

DESIGN Bau AG, Kiel

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR		EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Geschäfts- oder Firmenwert	144.565,30		1.166,67	II. Kapitalrücklage	12.724.890,36		12.724.890,36
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	103.925,76		414,51	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen	1.898.444,19		1.898.444,19
1. Grundstücke und Bauten	1.406.501,06		1.443.588,06	IV. Erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung	-1.160.948,93		-1.160.948,93
2. Technische Anlagen und Maschinen	71.191,00		72.004,50	V. Bilanzgewinn	2.086.191,05		36.622,52
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.848,44		96.392,74	VI. Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	-1.770,87		2.025.021,75
4. Anlagen im Bau	213.067,52		14.850,34			20.826.805,80	20.804.029,89
		2.053.099,08	1.628.416,82				
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>		0,00	120.804,01
I. Vorräte				<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Vorratsgrundstücke	25.640.968,05		19.174.468,42	1. Steuerrückstellungen	154.816,92		87.363,32
2. Unfertige Leistungen	3.287.974,43		12.146.909,34	2. Sonstige Rückstellungen	4.886.775,11		8.300.490,20
3. Fertige Leistungen	155.582,05		947.436,44			5.041.592,03	8.387.853,52
4. Geleistete Anzahlungen	515.818,22		21.283,10	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-32.035,72		-10.857.259,91	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.484.449,72		9.423.603,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.558,65		1.305.286,64
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.382.441,82		2.662.206,12	3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.355,38		29.549,24
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	180.383,81		52.673,20	4. Sonstige Verbindlichkeiten	100.001,63		467.450,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	492.680,53		141.887,41	- davon aus Steuern EUR 54.293,61 (31.12.2011: EUR 452.190,75)		13.680.365,38	11.225.889,75
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.503.454,19		14.568.302,47	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (31.12.2011: EUR 1.075,66)			
		37.127.267,38	38.857.906,59	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		9.467,26	3.329,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		152.686,01	55.582,76				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		225.178,00	0,00				
		<u>39.558.230,47</u>	<u>40.541.906,17</u>			<u>39.558.230,47</u>	<u>40.541.906,17</u>

## DESIGN Bau AG, Kiel

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr 2012

	EUR	EUR	2011 EUR
1. Umsatzerlöse		27.064.557,27	13.451.994,05
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+/-)		-8.550.789,30	+12.568.127,21
		<u>18.513.767,97</u>	<u>26.020.121,26</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.406.225,64	832.215,30
		<u>22.919.993,61</u>	<u>26.852.336,56</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.187.343,59		893.298,94
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>13.302.355,81</u>		<u>13.047.732,14</u>
		<u>15.489.699,40</u>	<u>13.941.031,08</u>
		7.430.294,21	<u>12.911.305,48</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.082.564,86		1.038.816,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	174.826,29		147.242,22
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	139.300,38		515.997,97
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>1.100.000,00</u>		<u>0,00</u>
<u>Übertrag:</u>	2.496.691,53	7.430.294,21	1.702.056,72

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>2011 EUR</u>
<u>Übertrag:</u>	2.496.691,53	7.430.294,21	1.702.056,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.422.426,13</u>	<u>4.919.117,66</u>	<u>5.860.456,38</u>
		2.511.176,55	<u>7.562.513,10</u>
			<u>5.348.792,38</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.011,19		193.166,50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>557.819,65</u>	<u>-520.808,46</u>	<u>2.445.840,07</u>
			<u>-2.252.673,57</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.990.368,09	3.096.118,81
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-110.011,28	1.153.487,07
12. Sonstige Steuern		<u>52.581,71</u>	<u>77.718,74</u>
13. Jahresüberschuss		+2.047.797,66	1.864.913,00
14. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn/Verlust (-/+)		+1.770,87	-289.409,11
15. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr (+/-)		+36.622,52	-7.137.055,60
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>0,00</u>	<u>5.598.174,23</u>
17. Bilanzgewinn		<u>2.086.191,05</u>	<u>36.622,52</u>

## DESIGN Bau AG, Kiel

Konzern-Kapitalflussrechnung  
für das Geschäftsjahr 2012

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss	2.047,8	1.864,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	139,3	516,0
Abschreibungen auf Umlaufvermögen (einschl. im Materialaufwand enthaltene Abschreibungen)	1.145,0	0,0
Zuschreibung Vorratsgrundstück Gemarkung Bad Bramstedt	-605,5	0,0
Auflösung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	-120,8	-350,3
Forderungsverluste	88,1	11,1
Gewinne abzgl. Verluste aus dem Verkauf von Anlagevermögen	3,7	-10.052,8
Anpassung Wertberichtigungen	8,2	19,8
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	-3.554,6	-53,5
<b>Cash Flow</b>	-848,8	-8.044,8
Änderung Vorräte	2.150,4	-11.735,8
Änderung erhaltene Anzahlungen	-10.825,3	10.699,7
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	183,5	2.078,9
Änderung Forderungen im Verbundbereich	-127,7	-52,7
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	-350,8	766,9
Änderung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-97,2	53,9
Änderung aktive latente Steuern	-225,2	997,2
Änderung Steuerrückstellungen	67,4	87,4
Änderung sonstige Rückstellungen	140,9	3.280,7
Änderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-240,7	801,4
Änderung Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,0	-212,0
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	1,8	29,5
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	-367,5	394,8
Änderung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	6,3	-14,9
Änderung passive latente Steuern	0,0	-4,4
<b>Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	-10.532,9	-874,2

	2012 TEUR	2011 TEUR
Einzahlungen für den Verkauf von Sachanlagen	0,7	36.744,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-306,6	0,0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-261,7	-192,4
<b>Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>-567,6</u>	<u>36.551,8</u>
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0,0	2,5
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-2.025,0	0,0
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	3.060,7	-26.248,3
<b>Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u>1.035,7</u>	<u>-26.245,8</u>
<b>Liquiditätsänderung</b>	-10.064,8	9.431,8
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	<u>14.568,3</u>	<u>5.136,5</u>
<b>Liquide Mittel am Geschäftsjahresende</b>	<u><u>4.503,5</u></u>	<u><u>14.568,3</u></u>

DESIGN Bau AG, Kiel

Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2012

	Stand 01.01.2011 EUR	Jahres- ergebnis EUR	Einzahlung Kapitalrücklage EUR	Entnahme Kapitalrücklage EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 01.01.2012 EUR	Jahres- ergebnis EUR	Abgang Minder- heitenanteile EUR	Stand 31.12.2012 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	18.320.564,59	0,00	2.500,00	-5.598.174,23	12.724.890,36	12.724.890,36	0,00	0,00	12.724.890,36
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 Erstkonsolidierung	-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
Bilanzverlust/-gewinn (-/+)	-7.137.055,60	1.575.503,89	0,00	5.598.174,23	+36.622,52	+36.622,52	2.049.568,53	0,00	+2.086.191,05
Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	<u>1.735.612,64</u>	<u>289.409,11</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.025.021,75</u>	<u>2.025.021,75</u>	<u>-1.770,87</u>	<u>-2.025.021,75</u>	<u>-1.770,87</u>
	<u>18.936.616,89</u>	<u>1.864.913,00</u>	<u>2.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>20.804.029,89</u>	<u>20.804.029,89</u>	<u>2.047.797,66</u>	<u>-2.025.021,75</u>	<u>20.826.805,80</u>

## **DESIGN Bau AG, Kiel**

### **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012**

#### **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 Konzernabschluss für folgende Unternehmen:

##### **unmittelbare Tochterunternehmen**

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin  
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld  
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld  
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel  
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld

##### **mittelbare Tochterunternehmen**

CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin  
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld  
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld  
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld

##### **Gemeinschaftsunternehmen**

GEO-NRG GmbH, Selent

Im Geschäftsjahr ergaben sich folgende Änderungen des Konsolidierungskreises:

Die DESIGN Bau AG hat ihre Beteiligung an der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, von zuvor 75,00 % auf 100,00 % erhöht.

Die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld, wurde mit einem Kommanditkapital in Höhe von EUR 1.000,00 gegründet. Die DESIGN Bau AG ist alleinige Kommanditistin.

Gegenstand des Unternehmens ist das Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an inländischem unbeweglichen Vermögen zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern. Ausgeschlossen ist der Erwerb von Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind; sofern Eigentum oder Nutzungsrechte an unbebauten Grundstücken erworben werden, deren Bebauung mit Eigenheimen. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten sowie alle Geschäfte durchführen, die geeignet sind, dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel, wurde mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 25.000,00 gegründet. Die DESIGN Bau AG ist alleinige Gesellschafterin.

Gegenstand des Unternehmens ist der Einkauf und der Vertrieb von Immobilien jeglicher Art sowie die Planung, Errichtung und Veräußerung von privat genutzten und gewerblichen Bauten.

Von einem privaten Investor wurde ein Kommanditanteil in Höhe von EUR 2.700,00 an der bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld, auf die DESIGN Bau AG übertragen. Die Beteiligung der DESIGN Bau AG beträgt neben dem privaten Investor 54,00 % an der Gesellschaft.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundstücken, deren Beplanung, Bebauung, Vermietung, Veräußerung und sonstige Verwertung. Die Gesellschaft ist zu allen weiteren Geschäften und Maßnahmen berechtigt, welche im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere auch zur Errichtung von Zweigniederlassungen sowie zur Beteiligung an anderen Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art im In- und Ausland.

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.

Im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde ein vorläufiger Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 des Gemeinschaftsunternehmens GEO-NRG GmbH, Selent, quotal (50,00 %) gem. § 310 HGB einbezogen. Der Jahresabschluss wurde inzwischen von der Geschäftsführung fertiggestellt. Die Vorjahreswerte des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2012 wurden gem. § 298 (1) in V. m. § 265 (2) S. 3 HGB angepasst. Die Anpassungen betreffen folgende Werte der Bilanz:

	Stand 31.12.2011		Veränderung (+/-)
	vor Anpassung	nach Anpassung	
	EUR	EUR	EUR
<u>Aktiva</u>			
Technische Anlagen und Maschinen	68.655,84	72.004,50	+3.348,66
Sonstige Vermögensgegenstände	141.211,25	141.887,41	+676,16
			<u>+4.024,82</u>
<u>Passiva</u>			
Kapitalrücklage	12.722.390,36	12.724.890,36	+2.500,00
Bilanzgewinn	36.966,88	36.622,52	-344,36
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.680,06	29.549,24	+1.869,18
			<u>+4.024,82</u>

Die Anpassungen betreffen folgende Werte der Gewinn- und Verlustrechnung:

	2011		Veränderung (+/-) EUR
	vor Anpassung EUR	nach Anpassung EUR	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	515.787,88	515.997,97	-210,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.445.705,80	2.445.840,07	-134,27
			<u>-344,36</u>

## 1.2. Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für Erstkonsolidierungen vor erstmaliger Anwendung des BilMoG als Voll- bzw. Quotenkonsolidierung nach der Buchwertmethode (§ 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 gem. § 301 (2) S. 1 HGB i. d. F. vor BilMoG. Die Kapitalkonsolidierung für Erstkonsolidierungen unter Anwendung des BilMoG erfolgt nach der Neubewertungsmethode (§ 301 (1) S. 1 und 2 HGB i. d. F. des BilMoG).

Anteile anderer Gesellschafter werden gem. § 307 (1) HGB auf der Passivseite für die mittelbaren und unmittelbaren Tochterunternehmen entsprechend ihres Anteils am Eigenkapital gesondert ausgewiesen.

Das Gemeinschaftsunternehmen wird gem. § 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 gem. § 305 HGB eliminiert.

Zwischengewinne nach § 304 HGB werden im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 2.513.574,10 (2011: EUR 0,00) 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**

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 im laufenden Geschäftsjahr 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 2012 in Höhe von EUR 7.562,22 (31. Dezember 2011: EUR 5.497,71) 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 44.968,58 (2011: EUR 2.286,00) vorgenommen. Zuschreibungen waren in Höhe von EUR 605.533,50 (2011: EUR 0,00) vorzunehmen. Der Ansatz entspricht dem aus der letzten steuerlichen Betriebsprüfung. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

In die Bewertung der unfertigen und fertigen Leistungen zu Herstellungskosten werden neben den Einzelkosten auch nach § 255 (2) S. 2 HGB aktivierungspflichtige Teile der Gemeinkosten sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 (3) S. 2 HGB einbezogen. Die gewählte Bewertung wird zugleich den steuerlichen Erfordernissen gerecht. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert sind bei einem Bauvorhaben in Höhe von EUR 1.100.000,00 (2011: EUR 150.427,39) vorgenommen worden. Hierfür wurde bereits im Vorjahr eine Drohverlustrückstellung gebildet. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich zum Teil Betriebskosten, die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet sind. Die Bewertung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten erfolgt in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Betriebskosten.

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.

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

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des 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, ergebene Unterschiedsbetrag wird auf der Aktivseite als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen gem. § 301 (3) S. 1 HGB i. d. F. des BilMoG. Die Abschreibung erfolgt linear über vier Jahre gem. § 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, Schöneberg, ergebene Unterschiedsbetrag wird auf der Aktivseite als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen gem. § 301 (3) S. 1 HGB i. d. F. des BilMoG. Die Abschreibung erfolgt linear über vier Jahre gem. § 301 (1) i. V. m. § 255 (4) Satz 2 HGB i. d. F. vor BilMoG.

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012 ist dem als Anlage 4 beigefügten Konzern-Anlagespiegel zu entnehmen.

#### **3.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 29.096,68 (31. Dezember 2011: EUR 31.726,00) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Sämtliche Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben ein Restlaufzeit von weniger als einem Jahr (31. Dezember 2011: EUR 52.673,20).

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 2012 ergibt sich aus folgender Aufstellung:

	Handelsbilanz Stand 31.12.2012 EUR	Steuerbilanz Stand 31.12.2012 EUR
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	103.925,76	337.258,76
Vorratsgrundstücke	25.640.968,05	27.921.209,15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.943,49	33.843,49
Sonstige Rückstellungen	349.537,49	360.000,00
	<u>26.125.374,79</u>	<u>28.652.311,40</u>
		Stand 31.12.2012 EUR
<u>Latente Steuerforderungen</u>		
Temporäre Differenzen aus:		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		67.757,00
Vorratsgrundstücke		159.617,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		842,00
Sonstige Rückstellungen		-3.038,00
		<u>225.178,00</u>

Die latenten Steuern auf entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte wurden mit dem Steuersatz des die Lieferung empfangenen Mutterunter-

nehmens, der DESIGN Bau AG, bewertet, da bei Auflösung der temporären Differenz die Steuerentlastung bei diesem Unternehmen entsteht. Die latenten Steuern auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Rückstellungen sind auf Ebene des Mutterunternehmens entstanden. Neben einem Körperschaftsteuersatz von 15,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,50 % wurde ein durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz von 377,53 % für die Gesellschaft ermittelt.

Die latenten Steuern auf die Vorratsgrundstücke 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 %.

### **3.4. Eigenkapital**

Das Konzern-Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2012 wie nachstehend erläutert.

#### **3.4.1. Grundkapital**

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 31. Dezember 2012 in 5.280.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einer rechnerischen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie aufgeteilt.

#### **3.4.2. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2012 unverändert EUR 12.724.890,36.

#### **3.4.3. Andere Gewinnrücklagen**

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2012 unverändert EUR 1.898.444,19.

### 3.4.4. Bilanzgewinn/-verlust

	<u>EUR</u>
Stand 1. Januar 2012	36.622,52
Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2012	2.047.797,66
Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2012 anderer Gesellschafter	<u>1.770,87</u>
Stand 31. Dezember 2012	<u><u>2.086.191,05</u></u>

In dem Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 36.622,52 enthalten. Zum Vorjahresstichtag war in dem Bilanzgewinn ein Verlustvortrag in Höhe von EUR 7.137.055,60 enthalten.

Zur Ausschüttung an die Gesellschafter des Mutterunternehmens standen zum 31. Dezember 2012 EUR 4.975.723,51 (31. Dezember 2011: EUR 885.537,19) 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 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. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Der sich bei der Kapitalkonsolidierung zum 31. Mai 2010 (Anteil 50 %) mit dem unmittelbaren Tochterunternehmen, DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld, ergebene Unterschiedsbetrag wird auf der Passivseite gem. § 301 (3) S. 1 HGB als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt über zwei Jahre gem. § 309 (2)

Nr. 2 HGB i. V. m. DRS 4, Tz. 41a). Der Auflösungsbetrag ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Der Unterschiedsbetrag entwickelte sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt:

	Stand 01.01.2012	+ Zugänge	Stand 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
Bruttobetrag	724.824,11	+0,00	724.824,11
Auflösungen	604.020,10	+120.804,01	724.824,11
Restbuchwert	120.804,01	-120.804,01	0,00

### 3.6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Verpflichtungen aus dem Baubereich	3.667.063,63
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	92.640,00
Sonstige Verpflichtungen	1.127.071,48
	<u>4.886.775,11</u>

Verpflichtungen aus dem Baubereich in Höhe von EUR 2.911.000,00 (31. Dezember 2011: EUR 3.489.000,00) sind durch die Verpfändung von Kontoguthaben in Höhe von EUR 2.048.880,59 (31. Dezember 2011: EUR 2.038.916,63) besichert.

Bei den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen handelt es sich ausschließlich um Rückstellungen gem. § 249 (1) S. 1 HGB.

### 3.7. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen:

	<u>Bilanzwert</u>		<u>Restlaufzeiten</u>	
			bis zu einem Jahr	mehr als fünf Jahre
	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.484.449,72	11.556.298,73	7.978.591,88	585.972,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.558,65	1.064.558,65	1.305.286,64	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.355,38	31.355,38	29.549,24	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	100.001,63	100.001,63	467.450,78	0,00
	<u>13.680.365,38</u>	<u>12.752.214,39</u>	<u>9.780.878,54</u>	<u>585.972,77</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 20.290.934,00 (31. Dezember 2011: EUR 32.090.934,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen und Mietforderungen sowie die Verpfändung von Guthabenkonten in Höhe von EUR 375.358,00 (31. Dezember 2011: EUR 375.041,42) gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von EUR 31.355,38 (31. Dezember 2011: EUR 29.549,24) sind sämtlich sonstige Verbindlichkeiten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betraf im Vorjahr ein Betrag in Höhe von EUR 1.578,28 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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

#### 4. Erläuterungen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

##### 4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2012	2011
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Projektgeschäft	23.109.872,93	0,00
Einzelgeschäft	3.458.879,10	11.442.821,31
Wohnraumvermietung	303.794,71	1.890.916,49
Dienstleistungen	<u>192.010,53</u>	<u>118.256,25</u>
	<u><u>27.064.557,27</u></u>	<u><u>13.451.994,05</u></u>

##### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	<u>EUR</u>
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	28.500,00
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	<u>3.632.493,11</u>
	<u><u>3.660.993,11</u></u>

In diesem Posten sind zinsähnliche Beträge in Höhe von EUR 46.682,08 (2011: EUR 93.914,80) enthalten.

##### 4.3. Personalaufwand

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 174.826,29 (2011: EUR 147.242,22) entfallen auf die Altersversorgung EUR 9.513,25 (2011: EUR 13.419,70).

#### 4.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	59.330,00
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	36.670,18
Forderungsverluste	<u>88.090,11</u>
	<u>184.090,29</u>

#### 4.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten in Höhe von EUR 37.011,19 (2011: EUR 193.166,50) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 580,37 (2011: EUR 38.421,68) und Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 1.670,18 (2011: EUR 1.636,49) enthalten.

#### 4.6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten in Höhe von EUR 557.819,65 (2011: EUR 2.445.705,80) sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 63.725,54 (2011: EUR 4.452,00) enthalten. Im Vorjahr beinhaltete der Posten eine Vorfälligkeitsentschädigung aus der vorzeitigen Rückführung eines festverzinslichen Darlehens in Höhe von EUR 1.000.000,00.

#### 4.7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen - EUR 110.011,28 (2011: EUR 1.153.487,07). Sie betreffen in Höhe von EUR 158.094,12 (2011: EUR 24.829,45) Steuern des Geschäftsjahres, in Höhe von - EUR 225.178,00 (2011: - EUR 997.181,00) latente Steuern auf Konzernebene und in Höhe von - EUR 42.927,40 (2011: EUR 131.476,62) 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 225.178,00 (2011: EUR 0,00) enthalten

## 5. Kapitalflussrechnung

Ertragsteuerzahlungen wurden in Höhe von insgesamt EUR 47.011,47 (2011: EUR 0,00) 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 25.529,62 (31. Dezember 2011: EUR 4.934,36) von quotal einbezogenen Unternehmen.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Abschlussprüferhonorare

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 106.493,15 (2011: EUR 127.815,98). Dieses ist wie folgt aufgeschlüsselt:

	EUR	davon für VJ EUR
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	35.530,44	-4.469,56
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	36.882,65	-3.413,08
Honorar für Steuerberatungsleistungen	28.058,25	-234,56
Honorar für sonstige Leistungen	6.021,81	-295,30
	<u>106.493,15</u>	<u>-8.412,50</u>

## 5.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 2.399.291,00 (31. Dezember 2011: rd. EUR 685.000,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

## 5.3. Anzahl der Arbeitnehmer

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2012 22 Angestellte (2011: 22 Angestellte). Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2012 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	9
Kaufmännische Angestellte	9
Servicekräfte	<u>4</u>
	<u>22</u>

Darüber hinaus wurde eine Auszubildende (2011: ein Auszubildender) beschäftigt. Die in den Konzernabschluss nach § 310 HGB nur anteilmäßig einbezogenen Unternehmen beschäftigten keine Arbeitnehmer.

## 5.5. Vorstand

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

### Vorstandsvorsitzender

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

### COO

Herr Günter Minge, Oberhausen  
(MScRE/MRICS)

Im Geschäftsjahr 2012 betragen die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands EUR 320.626,08 (2011: EUR 267.077,44).

## 5.6. Aufsichtsrat

Der am 15. September 2011 vom Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel bestellte Aufsichtsrat wurde in derselben Besetzung auf der Hauptversammlung am 9. August 2012 neu gewählt. Der Aufsichtsrat setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Aufsichtsratsvorsitzender

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

### Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main  
(Wirtschaftsprüfer)

### Mitglied

Herr Stefan Schasse, Stahnsdorf  
(Dipl.-Volkswirt)

Mit Wirkung zum 14. März 2013 hat Herr Stefan Schasse, Stahnsdorf, sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. Vom Handelsregister des Amtsgerichtes Kiel bestelltes Mitglied des Aufsichtsrates ist seitdem Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo, München.

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

### Aufsichtsratsvorsitzender

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

### Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main  
(Wirtschaftsprüfer)

### Mitglied

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

Herr Oliver Krautscheid ist darüber hinaus Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

Unternehmen

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

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

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

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

Herr Dr. Klaus von Dohnanyi, Erster Bürgermeister der Stadt Hamburg a.D., Hamburg, wurde zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum Ende der Hauptversammlung vom 9. August 2012 hat Herr Dr. Klaus von Dohnanyi sein Mandat als Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates aus persönlichen Gründen niedergelegt. Eine Neubesetzung des Mandats war nicht geplant, so dass § 13a der aktuellen Satzung, der die Besetzung des Mandats eines Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates regelte, ersatzlos aus der Satzung gestrichen wurde.

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

Unternehmen

Wegweiser Media & Conferences GmbH Berlin	Vorsitzender des Beirates
Wegweiser GmbH Berlin Research & Strategy	Vorsitzender des Beirates

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

Im Geschäftsjahr 2012 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 54.483,20 (2011: EUR 88.631,24).

## 5.7. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

Folgende Unternehmen sind in den Konzernabschluss einbezogen worden:

<b>Name und Sitz</b>	Anteil am Kapital
	<u>%</u>
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

Kiel, 24. Juni 2013

\_\_\_\_\_  
gez. Thomas Schwinger-Caspari

\_\_\_\_\_  
gez. Günter Minge

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die DESIGN Bau AG, Kiel

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 2012 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."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Prüfungsstandard "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Kiel, 25. Juni 2013

KLOPPE & PARTNER  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Siegel

Dr. Volker Müller  
Wirtschaftsprüfer

**DESIGN Bau AG, Kiel**

**Konzern-Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2012**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Restbuchwert	
	Stand 01.01.2012 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 01.01.2012 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2012 EUR	Stand 31.12.2011 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Geschäfts- oder Firmenwert								
a) CD Deutsche Eigenheim AG	3.750,00	+192.531,51	196.281,51	2.656,25	+49.070,38	51.726,63	144.554,88	1.093,75
b) DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG	250,00	+0,00	250,00	177,08	+62,50	239,58	10,42	72,92
	<u>4.000,00</u>	<u>+192.531,51</u>	<u>196.531,51</u>	<u>2.833,33</u>	<u>+49.132,88</u>	<u>51.966,21</u>	<u>144.565,30</u>	<u>1.166,67</u>
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	45.803,72	+114.108,91	159.912,63	45.389,21	+10.597,66	55.986,87	103.925,76	414,51
	<u>49.803,72</u>	<u>+306.640,42</u>	<u>356.444,14</u>	<u>48.222,54</u>	<u>+59.730,54</u>	<u>107.953,08</u>	<u>248.491,06</u>	<u>1.581,18</u>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und Bauten	1.655.121,61	+0,00	1.655.121,61	211.533,55	+37.087,00	248.620,55	1.406.501,06	1.443.588,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	73.536,59	+3.017,50	76.554,09	1.532,09	+3.831,00	5.363,09	71.191,00	72.004,50
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.424,46	+60.416,54	716.201,25	568.031,72	+38.651,84	602.352,81	113.848,44	96.392,74
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.850,34	+198.217,18	213.067,52	0,00	+0,00	0,00	213.067,52	14.850,34
	<u>2.407.933,00</u>	<u>+261.651,22</u>	<u>2.660.944,47</u>	<u>781.097,36</u>	<u>+79.569,84</u>	<u>856.336,45</u>	<u>1.804.608,02</u>	<u>1.626.835,64</u>
	<u>2.457.736,72</u>	<u>+568.291,64</u>	<u>3.017.388,61</u>	<u>829.319,90</u>	<u>+139.300,38</u>	<u>964.289,53</u>	<u>2.053.099,08</u>	<u>1.628.416,82</u>
	<u><u>2.457.736,72</u></u>	<u><u>+568.291,64</u></u>	<u><u>3.017.388,61</u></u>	<u><u>829.319,90</u></u>	<u><u>+139.300,38</u></u>	<u><u>964.289,53</u></u>	<u><u>2.053.099,08</u></u>	<u><u>1.628.416,82</u></u>

**DESIGN Bau AG, Kiel****Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012**

	<u>Seite</u>
1. Darstellung des Geschäftsverlaufs	3
1.1. Strategie und Konzernstruktur	3
1.2. Markt und Wettbewerb	4
1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche	6
1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung	10
1.5. Investitionen	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	17
2.4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	20
3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung	20
3.1. Chancen	20
3.2. Risiken	21

Seite

4.	Sonstige Angaben	27
4.1.	Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr	27
4.2.	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	29
4.3.	Risikomanagementziele und Finanzinstrumente	30
4.4.	Voraussichtliche Entwicklung	30

## **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **1.1. Strategie und Konzernstruktur**

#### **Strategie**

Die DESIGN Bau AG ist seit mehr als 20 Jahren als Projektentwickler und Bauträger im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie operativ tätig. Innerhalb dieses Marktsegmentes liegt der Fokus auf dem Eigenheim. Dabei differenziert sich die DESIGN Bau AG auf unterschiedliche Weise von den vielen am Markt tätigen Hausanbietern. So erwirbt das Unternehmen in und um deutsche Großstädte wie Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Potsdam ganze Areale, die die DESIGN Bau AG für institutionelle Investoren 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 dem Geschäftsjahr 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 wurden die im Vorjahr eingenommen liquiden Mittel in den Ankauf dreier Liegenschaften zur Errichtung von Siedlungen und Wohnungen im zuletzt genannten Segment eingesetzt und mit der Realisierung begonnen. Weitere Projekte in den vorhandenen Marktpotentialen werden ständig überprüft um das diversifizierte Wachstum weiter sicherstellen zu können.

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

## Konzernstruktur

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit, wird aus der DESIGN Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co KG heraus geleistet und abgewickelt. Geführt wird die Gesellschaft von einem Vorstand, der aus zwei Mitgliedern besteht. Neben dem Grundbesitz und Projekten der Muttergesellschaft werden insbesondere Projektgesellschaften zur Abgrenzung von Risiken und eigenen Finanzierungsstrukturen für einzelne Projekte unterhalten. Derzeit verfügt das Unternehmen über zwei aktiv operativ tätige Projektgesellschaften. Dies ist die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co KG, welche das Bauvorhaben Fleher Leben in Düsseldorf beinhaltet und die bonnanova 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 Projektgebiete der DESIGN Bau AG mit regenerativer Energie unterhält. Einen Überblick über den Konsolidierungskreis verschafft die Grafik, die dem Lagebericht als gesonderte Anlage beigefügt ist.

### 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 100 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser umfassen und nach Erstellung im Markt zur Miete angeboten werden. Die DESIGN Bau AG konzentrierte sich dabei in der Vergangenheit ausschließlich auf die Speckgürtel norddeutscher Großstädte wie Berlin, Hamburg und Potsdam. Das Produkt konnte regelmäßig im Markt platziert werden und alle bisherigen Projektgebiete wurden vollständig an Endkunden vermarktet, so dass mittlerweile weitere Anbieter in dieses Marktsegment drängen. Trotzdem sich viele Marktteilnehmer von dem Modell überzeugt

zeigen, wollen Viele aber oftmals erst nach erfolgter Projektrealisation investieren. In der Folge ist der bisherige Erfolg nicht ohne weiteres in die Zukunft fortzuschreiben, jedoch gibt der Anfang 2013 getätigte Verkauf eines weiteren Projektes Anlass, von einer zunehmenden Wahrnehmung des Produktes des „mietbaren Hauses“ innerhalb des Wohnimmobilienmarktes sprechen zu können. Im Vergleich zu den im Investorenmarkt etablierten Produkten ist der Erfolg des Nischenproduktes der DESIGN Bau AG daher noch mit einer vergleichsweise durchschnittlichen Rohmarge verbunden, 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 be-

reits erfolgreich abgewickelte Projekte und ggf. Erfahrungen und Kenntnisse in der nachlaufenden Objektbewirtschaftung.

Da institutionelle Investoren regelmäßig einzelne oder sämtliche mit dem Management eines Objekts verbundenen Tätigkeiten auf vor Ort ansässige Dienstleister übertragen wollen, bietet die DESIGN Bau AG ihren Kunden einen Rund-um-Service: von der Erstellung der Häuser über die Vermietung und Verwaltung bis hin 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 2012 in der Gesamtwirtschaft**

Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts bleibt mit 0,70 % deutlich hinter den Erwartungen zurück. Damit kehrte das Wachstum wieder näher an das langfristige Mittel heran, nachdem in den Vorjahren deutliche Aufholeffekte nach der Finanzkrise zu verzeichnen waren. 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 mit + 4,10 %, als auch dem weiteren Anstieg der Konsumausgaben im Inland, welche preisbereinigt um 0,90 % zulegen konnten. Jedoch gingen die Investitionen deutlich zurück, dies betraf mit - 4,40 % die Ausrüstungs- und mit - 1,10 % die Bauinvestitionen.

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

## **Ausblick 2013 für die Gesamtwirtschaft**

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

## **Lage der Immobilienwirtschaft**

Das Jahr 2012 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. Im Gewerbeimmobiliensegment wurde in 2012 ein Transaktionsvolumen von 25,3 Mrd. Euro realisiert und übertraf dabei das positive Vorjahr nochmals um 8,50 %.

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 2012 kam es bei der Zahl der Baugenehmigungen nach dem Zuwachs von ca. 21,20 % im Vorjahr zu einer weiteren Steigerung um ca. 4,20 % auf insgesamt 240.000 Einheiten. Damit konnte wieder das Niveau vor Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 (248.000) erreicht werden. Trotzdem ist davon auszugehen, dass sich die Nachholeffekte auch in den kommenden Jahren fortschreiben werden. So werden für das Jahr 2013 ca. 250.000 Wohnbaugenehmigungen erwartet.

Zu beachten werden hierbei allerdings auch verschiedene regulatorische Einflüsse sein. Während nicht von der Auflegung förderlicher Programme für den Wohnungsneubau auszugehen ist, wurden durch die teilweise flächendeckende Anhebung der Grunderwerbsteuersätze von 3,50 % auf bis zu 5,50 % zum Jahresende 2012 die Nebenkosten des Erwerbs deutlich erhöht. Daneben werden durch das Inkrafttreten der EnEV 2014 die energetischen Vorgaben weiter erhöht. Auch wenn die erneute Verschärfung der Regelungen nicht solche Kostensteigerungen wie die EnEV 2009 bedingen wird, steigen die Gesamtbelastungen sowohl für Bauherren als auch Nutzer von Wohnungseigentum zusammen mit den stark gestiegenen Energiepreisen weiter deutlich.

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

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

Die seit Jahren unter dem Bedarf liegende Zahl der Wohnungsfertigstellungen führte z. B. im Berliner Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Aufhellung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu einem weiteren Rückgang des Wohnungsleerstands. Auch wenn noch keine Zahlen für 2012 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 % zu verzeichnen waren.

## **Ausblick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes**

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

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

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

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

schritten 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 Neuvermietungsflächen von energetisch effizienten Gebäuden. In unterschiedlichen Lagen werden Anstiege im hohen einstelligen Prozentbereich verzeichnet. Für Berlin werden beispielsweise im mehrjährigen Vergleich Zuwächse von über 20,00 % errechnet.

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

Innerhalb des Wohnimmobiliensegments kommt der energetischen Gebäudeausstattung zunehmende Bedeutung zu. Im Falle von weiteren Gesetzesvorgaben zur Verringerung des CO<sub>2</sub> 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 2012 erzielte Umsatz ergab sich vorwiegend aus den Übergaben des 3. BA in Teltow, sowie Verkäufen von Restanten und Grundstücken, vorwiegend aus dem Gebiet Bad Bramstedt, welches seit 2008 fast ohne Verkäufe war, mittels einer aufwändigen Wiedervermarktungsstrategie mit einem Absatzvolumen in der Größenordnung der Summe der 5 Vorjahre wieder nennenswert zu den Umsätzen beitragen konnte.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden neben der Abwicklung des Bauprojektes Teltow 3. BA, insbesondere die planerische und organisatorische Vorbereitung zur Vermarktung der umfangreichen Bestandsflächen als auch von Restflächen vorangetrieben. Hierbei wurde insbesondere die Vermarktung und Realisierung des 4. BA in Teltow mit insgesamt 93 Einheiten vorangetrieben, welche im Februar 2013 zum Verkauf von 76 Hauseinheiten an einen namhaften Deutschen Asset Manager führte. Der Abschluss des Projektes wird für das vierte Quartal 2013 erwartet.

Ferner wurde das im Osten Berlins gelegene, bereits in 2007 erworbene Areal in der Falkenberger Aue einer kompletten Überplanung zugeführt. Daraus resultierte ein Landmarkenbildender städtebaulicher Entwurf mit einer begehrenswerten Wohnsituation. Es konnten bereits einige Grundstücke, welche nicht für ein Institutionelles Geschäft geeignet sind, verkauft werden. Die Vorbereitungen für den ersten großen Bauabschnitt sind weit vorangeschritten, so dass dieser mit über 100 Einheiten derzeit in der Vermarktung steht.

Daneben wurde aus der freien Liquidität des Vorjahres in drei Neuprojekte investiert, welche aufgrund der ergänzten Strategie insbesondere auch den Einzelvertrieb vorsehen.

In Düsseldorf wurde eine früher gewerblich genutzte Liegenschaft erworben, welche neben vermieteten Bestandsflächen im Rahmen einer Konversion um ca. 9.300 qm Wohnflächen erweitert werden soll. Die Entwicklung und Planung wurden im Jahr 2012 weit vorangetrieben, so dass Ende des Jahres die Vermarktung aktiv begonnen hat, und es konnte sehr zügig eine hohe Verkaufsquote realisiert werden.

In Rostock wurden zwei Baugebiete mit insgesamt bis zu 143 Einheiten angekauft und anschließend beplant und die Baugenehmigungen beantragt, welche in 2013 erteilt wurden. Die Ende des Jahres gestartete Einzelvermarktung ergab bereits Reservierungen in den ersten Bauabschnitten.

## **1.5. Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2012 hat die DESIGN Bau AG Investitionen in die Erweiterung ihres Grundstücksportfolios getätigt.

Das in Düsseldorf belegene Objekt wird unter teilweiser Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse in 2 Bauabschnitte aufgeteilt zu einem naturnahen und gehobenen Wohnstandort entwickelt werden soll.

Des Weiteren wurden zum Jahresende die bereits erwähnten zwei Standorte in Rostock erworben.

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

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

## **1.6. Personal- und Sozialbereich**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden insbesondere durch die Ausweitung der Tätigkeiten weitere Stellen geschaffen.

Im Geschäftsjahresdurchschnitt beschäftigte die DESIGN Bau AG zwei Vorstandsmitglieder sowie 22 Mitarbeiter, zwei davon waren gering beschäftigt, zwei befanden sich in der Ausbildung. Alterszeit-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 Konzernbilanzen zum 31. Dezember 2012 und zum 31. Dezember 2011 ergibt sich folgender Konzernbilanzaufbau:

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.053,1	5,19	1.628,5	4,02
Vorräte	29.600,2	74,82	32.290,1	79,65
Erhaltene Anzahlungen	-32,0	-0,08	-10.857,3	-26,78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.382,4	6,02	2.662,2	6,57
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	180,4	0,46	52,7	0,13
Sonstige Vermögensgegenstände	492,7	1,25	141,9	0,35
Liquide Mittel	4.503,5	11,38	14.568,3	35,93
Rechnungsabgrenzungsposten	152,7	0,39	55,5	0,13
Aktive latente Steuern	225,2	0,57	0,0	0,00
	<u>39.558,2</u>	<u>100,00</u>	<u>40.541,9</u>	<u>100,00</u>

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	20.826,8	52,66	20.804,0	51,32
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,0	0,00	120,8	0,30
Steuerrückstellungen	154,8	0,39	87,4	0,22
Sonstige Rückstellungen	4.886,8	12,35	8.300,5	20,47
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.484,3	31,56	9.423,6	23,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064,6	2,69	1.305,3	3,22
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31,4	0,08	29,6	0,07
Sonstige Verbindlichkeiten	100,0	0,25	467,5	1,15
Rechnungsabgrenzungsposten	9,5	0,02	3,2	0,01
	<u>39.558,2</u>	<u>100,00</u>	<u>40.541,9</u>	<u>100,00</u>

Die Konzernbilanzsumme nahm von TEUR 40.541,9 um TEUR 983,7 auf TEUR 39.558,2 ab, mithin um 2,43 %.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen stiegen infolge höherer Zugänge als Abschreibungen und Abgänge im Geschäftsjahr um TEUR 424,6.

Die Verminderung der Vorratsgrundstücke resultiert größtenteils aus den Verkäufen des laufenden Geschäftsjahres. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Restanten erfolgten in Höhe von TEUR 45,0. Dem wirkten Zuschreibungen auf Vorratsgrundstücke von TEUR 605,5 entgegen.

Die unfertigen Leistungen sind parallel zu den erhaltenen Anzahlungen aufgrund des Abschlusses des Bauprojektes in Teltow gesunken. Darüber hinaus wurde aufgrund der bevorstehenden Fertigstellung der Erdwärmeanlagen in Teltow 3. BA eine außerplanmäßige Abschreibung aufgrund negativer Ertragsaussichten in Höhe von TEUR 1.100,0 vorgenommen, welche zu entsprechenden Auflösungen der Drohverlustrückstellungen führten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen aus Einbehalten von Kaufpreisforderungen.

Der Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 350,8 auf TEUR 492,7 ist größtenteils auf die Ausreichung diverser Darlehen (TEUR 167,0) sowie diverser Steuererstattungsansprüche (TEUR 184,5) zurückzuführen.

Die liquiden Mittel sanken um TEUR 10.064,8 von TEUR 14.568,3 auf TEUR 4.503,5 (vgl. Tz. 2.2), insbesondere durch die Investitionen in die neuen Projekte.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Zwischenergebniseliminierungen im Geschäftsjahr, die zu abweichenden Werten zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Positionen entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Vorratsgrundstücke geführt haben, saldiert mit geringfügigen passiven latenten Steuern.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von TEUR 2.047,8 und des gegenläufigen Abgangs von Minderheitenanteilen in Höhe von TEUR 2.025,0 von TEUR 20.804,0 auf TEUR 20.826,8. Im Eigenkapital enthalten ist ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von - TEUR 1,8.

Der sich bei der Kapitalkonsolidierung zum 31. Mai 2010 mit dem unmittelbaren Tochterunternehmen, DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld, ergebene Unterschiedsbetrag wurde zum Vorjahresstichtag auf der Passivseite als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurde er vollständig aufgelöst.

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

Die sonstigen Rückstellungen sind in erster Linie durch Auflösungen von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Risikovorsorge für Rechtsstreitigkeiten sowie Bauverpflichtungen um TEUR 3.413,7 gesunken.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.060,7 ergibt sich als Saldo der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 4.491,0 zur Finanzierung von Vorratsvermögen im Rahmen des Erwerbs der Neuprojekte und der Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von TEUR 1.430,3.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch den Wegfall der Umsatzsteuerverbindlichkeit zum Vorjahresstichtag von TEUR 407,7 um TEUR 367,5 gesunken.

Die übrigen passiven Bilanzposten haben sich nur unwesentlich verändert.

## 2.2. Analyse der Finanzlage

	2012 <u>TEUR</u>	2011 <u>TEUR</u>
Cash Flow	<u>-848,8</u>	<u>-8.044,8</u>
Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit	-10.532,9	-874,2
Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit	-567,6	36.551,8
Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.035,7</u>	<u>-26.245,8</u>
<b>Liquiditätsänderung</b>	-10.064,8	9.431,8
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	<u>14.568,3</u>	<u>5.136,5</u>
Liquide Mittel am Geschäftsjahresende	<u><u>4.503,5</u></u>	<u><u>14.568,3</u></u>

Der Konzern erlangte im Geschäftsjahr 2012 einen negativen Cash Flow von TEUR 848,8, 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 2012 von TEUR 4.503,5 führte.

Eine detaillierte Konzern-Kapitalflussrechnung ist als gesonderte Anlage dem Konzernabschluss beigefügt.

### 2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2012 folgende Ertragslage:

	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	27.064,6	146,19	3.399,2	21,29
Bestandsveränderung unfertige Leistungen und noch nicht abgerechnete Betriebskosten	-8.550,8	-46,19	12.568,1	78,71
<b>Gesamtleistung</b>	18.513,8	100,00	15.967,3	100,00
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	96,8	0,52	10.481,2	65,64
	18.610,6	100,52	26.448,5	165,64
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebs- stoffe und für bezogene Waren	2.187,3	11,81	893,3	5,59
Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.302,4	71,85	13.047,7	81,72
Materialaufwand	15.489,7	83,67	13.941,0	87,31
<b>Rohergebnis</b>	3.120,9	16,86	12.507,5	78,33
Personalaufwand	1.257,4	6,79	1.186,1	7,43
Abschreibungen	139,3	0,75	516,0	3,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	2.234,6	12,07	5.821,8	36,46
	3.631,3	19,61	7.523,9	47,12
<b>Betriebsergebnis</b>	-510,4	-2,76	4.983,6	31,21

	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibung Vorratsgrundstück Gemarkung Bad Bramstedt	605,5	3,27	0,0	0,00
Auflösung Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	120,8	0,65	350,3	2,19
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	3.554,6	19,20	53,5	0,34
Anpassung Wertberichtigungen	28,5	0,15	0,0	0,00
	<u>4.309,4</u>	<u>23,28</u>	<u>403,8</u>	<u>2,53</u>
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	1.100,0	5,94	0,0	0,00
Verluste aus Anlageverkäufen	3,7	0,02	0,0	0,00
Anpassung Wertberichtigungen	36,7	0,20	19,8	0,12
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	59,3	0,32	7,7	0,05
Forderungsverluste	88,1	0,48	11,1	0,07
	<u>1.287,8</u>	<u>6,96</u>	<u>38,6</u>	<u>0,24</u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<u>3.021,6</u>	<u>16,32</u>	<u>365,2</u>	<u>2,29</u>
Finanzerträge	37,0	0,20	193,2	1,21
Finanzaufwendungen	557,8	3,01	2.445,8	15,32
<b>Finanzergebnis</b>	<u>-520,8</u>	<u>-2,81</u>	<u>-2.252,6</u>	<u>-14,11</u>
Betriebsergebnis	-510,4	-2,76	4.983,6	31,21
Neutrales Ergebnis	3.021,6	16,32	365,2	2,29
Finanzergebnis	-520,8	-2,81	-2.252,6	-14,11
	<u>1.990,4</u>	<u>10,75</u>	<u>3.096,2</u>	<u>19,39</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110,0	-0,59	1.153,5	7,22
Sonstige Steuern	52,6	0,28	77,7	0,49
<b>Jahresüberschuss</b>	<u>2.047,8</u>	<u>11,06</u>	<u>1.865,0</u>	<u>11,68</u>

Bei den Umsatzerlösen ergibt sich im Jahresvergleich eine Erhöhung von TEUR 3.399,2 um TEUR 23.665,4 auf TEUR 27.064,6. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss des Bauvorhabens in Teltow sowie dem gestiegenen Abverkauf von Einzelgrundstücken.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der im Jahr 2011 dort erfassten Veräußerung des Objektes „Bornstedter Feld“.

Der Anteil des Materialaufwands an der Gesamtleistung verminderte sich von 87,31 % auf 83,67 %.

Die Summe der weiteren Aufwendungen, die in das Betriebsergebnis eingehen, beträgt TEUR 3.631,3 oder 19,61 %. Hier sind die im vorangegangenen Geschäftsjahr erfassten Aufwendungen für notwendige Risikovorsorge, die zu einem überproportionalen Anstieg der übrigen betrieblichen Aufwendungen geführt haben, weggefallen. Dem wirkten gestiegene Vertriebsaufwendungen durch erhöhte Werbemaßnahmen und Reisekosten von TEUR 394,7 entgegen.

Das neutrale Ergebnis beträgt TEUR 4.121,6 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 4.309,4 und neutralen Aufwendungen von TEUR 1.287,8. Als wesentliche Posten sind die teilweise periodenfremden Auflösungen operativer sonstiger Rückstellungen von TEUR 3.554,6, die außerplanmäßige Abschreibung auf ein unfertiges Projekt infolge negativer Ertragsaussichten von TEUR 1.100,0 sowie die aufgrund der Ergebnisse der steuerlichen Betriebsprüfung festgestellten Zuschreibungen auf Vorratsgrundstücke von TEUR 605,5 zu nennen. Der außerplanmäßigen Abschreibung stehen entsprechende Rückstellungsaufösungen entgegen.

Das Finanzergebnis schloss mit - TEUR 520,8 ab. Die Verbesserung um TEUR 1.731,8 ist in erster Linie auf den Wegfall von Vorfälligkeitsentschädigungen und Zinsaufwendungen aus dem Vorjahr durch vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen zurückzuführen.

Per Saldo ergibt sich für das Geschäftsjahr 2012 unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von TEUR 2.047,8.

## **2.4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Reaktorkatastrophe in Japan hat zu einem spürbaren Wandel in der Energiepolitik geführt. Der Anteil der regenerativen Energien am Versorgungsmix soll noch schneller steigen. Gleichzeitig dürften die ambitionierten Ziele für den CO<sub>2</sub> Ausstoß nicht ohne einen nennenswerten Beitrag der Immobilienwirtschaft erreichbar sein. Die DESIGN Bau AG trägt hierzu sowohl verbrauchs- als auch erzeugungsseitig bei. So werden die in der Energieeinsparverordnung geforderten, bereits sehr hohen energetischen Standards bei Neuprojektierungen regelmäßig deutlich übererfüllt. Zugleich wird für die Wärmeversorgung der projektierten Areale auf die Nutzung von Erdwärme abgestellt. Die Versorgung des Musterhauses in Teltow mit Heizwärme wird erstmals mittels Einsatz von Erdwärmepumpen sichergestellt. Durch die Einrichtung von lokalen Versorgungsnetzen finden ökologische und ökonomische Überlegungen dabei gleichermaßen Berücksichtigung.

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

## **3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung**

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

### **3.1. Chancen**

Das Vermögen der DESIGN Bau AG besteht zu einem großen Teil aus Vorratsgrundstücken. Ein Anstieg des generellen Preisniveaus für Grund und Boden würde folglich zum Aufbau stiller Reserven führen. Da die Grundstücke zu einem nicht unerheblichen Teil in der Metropolregion Berlin gelegen sind, würde sich dort eine positive Preisentwicklung entsprechend auswirken. Auch kön-

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

Für den Fall, dass es zu spürbaren Preiserhöhungen für fossile Energieträger kommt, sollte es zu deutlich unterschiedlichen Preisentwicklungen für ältere Bestandsimmobilien und Immobilien, die modernen energetischen Standards genügen, kommen. Hiervon sollten nicht nur die gemäß KfW 60 Standard erstellten Gebäude der CD Deutsche Eigenheim Gruppe profitieren können. Auch die grundsätzliche Attraktivität von Neubauprojekten würde entsprechend steigen.

Eine Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs wird nach Meinung führender 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.

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 Zah-

lungsmoral sowie erhöhten Mietausfällen führen. Institutionelle Investoren können hierin ein erhöhtes Vermarktungsrisiko sehen, so dass sich in einem solchen Umfeld die Realisierung von Projektentwicklungen schwieriger gestaltet und unter Umständen nur zu reduzierten Verkaufspreisen umgesetzt werden kann. Privaterwerber könnten in einer von zunehmenden Unsicherheiten gekennzeichneten wirtschaftlichen Situation vom Immobilienerwerb Abstand nehmen. Im Fall einer länger anhaltenden Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft kann auch ein Rückgang bei den Grundstückspreisen und ein daraus resultierender Abschreibungsbedarf nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Szenario schätzt das Management der DESIGN Bau AG aktuell als gering ein.

Darüber hinaus sieht sich das Unternehmen Risiken ausgesetzt, die sich aus Änderungen der aktuellen Rechtslage ergeben könnten. Neben Steuer-, Abgaben- und/oder Gebührenerhöhungen zählen hierzu Änderungen des regulatorischen Umfelds im Mietrecht sowie der energetischen Anforderungen an Bestands- und Neubauimmobilien.

### **Strategische Risiken**

Für den Fortbestand des Unternehmens relevante Risiken können sich aus der gewählten strategischen Ausrichtung des Unternehmens ergeben. Daher gilt es, vor allem übergeordnete Trends in den für das Unternehmen wichtigen Teilmärkten möglichst frühzeitig zu erkennen, um gegebenenfalls mit der Einleitung geeigneter Maßnahmen hierauf reagieren zu können. Aber auch die Entwicklungen bei Baumaterialien, Verarbeitungsmethoden und -vorschriften müssen kontinuierlich verfolgt werden. Dazu stehen die Mitarbeiter in ihren jeweiligen Aufgabengebieten in regelmäßigen Kontakt mit Investoren, Beratern, Kooperationspartnern und anderen Marktteilnehmern.

Die DESIGN Bau AG hat sich auf das Geschäft mit institutionellen Kunden fokussiert. Sollte sich eine nachhaltige Änderung der Nachfragestruktur nach dem zur Miete angebotenen Haus abzeichnen, würde dies die Attraktivität der DESIGN Bau Produkte ebenso nachteilig beeinflussen wie die Werthaltigkeit der Tochtergesellschaften, wie z.B. die CD Deutsche Eigenheim Gruppe. Auf Grundlage der veröffentlichten Marktdaten und vor dem Hintergrund der Erfahrungen in den bisherigen Projekten, aber auch in Anbetracht der vergangenen Marktdynamik und des Anfang 2013 erfolgten Projektverkaufs schätzt das Unternehmen die aktuelle Wahrscheinlichkeit hierfür als gering ein.

## **Rechtliche Risiken**

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

## **Projektrisiken**

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

Kommt es im Nachgang zu einem Projektverkauf zu unerwarteten Verzögerungen bei der Erteilung der nötigen Bau- oder sonstiger behördlicher Genehmigungen, müssen die Bauablaufpläne gegebenenfalls angepasst werden. Hieraus könnten Kostensteigerungen erwachsen, da Nachunternehmer aus Kapazitätsgründen Aufträge zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr ausführen können und kurzfristig Ersatz gefunden werden muss. Grundsätzlich kann es in einem solchen Szenario zu Kostensteigerungen kommen. Diesen Risiken begegnet die DESIGN Bau AG durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Verträge.

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

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

Ein weiteres Risiko stellt die Beschaffenheit von Grund und Boden dar. Vor Ankauf eingeholte Baugrundgutachten tragen dazu bei, einen möglichen Mehraufwand im Zusammenhang mit erhöhten Gründungskosten einzuschränken. Kontaminationsrisiken werden durch Bodenproben und /oder kaufvertragliche Regelungen, die ein möglicherweise erwachsendes wirtschaftliches Risiko beim Verkäufer belassen, minimiert.

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

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

Da an den einzelnen Projektstandorten Haustypen in jeweils größerer Zahl errichtet werden, gilt es, Ausführungsrisiken durch ein stringentes Kosten-, Zeit- und Qualitätsmanagement für das Unternehmen beherrschbar zu machen und Serienfehler zu vermeiden. Die DESIGN Bau AG begegnet diesen Herausforderungen bereits in der Planungsphase mit einem verzahnten Projektmanagement unter Einschaltung externer Baufachingenieure sowie mit einem mehrstufigen Qualitätssicherungssystem. Zusätzlich werden Vertreter des jeweiligen Projektkäufers frühzeitig in die Plan-, Abstimmungs- und Bauprozesse eingebunden. Hierdurch sollen mögliche spätere Differenzen zu Ausführungsvarianten und -qualitäten vermieden werden.

Unter der Leitung eines technischen Vorstandes wird die in mehreren Großprojekten erlangte und bewährte Expertise der DESIGN Bau AG in den Planungs- und Umsetzungsprozess eingebracht. Während der Bauphase beaufsichtigt, steuert und kontrolliert die vor Ort ansässige Bauleitung der DESIGN Bau AG fortlaufend den Bauprozess und die Ausführungsqualität. Diese wiederum wird durch eine externe Oberbauleitung bei der Überwachung der ausführenden Handwerksfirmen unterstützt, aber auch gleichzeitig von dieser kontrolliert. Zusätzlich prüft das direkt an den Vorstand berichtende Qualitätsmanagement der DESIGN Bau AG die Ergebnisse des Baufortschritts. Darüber hinaus begleitet ein vom Investor oder der Gesellschaft beauftragter unabhängiger Bausachver-

ständiger die Arbeiten vor Ort. Mit diesem Zusammenwirken soll erreicht werden, dass mögliche Fehler sofort erkannt und behoben sowie Serienfehler vermieden werden. Teilabnahmen der Leistungen der beauftragten Nachunternehmer durch die DESIGN Bau AG und Teilabnahmen durch den Investor im Bauverlauf tragen ebenso zu einer Reduktion des Projektrisikos bei.

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

Ein weiteres Risiko besteht für das Unternehmen in Form der gesetzlichen und/oder vertraglichen Gewährleistungspflicht. Während Gewährleistungsinanspruchnahmen grundsätzlich an die ausführenden Nachunternehmer weitergereicht werden können, kann sich ein zeitliches Risiko aus dem Auseinanderfallen von zugesagter und erworbener Gewährleistungsfrist ergeben. Dieses entsteht, wenn die vom ausführenden Unternehmen eingeräumte Gewährleistungsfrist bereits mit Abnahme der Leistung zu laufen beginnt, wohingegen diese Frist für den Investor erst mit Übernahme des jeweiligen Objekts zu laufen beginnt. Regelungen in den Werkverträgen mit den Auftragnehmern der DESIGN Bau AG stellen jedoch eine größtmögliche Deckung dieses Risikos sicher.

Zur Absicherung von Risiken, die dem Unternehmen durch den möglichen Ausfall von Nachunternehmern im Verlauf der Gewährleistungsverpflichtung entstehen können, sind von diesen Gewährleistungsbürgschaften beizubringen.

## **Finanzrisiken**

Die DESIGN Bau AG ist unterschiedlichen finanziellen Risiken ausgesetzt. Da der Bestand an Vorratsgrundstücken teilweise fremdfinanziert ist, könnte eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken notwendige Prolongationen erschweren, zumindest aber verteuern. Zum Bilanzstichtag weist der Großteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Fälligkeiten von 2013 und später auf. Festzinsvereinbarungen bestehen dabei nur für einen kleineren Teil der Bankdarlehen. Angesichts der Tatsache, dass die Verweildauer der Grundstücke in den Büchern des Unternehmens zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt mit keiner ausreichenden Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann, entspricht die gewählte Vorgehensweise den unternehmensspezifischen Finanzierungsnotwendigkeiten. Nimmt die DESIGN Bau AG im Rahmen einer Projektentwicklung eine Bankenfinanzierung in Anspruch, werden aufgrund der relativ kurzen Projektlaufzeit und der im Verlauf

stark schwankenden Kreditinanspruchnahme ebenfalls keine Festzinsvereinbarungen getroffen. Ein Anstieg der kurzfristigen Zinsen würde daher zu einem erhöhten Zinsaufwand führen.

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

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

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

Wechselkursrisiken bestehen nicht, da Vertragsabschlüsse grundsätzlich in Euro erfolgen.

### **Personal- und Nachunternehmerrisiken**

Engagement und Wissen unserer Mitarbeiter sowie deren vertrauensvolle Zusammenarbeit untereinander stellen einen entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Zwar wurde durch die Fokussierung

der Tätigkeit an die Orte der Bauprojekte insbesondere im Verwaltungsbereich ein teilweiser Neuaufbau notwendig aber im technischen Personalbereich ist seit Jahren eine niedrige Fluktuationsrate gegeben. Die überdurchschnittliche Stabilität im Personalstamm der DESIGN Bau AG ist ein klares Indiz sowohl für die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber als auch die Loyalität der Mitarbeiter. Ein angenehmes Arbeitsumfeld trägt hierzu ebenso bei, wie die motivationsfördernde Übertragung von Verantwortlichkeiten auf einzelne Mitarbeiter.

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

## **IT Risiken**

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

## **4. Sonstige Angaben**

### **4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr**

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

In diesem Zusammenhang wurden die Organe neu geordnet. So traten zum April 2012 alle Aufsichtsratsmitglieder zurück und wurden durch die Herren:

Oliver Krautscheid

Sönke Schwartz

Stefan Schasse

durch Beschluss einer außerordentlichen Hauptversammlung ersetzt. Seitdem fungiert Herr Sönke Schwartz als Aufsichtsratsvorsitzender.

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

Mit Umsetzung des Beschlusses schied Herr Felix Krekel aus dem Vorstand aus.

Im Rahmen der Neubesetzung der Organe wurden auch strategische Weichenstellungen getroffen, welche auf eine Verschmelzung der CD Deutsche Eigenheim AG auf die DESIGN Bau AG vorsah.

So wurde auf der Hauptversammlung am 9. August 2012 der Hauptversammlung Beschlussvorlagen zur Abstimmung vorgelegt. Neben Veränderungen der Firma und des Sitzes sollte auch die oben beschriebene Verschmelzung zur Effizienzsteigerung und Kostenersparnis entschieden werden. Die Hauptversammlung beschloss mit der entsprechenden Stimmenmehrheit die beabsichtigte Veränderung der Firma in Deutsche Eigenheim, aber die beabsichtigte Verschmelzung erreichte das nötige Quorum nicht.

Dies hatte in der weiteren Abwicklung die Folge, dass hinsichtlich der Eintragung dieser Namensänderungen Eintragungshindernisse vorlagen, da ansonsten zwei ähnlich bezeichnete Gesellschaften gleichzeitig eingetragen werden müssten. Daraufhin hat der Vorstand die entsprechenden Eintragungsanträge ruhen lassen und wird die beabsichtigte Restrukturierung in der Hauptversammlung 2013 erneut zur Abstimmung bringen.

Hinsichtlich der im Vorjahr an dieser Stelle berichteten besonderen Ereignisse des Geschäftsjahres 2012 konnte bestimmte Sachverhalte u.a. durch abschließende Vergleiche oder Rechtsverfahren für folgende in 2011 berichtete Risiken positiv erledigt werden:

1. Hinsichtlich des Risikos aus dem Besserungsschein im Ankaufsvertrag aus dem Jahre 2006 des Projektes Winterhude, wurde ein abschließender Vergleich geschlossen, welcher sowohl die bereits realisierten Mehrflächen als auch potentielle zukünftige Mehrflächen abschließend regelt. Hierbei wurden Risiken bis zu € 4 Mio. durch Aufwendungen von ca. € 0,1 Mio. und die Aufhebung einer Leistungsklage erreicht.
2. Auch hinsichtlich der Verpflichtungen zur Aushebung von Baugruben wurde ein Vergleich mit der geschäftsführenden Gesellschaft und deren Geschäftsführer getroffen, welche die Risiken deutlich reduziert. Allerdings wurde dieser Vergleich wiederum von Teilen der betroffenen Firmen angefochten, so dass hier nach wie vor eine endgültige Klärung vor Gericht anhängig ist.
3. Hinsichtlich der GEO-NRG GmbH als Joint Venture für das Wärmecontracting in den Bauabschnitt Teltow 3. BA ist es gelungen einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag (Contracting) mit dem Erwerber und Mietern über das dafür vorgesehene Joint Venture GEO NRG zu schließen. Im Geschäftsjahr 2013 wird eine Umbuchung ins Anlagevermögen erfolgen.

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

Im Geschäftsjahr wurden weitere Neubauprojekte in Düsseldorf, Rostock und Bonn akquiriert. Die Planungen wurden jeweils im Geschäftsjahr durch Bauanträge bzw. Bauvoranfragen vorbereitet. Die Projekte in Düsseldorf und in Bonn wurden jeweils in Tochtergesellschaften überführt. Der Vertriebsstart für Düsseldorf mit insgesamt 90 Wohneinheiten und Rostock mit insgesamt bis zu 145 Einheiten erfolgte im Spätherbst 2012.

#### **4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Bis zur Aufstellung dieses Berichtes konnte die Gesellschaft in 2013 insgesamt 124 Grundstücke verkaufen. Darüber hinaus wurden 76 Neubaueinheiten aus dem Bauabschnitt Teltown an einen namhaften institutionellen Investor, sowie weitere 31 Wohn- und Haueinheiten, insbesondere im Projekt „Fleher Leben“ Düsseldorf an private Hauskäufer verkauft werden.

### **4.3. Risikomanagementziele und Finanzinstrumente**

Unternehmerische Aktivitäten bedingen naturgemäß die Übernahme von Risiken. Der Vorstand hat sich seit Gründung der DESIGN Bau AG bewusst der Strategie verpflichtet, das Risikoprofil des Unternehmens möglichst gering zu halten. Werden nach eingehender Prüfung und Abwägung kalkulierbare Risiken eingegangen, stehen diese in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den entsprechenden Ertragspotentialen. Diese Haltung spiegelt sich in unterschiedlichen unternehmerischen Entscheidungen wider.

Hierzu zählt etwa der Grundsatz, dass Grundstückskaufpreise erst dann gezahlt werden, wenn die DESIGN Bau AG über gesichertes Baurecht verfügt. Auch findet grundsätzlich keine Vorratsbebauung von Grundstücken des Unternehmens statt. Eine Ausnahme erfolgt nur in Form von Musterhäusern in den Projektgebieten die die DESIGN Bau AG für die kurzfristige Umsetzung identifiziert hat, oder nach Erreichen der zur Finanzierung erforderlichen Vorverkaufsquoten.

Das Risikomanagement der DESIGN Bau AG ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Controlling- und Berichtsprozesses und sichert im Interesse der Mitarbeiter, Aktionäre und Gläubiger den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Laufend werden sowohl die Liquiditäts- als auch die Kostenplanungen mit der aktuellen und absehbaren Entwicklung abgeglichen. Mögliche Risiken sollen so früh als möglich erkannt werden, um das Unternehmen in größtmöglichem Umfang vor kritischen Situationen zu bewahren. Dazu werden sowohl das gesamtwirtschaftliche Umfeld als auch speziell die Entwicklungen in der Immobilienbranche und an den Finanz- und Kapitalmärkten verfolgt.

### **4.4. Voraussichtliche Entwicklung**

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

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet die DESIGN Bau AG zusätzlich Verkäufe von Grundstücken an individuelle Bauherren und Bauträger. Für das Baugebiet in Bad Bramstedt wird im laufenden Geschäftsjahr mit Werbeaktionen und Teilprojektierungen von Häusern eine deutliche Erhöhung der Verkaufszahlen gerechnet. Das Ende 2011 eingeführte Restantenverkaufsprogramm ist fast abgearbeitet und lässt auf die Bereinigung dieser verwaltungsintensiven Bestände hoffen.

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

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

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

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

**Konsolidierungskreis**

**Teilkonzern**

