer Bericht sowohl für die DESIGN Bau AG als auch für den Konzern.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

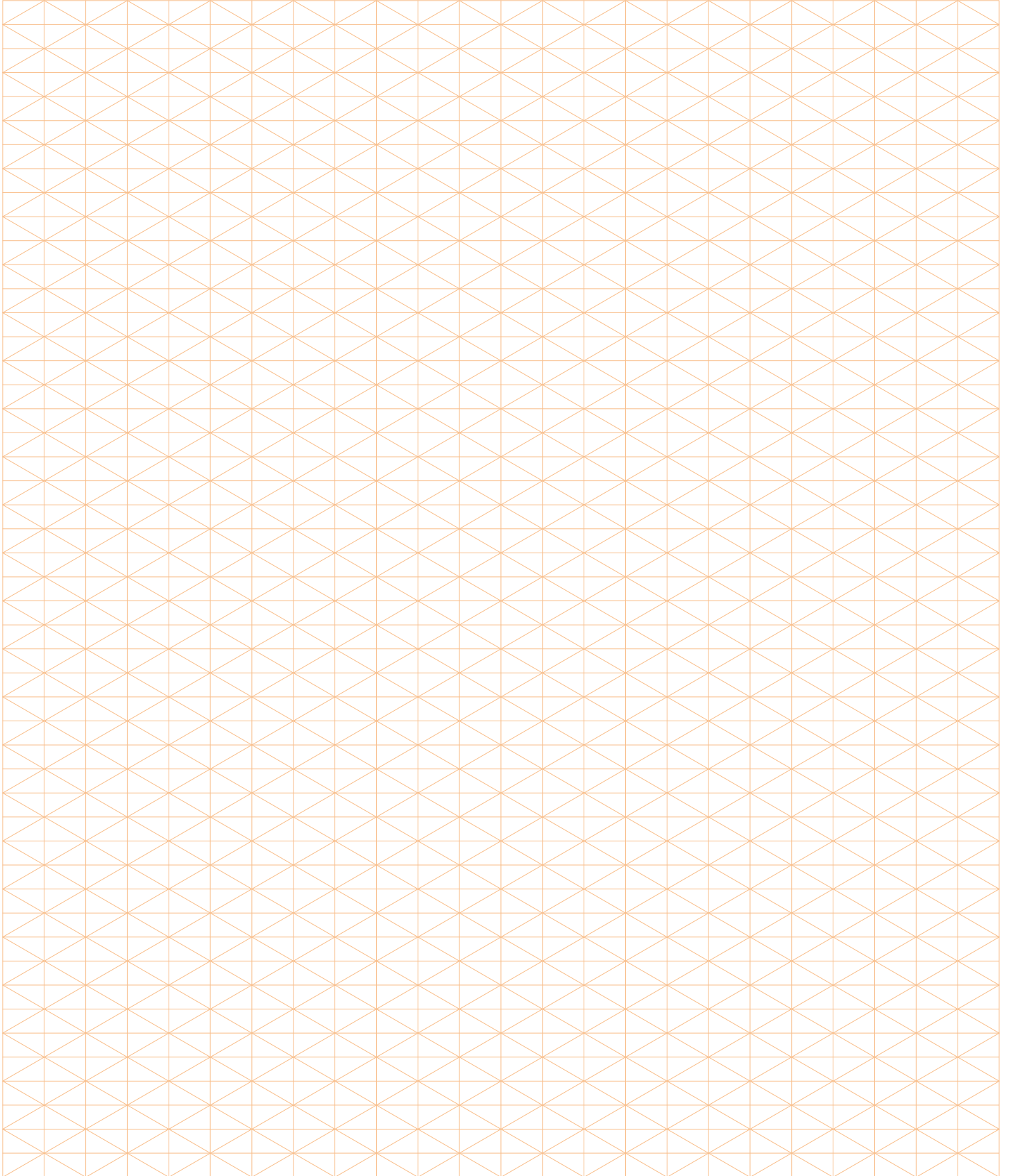
	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.709,1	3,26	1.852,5	4,42
Finanzanlagen	9.827,0	18,77	8.838,8	21,08
Vorratsgrundstücke	17.348,2	33,14	18.265,2	43,57
Unfertige Leistungen	13.608,5	25,99	2.913,8	6,95
Fertige Leistungen	456,8	0,87	155,5	0,37
Geleistete Anzahlungen	302,8	0,58	228,4	0,54
Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	0,0	0,00	-7,7	-0,02
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	576,3	1,10	978,9	2,33
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.921,8	11,31	5.642,3	13,46
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	403,1	0,77	360,8	0,86
Sonstige Vermögensgegenstände	335,3	0,64	469,8	1,12
Liquide Mittel	1.809,8	3,46	2.199,6	5,25
Rechnungsabgrenzungsposten	54,4	0,11	26,9	0,07
	52.353,1	100,00	41.924,8	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	23.488,4	44,86	22.978,1	54,81
Steuerrückstellungen	41,7	0,08	154,8	0,37
Sonstige Rückstellungen	1.522,7	2,91	1.558,4	3,71
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.559,3	10,62	7.993,4	19,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.522,1	2,91	845,8	2,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.852,3	28,37	8.340,0	19,89
Sonstige Verbindlichkeiten	5.366,6	10,25	54,3	0,13
	52.353,1	100,00	41.924,8	100,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	EUR	2013 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse		2.772.466,54	36.291.911,54
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		+10.995.842,01	-8.735.637,35
		13.768.308,55	27.556.274,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		685.551,96	4.080.930,71
		14.453.860,51	31.637.204,90
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.602.693,47		9.366.585,56
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	7924.301,57		12.977.091,79
		9.526.995,04	22.343.677,35
		4.926.865,47	9.293.527,55
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.014.934,52		1.065.397,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	152.927,49		168.510,43
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	188.620,26		90.249,75
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		1.100.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.163.334,65		2.187.678,09
Übertrag:		3.519.816,92	4.611.836,19
		1.407.048,55	4.681.691,36
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218.896,64		52.967,08
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.029.283,97		486.747,70
		-810.387,33	-433.780,62
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		596.661,22	4.247.910,74
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		47381,30	106.241,87
12. Sonstige Steuern		38.950,05	51.482,55
13. Jahresüberschuss		510.329,87	4.090.186,32

NOTIZEN





Über die DESIGN Bau AG

Die DESIGN Bau AG kauft, entwickelt und erschließt ganze Baugebiete in und um deutsche Großstädte wie Berlin, Hamburg und Potsdam und bebaut diese mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen in Massivbauweise schlüsselfertig.

Käufer sind insbesondere institutionelle Investoren, die die Häuser im Mietmarkt anbieten oder nach dem Konzept „Mieten oder Kaufen“ vermarkten. Diese können sowohl real geteilt oder als WEG ausgestaltet werden. Die DESIGN Bau AG bietet ihnen dabei ein Komplett-Paket von der Erschließung und Bebauung über Vermietung und Verwaltung bis hin zur Privatisierung an. In innerstädtischen Lagen und zur Abrundung großer Baugebiete werden Häuser und Wohnungen auch an private Investoren oder Eigennutzer vermarktet.

IMPRESSUM

Kontakt:
DESIGN Bau AG
Hamburger Chaussee 339
24113 Kiel

Telefon: 0431 / 66671-0
Telefax: 0431 / 66671-229
E-Mail: kiel@designbau-ag.de
Internet: www.designbau-ag.de

Herausgeber:
DESIGN Bau AG