

DESIGN Bau AG, Kiel

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR		EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	237.827,27		337.258,76	II. Kapitalrücklage	12.722.390,36		12.722.390,36
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.369.078,06		1.406.501,06	1. Andere Gewinnrücklagen	885.537,19		885.537,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.268,11		108.687,86	IV. Gewinnvortrag	4.090.186,32		0,00
III. Finanzanlagen				V. Jahresüberschuss	510.329,87		4.090.186,32
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.814.531,85		8.826.318,47			23.488.443,74	22.978.113,87
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00	B. Rückstellungen			
		11.536.205,29	10.691.266,15	1. Steuerrückstellungen	41.698,09		154.816,92
B. Umlaufvermögen				2. Sonstige Rückstellungen	1.522.685,88		1.558.407,97
I. Vorräte						1.564.383,97	1.713.224,89
1. Vorratsgrundstücke	17.348.173,94		18.265.210,52	C. Verbindlichkeiten			
2. Unfertige Leistungen	13.608.465,72		2.913.831,80	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.559.239,60		7.993.367,06
3. Fertige Leistungen	456.790,14		155.582,05	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.522.127,60		845.807,19
4. Geleistete Anzahlungen	302.760,50		228.391,77	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.852.260,08		8.339.997,71
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke	0,00		-7.682,00	4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.366.631,23		54.293,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon aus Steuern		27.300.258,51	17.233.465,06
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	576.267,33		978.893,42	EUR 304.978,40			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.921.846,45		5.642.284,11	(31.12.2012: EUR 45.849,07)			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	403.094,88		360.767,62	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	335.315,27		469.754,81	EUR 3.791,89			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.809.796,91		2.199.568,02	(31.12.2012: EUR 0,00)			
		40.762.511,14	31.206.602,12				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		54.369,79	26.935,55				
		<u>52.353.086,22</u>	<u>41.924.803,82</u>			<u>52.353.086,22</u>	<u>41.924.803,82</u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2013

	EUR	EUR	2012 EUR
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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
		<u>13.768.308,55</u>	<u>27.556.274,19</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		685.551,96	4.080.930,71
		<u>14.453.860,51</u>	<u>31.637.204,90</u>
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	<u>7.924.301,57</u>		<u>12.977.091,79</u>
		<u>9.526.995,04</u>	<u>22.343.677,35</u>
		4.926.865,47	<u>9.293.527,55</u>
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	<u>2.163.334,65</u>		<u>2.187.678,09</u>
		3.519.816,92	<u>4.611.836,19</u>
		<u>1.407.048,55</u>	<u>4.681.691,36</u>
<u>Übertrag:</u>		1.407.048,55	<u>4.681.691,36</u>

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>2012 EUR</u>
<u>Übertrag:</u>		1.407.048,55	<u>4.681.691,36</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218.896,64		52.967,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.029.283,97</u>		<u>486.747,70</u>
		<u>-810.387,33</u>	<u>-433.780,62</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		596.661,22	<u>4.247.910,74</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		47.381,30	106.241,87
12. Sonstige Steuern		<u>38.950,05</u>	<u>51.482,55</u>
13. Jahresüberschuss		<u><u>510.329,87</u></u>	<u><u>4.090.186,32</u></u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

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

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigen den technischen und

wirtschaftlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsdauern wurden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen geschätzt. Es wird ausschließlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet.

Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde die Bewertungsfreiheit analog § 6 (2) EStG in Höhe von EUR 4.608,31 (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.

Im Finanzanlagevermögen waren Zuschreibungen in Höhe von EUR 74.825,16 (2012: EUR 290.963,16) infolge des Wegfalls voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen vorzunehmen. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert herangezogen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden in Höhe von EUR 0,00 (2012: EUR 44.968,58) vorgenommen. Zuschreibungen waren ebenfalls nicht vorzunehmen (2012: EUR 605.533,50). Der Ausweis erfolgte im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

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 1.825.000,00 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 Bauvorhaben in Höhe von EUR 0,00 (2012: EUR 1.100.000,00) vorgenommen worden.

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

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den übrigen Forderungsposten und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko durch Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen wurden für Zinsverluste, Forderungsabstriche und sonstige Ausfallrisiken gebildet. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden zur Ermittlung des beizulegenden Wertes in entsprechender Anwendung des § 253 (2) S. 1 HGB abgezinst.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen zum 31. Dezember 2013 wie zum Vorjahresstichtag Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen zum 31. Dezember 2013 wie zum Vorjahresstichtag ein Beteiligungsunternehmen, dessen Anteile ebenfalls unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Abzinsungen erfolgten gemäß § 253 (2) S. 1 bzw. S. 2 HGB.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie zum Vorjahresstichtag zum 31. Dezember 2013 einerseits Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind, andererseits auch Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft.

Die bestehenden Wertunterschiede zwischen der handelsrechtlichen und der steuerrechtlichen Bilanz würden zum Ausweis aktiver latenter Steuern berechtigen. Das nach § 274 (1) S. 2 HGB bestehende Ansatzwahlrecht wurde im Sinne eines Verzichtes ausgeübt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

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

3.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 17.713,49 (31. Dezember 2012: EUR 29.096,68) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

3.3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 40.194,73 (31. Dezember 2012: EUR 5.598,00) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von EUR 5.881.651,72 (31. Dezember 2012: EUR 5.636.686,11) sonstige Vermögensgegenstände dar.

3.4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, stellen gleichzeitig in Höhe EUR 403.094,88 (31. Dezember 2012: EUR 360.767,62) sonstige Vermögensgegenstände dar.

3.5. Eigenkapital

Das Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2013 wie nachstehend erläutert bzw. setzt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt zusammen:

3.5.1. 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.

3.5.2. Kapitalrücklage

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

3.5.3. Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2013 unverändert EUR 885.537,19.

3.5.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung des Bilanzgewinns gemäß § 158 (1) S. 2 AktG ergibt sich wie folgt:

	2013	2012
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Jahresüberschuss	510.329,87	4.090.186,32
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>4.090.186,32</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn zum 31. Dezember	<u><u>4.600.516,19</u></u>	<u><u>4.090.186,32</u></u>

3.5.5. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu EUR 2.640.000,00

zu erhöhen, wobei der Vorstand zugleich jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, im Einzelnen genannten und festgelegten Fällen ausschließen und sonstige Einzelheiten der Kapitalerhöhung einschließlich ihrer Durchführung bestimmen kann.

3.6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
Verpflichtungen aus dem Baubereich	389.557,38
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	111.900,00
Sonstige Verpflichtungen	<u>1.021.228,50</u>
	<u>1.522.685,88</u>

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

3.7. Verbindlichkeiten

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

	<u>Bilanzwert</u>		<u>Restlaufzeiten</u>	
	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2013 EUR	bis zu einem Jahr Stand 31.12.2012 EUR	mehr als fünf Jahre Stand 31.12.2013 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.559.239,60	4.322.595,27	7.065.216,07	358.449,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.522.127,60	1.522.127,60	845.807,19	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.852.260,08	14.852.260,08	8.339.997,71	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.366.631,23	5.366.631,23	54.293,10	0,00
	<u>27.300.258,51</u>	<u>26.063.614,18</u>	<u>16.305.314,07</u>	<u>358.449,89</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 10.440.934,00 (31. Dezember 2012: EUR 13.940.934,00) 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 verbundenen Unternehmen stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 14.852.260,08 (31. Dezember 2012: EUR 8.339.997,71) sonstige Verbindlichkeiten dar.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5.366.631,23 (31. Dezember 2012: EUR 54.293,10) 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 Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	<u>EUR</u>
Gewinne aus Anlageabgängen	5.084,17
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8.026,13
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.100,00
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	<u>232.029,74</u>
	<u>246.240,04</u>

4.2. Personalaufwand

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 152.927,49 (2012: EUR 168.510,43) entfallen auf die Altersversorgung EUR 3.222,00 (2012: EUR 9.513,25).

4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	100.150,00
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.303,37
Forderungsverluste	<u>33.686,03</u>
	<u>156.139,40</u>

4.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten in Höhe von EUR 218.896,64 (2012: EUR 52.967,08) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 964,92 (2012: EUR 580,37), Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 1.703,37 (2012: EUR 1.670,18), Zinserträge verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 193.797,67 (2012: EUR 17.558,30) sowie eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von EUR 20.186,89 (2012: EUR 11.996,31) enthalten.

4.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten in Höhe von EUR 1.029.283,97 (2012: EUR 486.747,70) sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 8.168,36 (2012: EUR 52.601,54), Zinsaufwendungen verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 599.570,94 (2012: EUR 106.781,90).

4.6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 47.381,30 (2012: EUR 106.241,87). Sie betreffen in Höhe von EUR 54.198,09 (2012: EUR 154.816,92) Steuern des Geschäftsjahres und in Höhe von - EUR 6.816,79 (2012: - EUR 48.575,05) Steuern der Vorjahre. Sie belasten ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

5. Sonstige Angaben

5.1. Haftungsverhältnisse

Es bestehen zwei unbeschränkte Bürgschaften für Verpflichtungen eines verbundenen Unternehmens. Die Verpflichtungen dieses verbundenen Unternehmens betragen zum Bilanzstichtag EUR 179.229,30 (31. Dezember 2012: EUR 0,00).

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen wird aufgrund der gegenwärtigen Wirtschaftslage des Konzernverbundes als gering eingeschätzt. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

5.2. 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.

5.3. Abschlussprüferhonorare

Das von dem Abschlussprüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 94.412,49 (2012: EUR 65.111,01).

Dieses ist wie folgt aufgeschlüsselt:

	EUR	davon für VJ EUR
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	57.673,53	8.850,00
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	24.206,59	-1.008,40
Honorar für Steuerberatungsleistungen	11.355,90	553,32
Honorar für sonstige Leistungen	1.176,47	0,00
	<u>94.412,49</u>	<u>8.394,92</u>

5.4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 1.224.337,00 (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.

5.5. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2013 20 Angestellte (2012: 20 Angestellte). Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2013 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	11
Kaufmännische Angestellte	6
Servicekräfte	<u>3</u>
	<u>20</u>

Auszubildende wurden darüber hinaus nicht beschäftigt (2012: ein Auszubildender).

5.6. Vorstand

Der Vorstand setzt sich 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).

5.7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Oliver Krautscheid, Frankfurt/Main
(Selbständiger Unternehmensberater)

Stellvertreter 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 bzw. war 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).

5.8. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	am Kapital		
	%	EUR	EUR
CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin	100,00	8.458.348,05	59.182,39
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	195.722,15	15.642,77
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	13.936,31	-14.241,16
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00	20.603,24	-1.369,33
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00	1.087.972,29	-47.235,40
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00	-5.857,50	-24.531,43

Der letzte vorliegende Jahresabschluss ist mit Ausnahme des Jahresabschlusses der GEO-NRG GmbH, Selent, jeweils der für das Geschäftsjahr 2013, endend am 31. Dezember 2013. Bei der GEO-NRG GmbH, Selent, wurden die Daten dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 entnommen.

5.9. 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.

5.10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 510.329,87 erzielt. Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 4.090.186,32 auf neue Rechnung vorzutragen.

Kiel, 27. Juni 2014

gez. Thomas Schwinger-Caspari

gez. Günter Minge

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die DESIGN Bau AG, Kiel

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DESIGN Bau AG, Kiel, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kiel, 30. Juni 2014

KLOPPE & PARTNER
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Siegel

gez. Dr. Volker Müller
Wirtschaftsprüfer

DESIGN Bau AG, Kiel

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2013

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>		<u>Abschrei-</u>	<u>Restbuch-</u>	<u>Abschrei-</u>	<u>Zuschrei-</u>	<u>Abschrei-</u>	<u>Zuschrei-</u>	
	Stand 01.01.2013 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2013 EUR	kumuliert EUR	Stand 31.12.2013 EUR	2013 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2012 EUR
I. <u>Immaterielle Ver-</u> <u>mögensgegenstände</u>									
1. Entgeltlich erworbene Konzessi- onen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	399.912,63	+10.358,36	410.270,99	172.443,72	237.827,27	109.789,85	0,00	17.264,66	0,00
II. <u>Sachanlagen</u>									
1. Grundstücke und Bauten	1.655.121,61	-336,00	1.654.785,61	285.707,55	1.369.078,06	37.087,00	0,00	37.087,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	710.976,67	+35.323,66	738.988,88	636.720,77	102.268,11	41.743,41	0,00	35.898,09	0,00
	2.366.098,28	+35.323,66	2.393.774,49	922.428,32	1.471.346,17	78.830,41	0,00	72.985,09	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.382.088,31	+915.461,65	10.295.476,53	480.944,68	9.814.531,85	0,00	74.825,16	0,00	290.963,16
2. Beteiligungen	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.394.588,31	+915.461,65	10.307.976,53	480.944,68	9.827.031,85	0,00	74.825,16	0,00	290.963,16
	12.160.599,22	+961.143,67	13.112.022,01	1.575.816,72	11.536.205,29	188.620,26	74.825,16	90.249,75	290.963,16
		-9.720,88							

DESIGN Bau AG, Kiel**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013**

	<u>Seite</u>
1. Darstellung des Geschäftsverlaufes	3
1.1. Strategie und Konzernstruktur	3
1.2. Markt und Wettbewerb	4
1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche	6
1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung	11
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	16
2.3. Analyse der Ertragslage	18
2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	21
3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung	21
3.1. Chancen	22
3.2. Risiken	23

Seite

4.	Sonstige Angaben	30
4.1.	Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr	30
4.2.	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	31
4.3.	Risikomanagementziele und Finanzinstrumente	31
4.4.	Voraussichtliche Entwicklung	32
4.5.	Schlusserklärung gemäß § 312 (3) AktG	33

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1. Strategie und Konzernstruktur

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

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit, wird aus der DESIGN Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG heraus geleistet und abgewickelt. Geführt wird die DESIGN Bau AG von einem Vorstand, der aus zwei Mitgliedern besteht. Neben dem Grundbesitz und Projekten der Muttergesellschaft werden insbesondere Projektgesellschaften zur Abgrenzung von Risiken und eigenen Finanzierungsstrukturen für einzelne Projekte unterhalten. Derzeit verfügt das Unternehmen über zwei aktiv operativ tätige Projektgesellschaften. Dies ist die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, welche das Bauvorhaben „Fleher Leben“ in Düsseldorf beinhaltet, und die bonnanova 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 zusammen 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.

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 Investorenmenseite sowie ein Nachweis über bereits erfolgreich abgewickelte Projekte und ggf. Erfahrungen und Kenntnisse in der nachlaufenden Objektbewirtschaftung.

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

1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche

Situation 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. Standen bisher vor allem sehr gute Lagen im Interesse der Anleger, dürften aufgrund der hier bereits eingetretenen Preisanstiege bei einem Anhalten des Aufschwungs vermehrt auch B- und C-Lagen von dem guten Investitionsklima für Wohnimmobilien profitieren können.

Gestützt wird diese Annahme unter anderem durch den Branchenverband IVD. Dieser sieht trotz der 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 Einfamilienhäuser 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 Haushalts-nettoeinkommen 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 Areals in der Falkenberger Aue einer kompletten Überplanung zugeführt. Daraus resultierte ein landmarkenbildender städtebaulicher Entwurf deren begehrten 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 vorangeschritten, 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 „Fleher Leben“ 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 vermarktet 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. 20 Mitarbeiter, zwei davon waren gering beschäftigt. Altersteilzeit-Regelungen 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 Bilanzen zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 ergibt sich folgender Bilanzaufbau:

	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
	<u>52.353,1</u>	<u>100,00</u>	<u>41.924,8</u>	<u>100,00</u>

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
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
	<u>52.353,1</u>	<u>100,00</u>	<u>41.924,8</u>	<u>100,00</u>

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme von TEUR 41.924,8 um TEUR 10.428,3, das sind 19,92 %, auf TEUR 52.353,1 gestiegen.

Das Anlagevermögen ist insbesondere durch Erhöhung der Anteile an einem verbundenen Unternehmen sowie Zuschreibungen um insgesamt TEUR 988,2 gestiegen.

Die Verminderung der Vorratsgrundstücke in Höhe von TEUR 917,0 resultiert aus den Verkäufen des laufenden Geschäftsjahres.

Die unfertigen Leistungen sind um TEUR 10.694,7 gestiegen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich um TEUR 402,6 gemindert. Im Wesentlichen resultiert die Minderung aus der Begleichung einer größeren Forderung aus einem abgeschlossenen Bauprojekt.

Die liquiden Mittel sanken um TEUR 389,8 von TEUR 2.199,6 auf TEUR 1.809,8, vgl. Tz. 2.2.

Die übrigen Aktivposten unterlagen nur unwesentlichen stichtagsbezogenen Veränderungen.

Das Eigenkapital ist unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses in Höhe von TEUR 510,3 auf TEUR 23.488,4 gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,86 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Zugänge übersteigende Tilgungen von Darlehen und Rückzahlungen kurzfristiger Kredite um TEUR 2.434,1 vermindert.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist ein Zugang um TEUR 676,3 zu verzeichnen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich aufgrund von Finanzierungen durch Ausreichungen von Darlehen um TEUR 6.512,3 erhöht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind insbesondere durch die Aufnahme eines Darlehens um TEUR 5.312,3 gestiegen.

Die übrigen Passivposten unterlagen nur unwesentlichen stichtagsbezogenen Veränderungen.

2.2. Analyse der Finanzlage

	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss		510,3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	188,6	
Gewinne aus Anlageverkäufen	-5,1	
Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-74,8	
Ausgebuchte Verbindlichkeiten	-8,0	
Forderungsverluste	33,7	
Anpassung Wertberichtigungen	21,2	
Auflösung sonstige Rückstellungen	-232,0	-76,4
Cash Flow		433,9
Änderung Vorräte	-10.153,4	
Änderung Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke	-7,7	
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	347,7	
Änderung Forderungen Verbundbereich	-321,8	
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	134,5	
Änderung Rechnungsabgrenzungsposten	-27,5	
Zugänge abzgl. Verbrauch Steuerrückstellungen	-113,1	
Zugänge abzgl. Verbrauch sonstige Rückstellungen	196,3	
Änderung Lieferantenverbindlichkeiten	684,3	
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	6.512,3	
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	5.312,3	2.563,9
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.997,8
Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	5,5	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-961,1	
Entnahme aus dem Kapital einer Tochtergesellschaft	2,0	
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-953,6
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	-2.434,0	
Mittelabfluss aus der Finanztätigkeit		-2.434,0
Liquiditätsänderung		-389,8
Liquide Mittel zum 1. Januar 2013		2.199,6
Liquide Mittel zum 31. Dezember 2013		1.809,8

Im Geschäftsjahr 2013 ergab sich ein Cash Flow in Höhe von TEUR 433,9. Der Anstieg von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstigen Verbindlichkeiten aufgrund von Finanzierungen und Ausreichungen von Darlehen führten trotz der durch die veränderte Bewertungsmethode hervorgerufenen angestiegenen Vorräte per saldo zu einem Liquiditätszufluss in Höhe von TEUR 2.563,9. Unter Einbeziehung des Cash Flow kam es zu einem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 2.997,8.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug vorwiegend aufgrund von Investitionen in Finanzanlagen TEUR 953,6. Hauptsächlich durch die Zugänge übersteigenden Tilgungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.434,0 ergab sich ein Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 2.434,0.

2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 folgende Ertragslage:

	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.772,5	20,14	36.291,8	131,70
Bestandsveränderung fertige und unfertige Leistungen	10.995,8	79,86	-8.735,6	-31,70
	13.768,3	100,00	27.556,2	100,00
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	364,6	2,65	209,9	0,76
	14.132,9	102,65	27.766,1	100,76
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.602,7	11,64	9.366,6	33,99
Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.924,3	57,55	12.977,2	47,09
Materialaufwand	9.527,0	69,19	22.343,8	81,08
Rohergebnis	4.605,9	33,46	5.422,3	19,68
Personalaufwand	1.167,9	8,48	1.233,9	4,48
Abschreibungen	188,6	1,37	90,2	0,33
Betriebsaufwendungen	571,2	4,15	483,5	1,75
Vertriebsaufwendungen	589,6	4,28	967,6	3,51
Verwaltungsaufwendungen	565,2	4,11	435,5	1,58
Übrige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	276,1	2,01	136,7	0,50
	3.358,6	24,40	3.347,4	12,15
Betriebsergebnis	1.247,3	9,06	2.074,9	7,53

	2013		2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	74,8	0,54	291,0	1,06
Zuschreibung Vorratsgrundstück Gemarkung Bad Bramstedt	0,0	0,00	605,5	2,20
Gewinne aus Anlageverkäufen	5,1	0,04	0,0	0,00
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen	1,1	0,01	4,2	0,02
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	232,0	1,69	2.970,3	10,78
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8,0	0,06	0,0	0,00
	<u>321,0</u>	<u>2,34</u>	<u>3.871,0</u>	<u>14,06</u>
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	0,0	0,00	1.100,0	3,99
Verluste aus Anlageverkäufen	0,0	0,00	3,7	0,01
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	100,2	0,73	59,3	0,22
Einstellung in die Rückstellung für ausstehende Rechnungen	5,0	0,04	0,0	0,00
Einstellung in die Wertberichtigungen auf Forderungen	22,3	0,16	36,7	0,13
Forderungsverluste	33,7	0,24	64,6	0,23
	<u>161,2</u>	<u>1,17</u>	<u>1.264,3</u>	<u>4,58</u>
Neutrales Ergebnis	<u>159,8</u>	<u>1,17</u>	<u>2.606,7</u>	<u>9,48</u>
Finanzerträge	218,9	1,59	53,0	0,19
Finanzaufwendungen	1.029,3	7,48	486,7	1,77
Finanzergebnis	<u>-810,4</u>	<u>-5,89</u>	<u>-433,7</u>	<u>-1,58</u>
Betriebsergebnis	1.247,3	9,06	2.074,9	7,53
Neutrales Ergebnis	159,8	1,17	2.606,7	9,48
Finanzergebnis	-810,4	-5,89	-433,7	-1,58
	<u>596,7</u>	<u>4,34</u>	<u>4.247,9</u>	<u>15,43</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47,4	0,34	106,2	0,39
Sonstige Steuern	39,0	0,28	51,5	0,19
Jahresüberschuss	<u>510,3</u>	<u>3,72</u>	<u>4.090,2</u>	<u>14,85</u>

Im Geschäftsjahr 2013 konnte eine Gesamtleistung, bestehend aus Umsatzerlösen saldiert mit einer Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen, in Höhe von TEUR 13.768,3 erbracht werden.

Der Materialeinsatz beträgt TEUR 9.527,0 und damit 69,19 % der erbrachten Gesamtleistung. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Materialeinsatz korrespondierend zum Rückgang der Gesamtleistung vermindert. Der dadurch erzielte Rohgewinnsatz von 33,46 % 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 3.358,6 oder 24,40 %. Hier sind die Abschreibungen, Betriebsaufwendungen sowie Verwaltungsaufwendungen gestiegen. Demgegenüber standen die gesunkenen Vertriebsaufwendungen durch zurückgegangene Werbemaßnahmen, Reisekosten und Verkaufsprovisionen.

Insgesamt ergibt sich ein um TEUR 827,6 gemindertem Betriebsergebnis von TEUR 1.247,3 (9,06 % der erbrachten Leistung).

Das neutrale Ergebnis beträgt TEUR 159,8 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 321,0 und neutralen Aufwendungen von TEUR 161,2. Als wesentliche Posten sind die Auflösung von sonstigen Rückstellungen, insbesondere Gewährleistungsrückstellungen, in Höhe von TEUR 232,0 und die Einstellung in die Rückstellungen für Gewährleistung in Höhe von TEUR 100,2 zu nennen.

Das Finanzergebnis schloss mit - TEUR 810,4 ab. Die Verminderung um TEUR 376,7 lässt sich in erster Linie auf erhöhte Zinszahlungen resultierend aus der Neuaufnahme von Darlehen zurückführen.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR 596,7, das sind 4,34 % der Gesamtleistung.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 47,4 betreffen im Wesentlichen Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer des Geschäftsjahres.

Per saldo ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 510,3, das sind 3,72 % der Gesamtleistung.

2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die folgenden Chancen und Risiken könnten aus heutiger Sicht und nach Meinung der DESIGN Bau AG die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in Zukunft wesentlich beeinflussen. Darüber hinaus könnte das Unternehmen weiteren Chancen und Risiken ausgesetzt sein, die zum heutigen Tage noch nicht existent respektive bewertbar sind oder in ihren potentiellen Auswirkungen nicht oder nur unzureichend erkannt wurden.

3.1. Chancen

Das Vermögen der DESIGN Bau AG besteht zu einem großen Teil aus Vorratsgrundstücken. Ein Anstieg des generellen Preisniveaus für Grund und Boden würde folglich zum Aufbau 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 Investorenmenseite 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 regelmäßigem 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 Mezzaninedarlehen 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 insolvenz feste Kunden handelt, entsprechende 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 HandwerkerNetz. Vertragstreue und Zahlungsverhalten garantieren der DESIGN Bau AG ein hohes Maß an Zuverlässigkeit und Ausführungsqualität auf Seiten ihrer Nachunternehmer.

IT Risiken

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

4. Sonstige Angaben

4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr

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

- Verschmelzung der Gesellschaft mit der 100%-igen Tochtergesellschaft 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 zurückgestellte Verpflichtungen deutlich zu reduzieren.

2. Hinsichtlich der GEO-NRG GmbH als Joint Venture für das Wärmecontracting in 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 Neubaueinheiten aus dem Bauabschnitt „Teltown“ mängelfrei an einen institutionellen Investor übergeben. Die restlichen Einheiten werden voraussichtlich im III. Quartal 2014 übergeben. Weiterhin wurden weitere Wohn- bzw. Hauseinheiten aus den Projekten „Fleher Leben“ 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 „Fleher Leben“ 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 Restanten-verkaufsprogramm 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

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.