

CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld

Bilanz zum 30. Juni 2014

<b>Aktiva</b>				<b>Passiva</b>			
	EUR	Stand 30.06.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR		EUR	Stand 30.06.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	182.266,27		237.827,27	II. Kapitalrücklage	12.722.390,36		12.722.390,36
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.350.535,06		1.369.078,06	1. Andere Gewinnrücklagen	885.537,19		885.537,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.694,21		102.268,11	IV. Bilanzgewinn	97.345,31		4.600.516,19
III. Finanzanlagen						18.985.272,86	23.488.443,74
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.307.269,56		9.814.531,85	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. Beteiligungen	12.500,00		12.500,00	1. Steuerrückstellungen	68.847,24		41.698,09
		8.944.265,10	11.536.205,29	2. Sonstige Rückstellungen	2.105.561,43		1.522.685,88
<b>B. Umlaufvermögen</b>						2.174.408,67	1.564.383,97
I. Vorräte				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Vorratsgrundstücke	17.265.692,15		17.348.173,94	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.575.944,34		5.559.239,60
2. Unfertige Leistungen	13.077.298,41		13.608.465,72	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.650.783,54		1.522.127,60
3. Fertige Leistungen	456.790,14		456.790,14	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.487.782,07		14.852.260,08
4. Geleistete Anzahlungen	949.911,69		302.760,50	4. Sonstige Verbindlichkeiten	54.724,13		5.366.631,23
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-584.011,00		0,00	- davon aus Steuern EUR 37.502,94 (31.12.2013: EUR 304.978,40)		28.769.234,08	27.300.258,51
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (31.12.2013: EUR 3.791,89)							
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.134.560,45		576.267,33				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.296.543,53		5.921.846,45				
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	408.795,71		403.094,88				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	337.951,03		335.315,27				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.458.756,59		1.809.796,91				
		40.802.288,70	40.762.511,14				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		182.361,81	54.369,79				
		49.928.915,61	52.353.086,22			49.928.915,61	52.353.086,22

**CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014  
(1. Januar bis 30. Juni 2014)**

	EUR	1. Halbjahr 2014 EUR	1. Halbjahr 2013 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		7.037.012,85	956.910,35
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		-531.167,31	+2.587.933,10
		<u>6.505.845,54</u>	<u>3.544.843,45</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		184.051,98	123.269,71
		<u>6.689.897,52</u>	<u>3.668.113,16</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.061.542,96		627.831,56
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.575.139,53</u>		<u>2.383.738,97</u>
		<u>7.636.682,49</u>	<u>3.011.570,53</u>
		-946.784,97	<u>656.542,63</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	538.450,23		501.686,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	83.944,07		73.012,14
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	93.319,55		95.421,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.827.993,60</u>		<u>1.198.961,99</u>
		<u>2.543.707,45</u>	<u>1.869.081,73</u>
		-3.490.492,42	<u>-1.212.539,10</u>
<u>Übertrag:</u>		-3.490.492,42	<u>-1.212.539,10</u>

	EUR	1. Halbjahr 2014 EUR	1. Halbjahr 2013 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<u>Übertrag:</u>		-3.490.492,42	<u>-1.212.539,10</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121.656,06		121.825,89
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	111.460,75		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>989.114,23</u>		<u>274.112,19</u>
		<u>-978.918,92</u>	<u>-152.286,30</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.469.411,34	<u>-1.364.825,40</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		64,62	1.897,68
13. Sonstige Steuern		<u>33.694,92</u>	<u>25.391,43</u>
14. Fehlbetrag		-4.503.170,88	-1.392.114,51
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>4.600.516,19</u>	<u>5.992.630,70</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>97.345,31</u></u>	<u><u>4.600.516,19</u></u>

**CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld**  
**Anhang für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014**  
**(1. Januar bis 30. Juni 2014)**

**1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

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

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

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

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

**2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

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

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

Für seit dem 1. März 2008 zugegangene Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurde ein Sammelposten analog § 6 (2a) EStG mit einem Restbuchwert zum 30. Juni 2014 in Höhe von EUR 4.168,77 (31. Dezember 2013: EUR 5.194,50) gebildet.

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

In die Bewertung der unfertigen und fertigen Leistungen zu Herstellungskosten werden neben den Einzelkosten aufgrund der Langfristigkeit der Fertigung auch Sondereinzelkosten des Vertriebs sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 (3) S. 2 HGB einbezogen. Des Weiteren werden Kosten der allgemeinen Verwaltung in die Bewertung einbezogen. Diese Einbeziehung erfolgte aus Anlass der wesentlichen Änderung der Gesellschafterstruktur der Gesellschaft und zwecks Sicherstellung eines konzerneinheitlichen Bewertungsverfahrens erstmals im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

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

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen zum 30. Juni 2014 wie zum Vorjahresstichtag Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind. Die Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen zum 30. Juni 2014 Beteiligungsunternehmen, deren Anteile ebenfalls unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zum 30. Juni 2014 wie zum Vorjahressichttag Tochtergesellschaften, deren Anteile unter den Finanzanlagen ausgewiesen sind.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **3.1. Anlagevermögen**

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 sind dem als Anlage 4 beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

#### **3.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 17.513,49 (31. Dezember 2013: EUR 17.713,49) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

#### **3.3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 6.296.543,53 (31. Dezember 2013: EUR 5.921.846,45) stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 7.140,00 (31. Dezember 2013: EUR 7.140,00) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und im Übrigen sonstige Vermögensgegenstände dar.

### **3.4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 408.795,71 (31. Dezember 2013: EUR 403.094,88) sonstige Vermögensgegenstände dar.

### **3.5. Eigenkapital**

Das Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 wie nachstehend erläutert.

#### **3.5.1. Grundkapital**

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 30. Juni 2014 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.

Zu der auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. August 2013 in Kiel beschlossenen Barkapitalerhöhung um bis zu EUR 2.640.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie kam es nicht.

#### **3.5.2. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum 30. Juni 2014 EUR 12.722.390,36.

#### **3.5.3. Andere Gewinnrücklagen**

Die anderen Gewinnrücklagen betragen unverändert zum 30. Juni 2014 EUR 885.537,19.

### 3.5.4. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu EUR 2.640.000,00 zu erhöhen, wobei der Vorstand zugleich jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, im Einzelnen genannten und festgelegten Fällen ausschließen und sonstige Einzelheiten der Kapitalerhöhung einschließlich ihrer Durchführung bestimmen kann.

### 3.6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
Verpflichtungen aus dem Baubereich	399.017,98
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	130.100,00
Sonstige Verpflichtungen	<u>1.576.443,45</u>
	<u>2.105.561,43</u>

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

### 3.7. Verbindlichkeiten

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

	Bilanzwert		Restlaufzeiten	
	Stand 30.06.2014	bis zu einem Jahr Stand 30.06.2014	bis zu einem Jahr Stand 31.12.2013	mehr als fünf Jahre Stand 30.06.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.575.944,34	9.894.510,26	4.322.595,27	859.697,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.650.783,54	2.650.783,54	1.522.127,60	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.487.782,07	14.487.782,07	14.852.260,08	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	54.724,13	54.724,13	5.366.631,23	0,00
	<u>28.769.234,08</u>	<u>27.087.800,00</u>	<u>26.063.614,18</u>	<u>859.697,33</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 10.815.934,00 (31. Dezember 2013: EUR 10.440.934,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen und Mietforderungen sowie die Verpfändung von Guthabenkonten in Höhe von EUR 389.008,46 (31. Dezember 2013: EUR 469.263,00) gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 14.487.782,07 (31. Dezember 2013: EUR 14.487.782,07) stellen gleichzeitig in Höhe von EUR 26.028,73 (31. Dezember 2013: EUR 26.028,73) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und im Übrigen sonstige Verbindlichkeiten dar.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013 in Höhe von EUR 5.366.631,23 waren Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5.000.000,00 durch Grundschulden in Höhe von EUR 7.500.000,00 auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, besichert.

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

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

##### **4.1. Sonstige betriebliche Erträge**

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	<u>EUR</u>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>72.960,00</u>

##### **4.2. Personalaufwand**

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 83.944,07 (1. Halbjahr 2013: EUR 73.012,14) entfallen auf die Altersversorgung EUR 1.032,00 (1. Halbjahr 2013: EUR 1.771,00).

##### **4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	20.092,79
Forderungsverluste	<u>1.053,92</u>
	<u>21.146,71</u>

##### **4.4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

In diesem Posten in Höhe von EUR 121.656,06 (1. Halbjahr 2013: EUR 121.825,89) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 5.539,40 (1. Halbjahr 2013: EUR 14.720,66), Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 0,00 (1. Halbjahr 2013: 1.161,30), Zinserträge verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 105.327,52 (1. Halbjahr 2013: EUR 95.565,94) sowie eines Beteiligungsunternehmens in Höhe von EUR 10.015,55 (1. Halbjahr 2013: EUR 9.465,29) enthalten.

#### **4.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

In diesem Posten in Höhe von EUR 989.114,23 (1. Halbjahr 2013: EUR 274.112,19) sind Zinsaufwendungen verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 575.825,39 (1. Halbjahr 2013: EUR 100.972,07) enthalten.

#### **4.6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 64,62 (1 Halbjahr 2013: EUR 1.897,68). Sie betreffen in voller Höhe Steuern der Vorjahre. Sie belasten ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Vorjahre.

### **5. Sonstige Angaben**

#### **5.1. Haftungsverhältnisse**

Es bestehen zwei unbeschränkte Bürgschaften für Verpflichtungen eines verbundenen Unternehmens. Die Verpflichtungen dieses verbundenen Unternehmens betragen zum Bilanzstichtag EUR 179.229,30.

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

#### **5.2. Zugunsten des Unternehmens eingegangene Bürgschaften**

Zum 30. Juni 2014 bestanden zugunsten des Unternehmens abgegebene Bürgschaften für insgesamt neun Avalkonten in Höhe von EUR 883.794,84. Für das dem Unternehmen gepfändete Avalvolumen wurden als Sicherheiten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 1.175.000,00 verpfändet.

### 5.3. Abschlussprüferhonorare

Das von dem Abschlussprüfer des Jahresabschlusses im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 59.902,55 (1. Halbjahr 2013: EUR 46.550,00). Dieses ist wie nachfolgend dargestellt aufgeschlüsselt:

	EUR	davon für VJ EUR
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	33.775,86	6.242,72
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	15.687,50	0,00
Honorar für Steuerberatungsleistungen	8.130,28	2.368,57
Honorar für sonstige Leistungen	2.308,92	995,16
	<u>59.902,56</u>	<u>9.606,45</u>

### 5.4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 1.183.915,31 (30. Juni 2013: rd. EUR 8.662.312,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

### 5.5. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigte im Durchschnitt der ersten beiden Quartalsenden des Kalenderjahres 2014 24 Angestellte. Die durchschnittliche Zahl der während des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2014 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	14
Kaufmännische Angestellte	6
Servicekräfte	<u>4</u>
	<u>24</u>

Darüber hinaus war durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt (31. Dezember 2013: kein Auszubildender).

## **5.6. Vorstand**

Der Vorstand setzt sich seit dem 13. August 2014 wie folgt zusammen:

### Vorstand

Herr Michael Stüber, Stockdorf  
(Diplom- und Immobilienökonom/FRICS)

Bis zum 13. August 2014 setzte sich der Vorstand aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Vorstandsvorsitzender

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

### COO

Herr Günter Minge, Oberhausen  
(MScRE/MRICS)

Im 1. Halbjahr 2014 betragen die Gesamtbezüge des Vorstands EUR 160.313,04.

## **5.7. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Oliver Krautscheid, Frankfurt/Main  
(Selbstständiger Unternehmensberater)

### Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main  
(Wirtschaftsprüfer)

### Mitglied

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

Im 1. Halbjahr 2014 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 52.014,41.

## 5.8. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
	am Kapital	EUR	EUR
	%		
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	195.722,15	15.642,77
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	11.727,04	358,21
CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	3.287.832,72	-34.532,92
CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	2.748.712,57	47.885,31
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00	-13.936,31	-14.241,16
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00	35.519,62	7.437,52
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00	20.603,24	-1.369,33
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00	1.087.972,29	-47.235,40
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00	-5.857,50	-24.531,43

Die Daten wurden mit Ausnahme des Jahresabschlusses der GEO-NRG GmbH, Selent, jeweils aus dem letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 entnommen. Bei dem Jahresabschluss der GEO-NRG GmbH, Selent, basieren die Daten auf dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012.

Mit Vertrag vom 13. Juni 2013 wurde die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, im Wege der Aufnahme unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die Muttergesellschaft DESIGN Bau AG, Kiel, gemäß § 2 ff. UmwG verschmolzen. Als Folge der Verschmelzung entfällt im Konsolidierungskreis der bisherige Teilkonzern, da alle Tochterunternehmen unmittelbar von der Muttergesellschaft gehalten werden. In ordentlichen Hauptversammlungen am 19. August 2013 in Kiel erfolgte die Zustimmung zum Verschmelzungsvertrag. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus am 23. Juli 2014.

**5.9. Angaben gemäß § 160 (1) Nr. 8 AktG zum Bestehen von Beteiligungen an der Aktiengesellschaft**

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

Die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, hat uns mitgeteilt, dass ihr seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft gehört.

Herr Thorsten Wagner, Lehrte, hat uns erklärt, dass ihm seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der CD Deutsche Eigenheim AG, vormals DESIGN Bau AG, gehört, welche ihm analog § 16 (4) AktG zugerechnet wird.

Schönefeld, 29. September 2014

gez. Michael Stüber

## **Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers nach prüferischer Durchsicht**

An die CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld

Wir haben den Halbjahresabschluss und den Zwischenlagebericht der CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichtes nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichtes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der Halbjahresabschluss und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Halbjahresabschluss und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt worden ist oder ein unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht vermittelt.

Kiel, 30. September 2014

KLOPPE & PARTNER  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Volker Müller  
Wirtschaftsprüfer

**CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld**

**Anlagespiegel für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014  
(1. Januar bis 30. Juni 2014)**

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>		<u>Abschrei-</u>	<u>Restbuch-</u>	<u>Abschrei-</u>	<u>Abschrei-</u>	
	Stand 01.01.2014 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 30.06.2014 EUR	kumuliert EUR	Stand 30.06.2014 EUR	1. Halbjahr 2014 EUR	1. Halbjahr 2013 EUR
<b>I. Immaterielle Ver- mögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, ge- werbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	410.270,99	0,00	410.270,99	228.004,72	182.266,27	55.561,00	54.665,85
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und Bauten	1.654.785,61	0,00	1.654.785,61	304.250,55	1.350.535,06	18.543,00	18.543,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	733.211,51	+8.641,65	741.853,16	650.158,95	91.694,21	19.215,55	22.212,54
	<u>2.387.997,12</u>	<u>+8.641,65</u>	<u>2.396.638,77</u>	<u>954.409,50</u>	<u>1.442.229,27</u>	<u>37.758,55</u>	<u>40.755,54</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.400.665,98	+6.062.546,51 -8.926.492,71	7.536.719,78	229.450,22	7.307.269,56	111.460,75	0,00
2. Beteiligungen	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00
	10.413.165,98	+6.062.546,51 -8.926.492,71	7.549.219,78	229.450,22	7.319.769,56	111.460,75	0,00
	13.211.434,09	+6.071.188,16 -8.926.492,71	10.356.129,54	1.411.864,44	8.944.265,10	204.780,30	95.421,39

**CD Deutsche Eigenheim AG, Schönefeld**  
**Zwischenlagebericht für das 1. Halbjahr für das Geschäftsjahr 2014**  
**(1. Januar bis 30. Juni 2014)**

	<u>Seite</u>
1. Darstellung des Geschäftsverlaufs	3
1.1. Vorbemerkung zum Wechsel des Vorstandes nach dem 30. Juni 2014 und zu im Berichtszeitraum wirksam gewordenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen	3
1.2. Strategie und Konzernstruktur	3
1.3. Wirtschaftliche Entwicklung, Markt und Wettbewerb	4
1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung	6
1.5. Investitionen	6
1.6. Personal- und Sozialbereich	7
2. Darstellung der Lage der Gesellschaft	8
2.1. Analyse der Vermögenslage	8
2.2. Analyse der Finanzlage	10
2.3. Analyse der Ertragslage	11
3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung	13
3.1. Chancen	13
3.2. Risiken	14
4. Sonstige Angaben	18

Seite

4.1.	Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr	18
4.2.	Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	18
4.3.	Voraussichtliche Entwicklung	19

## **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **1.1. Vorbemerkung zum Wechsel des Vorstandes nach dem 30. Juni 2014 und zu im Berichtszeitraum wirksam gewordenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen**

Zum 13. August 2014 wurden die Vorstände Thomas Schwinger-Caspari und Günter Minge vom Aufsichtsrat der Gesellschaft aus wichtigem Grund abberufen. Gleichzeitig wurde Michael Stüber zum neuen Vorstand bestellt.

Bereits mit Eintragung beim neu zuständigen Handelsregister Cottbus am 23. Juli 2014 erfolgte die Umfirmierung von DESIGN Bau AG in CD Deutsche Eigenheim AG und die Sitzverlegung von Kiel nach Schönefeld.

### **1.2. Strategie und Konzernstruktur**

Die CD Deutsche Eigenheim AG (vormals DESIGN Bau AG, siehe 1.1.) ist seit 25 Jahren als Projektentwickler und Bauträger im Bereich der wohnwirtschaftlicher Immobilien tätig. Innerhalb dieses Marktsegmentes lag der Fokus in den letzten Jahren auf der Erstellung von Eigenheimen zur Miete. Dadurch konnte sich das Unternehmen von den meisten Mitbewerbern am Markt erfolgreich differenzieren, da diese fast ausschließlich Wohnraum zum Kauf anbieten. Häuser zur Miete werden in und um die deutschen Großstädte stärker nachgefragt als angeboten. Im Jahr 2014 konnten zuletzt 76 Häuser eines Entwicklungsprojektes im Speckgürtel von Berlin in der Gemeinde Teltow erfolgreich an einen institutionellen Investor veräußert werden.

Zusätzlich werden seit 2013 auch Bauträgerprojekte für Eigennutzer in ausgewählten Lagen realisiert. Diese Diversifizierung des Produktangebotes soll eine breitere Basis für zukünftige Ertragspotenziale schaffen. Aktuell ist beispielsweise ein Projekt im Geschosswohnungsbau mit 90 Wohneinheiten in Düsseldorf über eine 100-prozentige Tochtergesellschaft in der Realisierung.

Darüber hinaus verkauft das Unternehmen im Vorratsvermögen befindliche Grundstücke an individuelle Bauherren und andere Bauträger. Bauleistungen werden hier nicht angeboten.

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit, wurde aus der DESIGN Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG heraus geleistet und abgewickelt. Zum 23. Juli 2014 wurde die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DESIGN Bau AG, die CD Deutsche Eigenheim AG, unter Mitnahme der Firmierung auf die Muttergesellschaft verschmolzen. Geführt wurde die DESIGN Bau AG bzw. die CD Deutsche Eigenheim AG bis zum 13. August 2014 von einem Vorstand, der aus zwei Mitgliedern bestand. Seit dem 13. August 2014 wird die Gesellschaft von einem Alleinvorstand geführt.

Zur Abgrenzung von Risiken und eigenen Finanzierungsstrukturen werden für die Abwicklung einzelner Projekte Projektgesellschaften 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 ein Bauprojekt im Raum Bonn abwickelt. Daneben existieren derzeit noch die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG sowie weitere Tochtergesellschaften zur Restabwicklung früher verkaufter Bauvorhaben. Bei allen Tochterunternehmen der CD Deutsche Eigenheim AG bzw. vormals der DESIGN Bau AG war auch jeweils der Vorstand der AG mit der Führung der Geschäfte betraut. Darüber hinaus hält die DESIGN Bau AG zusammen mit einem Partner jeweils zu gleichen Teilen die GEO-NRG GmbH, welche die Versorgung eines früheren Projektes der CD Deutsche Eigenheim AG mit regenerativer Energie unterhält.

### **1.3. Wirtschaftliche Entwicklung, Markt und Wettbewerb**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt profitiert weiterhin von einer stabilen Binnenkonjunktur, auch wenn die Wachstumsprognosen zuletzt reduziert wurden. Darüber hinaus spielt auch die Vielzahl an internationalen Krisen eine nicht unwesentliche Rolle bei der Beurteilung des Investitionsstandortes Deutschland. Das Interesse an deutschen Immobilien bei Investoren aus dem In- und Ausland steigt aufgrund der Unsicherheit an den internationalen Kapitalmärkten weiter an. Das Transaktionsvolumen in der Assetklasse Wohnimmobilien lag im ersten Halbjahr bei ca. 7 Mrd. Euro, was einem erneuten Anstieg um 3,00 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 entspricht. Viele institutionelle Investoren verlagern inzwischen aufgrund des hohen Preisniveaus in den sog. A-Lagen der Großstädte ihr Interesse zunehmend auf sog. B-Lagen oder auf kleinere Städte mit positiven soziodemographischen Daten. Dies deckt sich mit der Strategie der CD Deutsche Eigenheim AG, die bevorzugt im Speckgürtel der Großstädte Projekte entwickeln möchte.

Aber auch und insbesondere vor dem Hintergrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass Immobilien bei institutionellen und privaten Investoren auch weiterhin ein nachgefragtes Anlageprodukt sein werden. Immobilien haben in den letzten Jahren für beide Investorengruppen auch deshalb deutlich an Bedeutung gewonnen, da vergleichbare Investitionsmöglichkeiten mit einem ähnlich guten Rendite-Risiko-Profil am Kapitalmarkt nicht vorhanden sind.

Als Folge der vorstehend beschriebenen Entwicklungen steigt der Anteil von Immobilien in den Anlageportfolien der Investoren. Dabei ist insbesondere die Wohnimmobilie wieder in den Fokus der institutionellen Investoren gerückt, da diese weit weniger volatil hinsichtlich Ihrer Wertentwicklung ist, als die in der Vergangenheit bevorzugten Büroobjekte.

Die CD Deutsche Eigenheim AG hat mit dem Produkt "Häuser zur Miete", welche für institutionelle Investoren entwickelt werden, eine auch zukünftig erfolversprechende Nische besetzt, da institutionelle Investoren regelmäßig bestrebt sind, durch eine Diversifizierung die Risiken in ihren Portfolien zu begrenzen. Das Produkt "Haus zur Miete" kann hierzu einen Beitrag leisten, da es sich von den üblichen Wohninvestments in Geschosswohnungsbau hinsichtlich der Lagen und Mieterstruktur zum Teil deutlich unterscheidet bei einer vergleichbaren Rendite-Risiko-Position.

Ein weiterer positiver Effekt des niedrigen Zinsniveaus ist die große Nachfrage nach Wohneigentum durch Selbstnutzer. Aufgrund der gleichzeitig gestiegenen Mieten in den Ballungsräumen, ist für viele Mieter der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses wirtschaftlich sinnvoll geworden. Von dieser erhöhten Nachfrage möchte auch die CD Deutsche Eigenheim AG profitieren, wenngleich der Wettbewerb in diesem Marktsegment ungleich höher ist.

Eine positive Nachricht für Projektentwickler ist, dass die vieldiskutierte sog. "Mietpreisbremse" insofern entschärft wurde, dass Neubauwohnungen davon nicht betroffen sein sollen. Insofern werden die Wertentwicklungsmöglichkeiten zumindest von Neubauinvestments durch dieses umstrittene wohnungspolitische Instrument voraussichtlich nicht wie befürchtet eingeschränkt. Offensichtlich hat bei den politischen Entscheidungsträgern ein Umdenken stattgefunden, welches in der aus unserer Sicht zutreffenden Einsicht mündete, dass eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten die Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien reduzieren würde.

#### **1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung**

Zur Beurteilung der operativen Aktivitäten der CD Deutsche Eigenheim AG wird weiterhin die Gesamtleistung herangezogen, bestehend aus den Umsatzerlösen und der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen.

Der im ersten Halbjahr 2014 erzielte Umsatz ergab sich insbesondere aus dem Verkauf des Projektes "TelTown" an die RREEF Spezialinvest GmbH. Der erste Bauabschnitt wurde übergeben und der anteilige vereinbarte Kaufpreis vereinnahmt. Hinzu kamen Verkäufe von Restanten und Grundstücken, vorwiegend aus dem Gebiet Bad Bramstedt.

In der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen sind Abwertungen auf unfertige Leistungen sowie Bestandserhöhungen aufgrund fortschreitender Leistungen verarbeitet.

Die Vermarktung der Projekte in Rostock, deren Einheiten vorwiegend an Endnutzer vermarktet werden sollen, stockte im ersten Halbjahr 2014. Die Bauerstellung konnte nicht wie geplant umgesetzt werden. Bei dem Projekt WarnoWege wurde der Rohbau für 6 Einheiten erstellt, beim Projekt KalverWeiden wurde die Bodenplatte für 7 Häuser gelegt.

In der Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG wurde in Düsseldorf mit dem Bau des ca. 9.300 qm Wohnfläche umfassenden Projektes „Fleher Leben“ begonnen. Derzeit sind ca. 90,00 % des ersten und ca. 35,00 % des zweiten Bauabschnittes vorwiegend an Selbstnutzer verkauft.

Die Entwicklung des bereits 2007 erworbenen Areals in der Falkenberger Aue wurde weiter geführt. Derzeit läuft das Verfahren zur Entwicklung eines Bebauungsplanes. Nach derzeitigem Stand kann eine Bebauung und Vermarktung in 2015 erfolgen.

#### **1.5. Investitionen**

Im ersten Halbjahr 2014 hat das Unternehmen keine wesentlichen Investitionen in die Erweiterung ihres Grundstücksportfolios getätigt. Es werden jedoch regelmäßig interessante Projektmöglichkeiten geprüft.

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

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

Im Halbjahresdurchschnitt beschäftigte die CD Deutsche Eigenheim AG zwei Vorstandsmitglieder sowie ca. 24 Mitarbeiter, zwei davon waren geringfügig beschäftigt und es bestand ein Ausbildungsverhältnis. Altersteilzeit-Regelungen existieren nicht.

## 2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### 2.1. Analyse der Vermögenslage

Bei Gegenüberstellung der Bilanzen zum 30. Juni 2014 und zum 31. Dezember 2013 ergibt sich folgender Bilanzaufbau:

	30.06.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.624,5	3,25	1.709,1	3,26
Finanzanlagen	7.319,8	14,66	9.827,0	18,77
Vorratsgrundstücke	17.265,7	34,58	17.348,2	33,13
Unfertige Leistungen	13.077,3	26,19	13.608,5	25,99
Fertige Leistungen	456,8	0,91	456,8	0,87
Geleistete Anzahlungen	949,9	1,90	302,8	0,58
Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-584,0	-1,17	0,0	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.134,6	2,27	576,3	1,10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.296,5	12,61	5.921,8	11,31
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	408,8	0,82	403,1	0,77
Sonstige Vermögensgegenstände	338,0	0,68	335,3	0,64
Liquide Mittel	1.458,8	2,92	1.809,8	3,46
Rechnungsabgrenzungsposten	182,4	0,36	54,4	0,08
	<u>49.928,9</u>	<u>100,00</u>	<u>52.353,1</u>	<u>100,00</u>

Die Bilanzsumme nahm von TEUR 52.353,1 um TEUR 2.424,2 auf TEUR 49.928,9 ab, mithin um 4,63 %.

Auf der Aktivseite resultiert die Abnahme größtenteils aus den gesunkenen Finanzanlagen (TEUR 2.507,2) aus der Verschmelzung der CD Deutsche Eigenheim AG auf ihre Muttergesellschaft.

	30.06.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	18.985,3	38,02	23.488,4	44,86
Steuerrückstellungen	68,8	0,14	41,7	0,08
Sonstige Rückstellungen	2.105,6	4,22	1.522,7	2,92
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.575,9	23,18	5.559,3	10,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.650,8	5,31	1.522,1	2,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.487,8	29,02	14.852,3	28,37
Sonstige Verbindlichkeiten	54,7	0,26	5.366,6	0,12
	<u>49.928,9</u>	<u>100,00</u>	<u>52.353,1</u>	<u>100,00</u>

Auf der Passivseite resultiert die Abnahme aus dem geringeren Eigenkapital (TEUR 4.503,1) aufgrund des Fehlbetrages für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 und dem Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten durch die Rückführung eines Darlehens (TEUR 5.311,9). Gegenläufig wirken die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die Neuaufnahme eines Darlehens (TEUR 6.016,6) sowie der Anstieg der sonstige Rückstellungen (TEUR 582,9) und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.128,7).

## 2.2. Analyse der Finanzlage

	1. Hj. 2014	1. Hj. 2013
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Cash Flow	<u>-3.869,4</u>	<u>-1.256,9</u>
Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.754,9	-2.370,5
Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit	2.387,2	2.314,2
Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit	<u>6.016,6</u>	<u>-702,3</u>
<b>Liquiditätsänderung</b>	-351,0	-758,6
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	<u>1.809,8</u>	<u>2.199,6</u>
Liquide Mittel am Geschäftsjahresende	<u><u>1.458,8</u></u>	<u><u>1.441,0</u></u>

Die Gesellschaft erlangte im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 einen negativen Cash Flow von TEUR 3.869,4, der zusammen mit den sonstigen Veränderungen der entsprechenden Bilanzposten und unter Berücksichtigung der Mitteländerungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu liquiden Mitteln am 30. Juni 2014 von TEUR 1.458,8 führte.

### 2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 folgende Ertragslage:

	1. Hj. 2014		1. Hj. 2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	7.037,0	108,16	956,9	26,99
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	-531,2	-8,16	+2.587,9	+73,01
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.505,8</b>	<b>100,00</b>	<b>3.544,8</b>	<b>100,00</b>
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	111,1	1,71	102,4	2,89
	<b>6.616,9</b>	<b>101,71</b>	<b>3.647,2</b>	<b>102,89</b>
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.061,5	16,32	627,8	17,71
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.575,1	101,07	2.383,7	67,24
Materialaufwand	7.636,7	117,38	3.011,5	84,96
<b>Rohergebnis</b>	<b>-1.019,7</b>	<b>-15,67</b>	<b>635,7</b>	<b>17,93</b>
Personalaufwand	622,4	9,57	574,7	16,21
Abschreibungen	93,3	1,43	95,4	2,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	1.326,1	20,38	1.109,2	31,29
	<b>2.041,8</b>	<b>31,38</b>	<b>1.779,3</b>	<b>50,19</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3.061,5</b>	<b>-47,06</b>	<b>-1.143,6</b>	<b>-32,26</b>

	1. Hj. 2014		1. Hj. 2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	73,0	1,12	20,0	0,56
Anpassung Wertberichtigungen	0,0	0,00	0,9	0,03
	<u>73,0</u>	<u>1,12</u>	<u>20,9</u>	<u>0,59</u>
Anpassung Wertberichtigungen	480,8	7,39	13,0	0,37
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	20,1	0,31	50,0	1,41
Forderungsverluste	1,1	0,02	26,8	0,76
	<u>501,9</u>	<u>7,71</u>	<u>89,8</u>	<u>2,53</u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<u>-429,0</u>	<u>-6,59</u>	<u>-68,9</u>	<u>-1,94</u>
Finanzerträge	121,7	1,87	121,8	3,44
Abschreibungen auf Finanzanlagen	111,5	1,71	0,0	0,00
Finanzaufwendungen	989,1	15,20	274,1	7,73
<b>Finanzergebnis</b>	<u>-978,9</u>	<u>-15,05</u>	<u>-152,3</u>	<u>-4,30</u>
Betriebsergebnis	-3.061,5	-47,06	-1.143,6	-32,26
Neutrales Ergebnis	-429,0	-6,59	-68,9	-1,94
Finanzergebnis	<u>-978,9</u>	<u>-15,05</u>	<u>-152,3</u>	<u>-4,30</u>
	<u>-4.469,4</u>	<u>-68,70</u>	<u>-1.364,8</u>	<u>-38,50</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,1	0,00	1,9	0,05
Sonstige Steuern	33,7	0,52	25,4	0,72
<b>Fehlbetrag</b>	<u>-4.503,2</u>	<u>-69,22</u>	<u>-1.392,10</u>	<u>-39,27</u>

Das Ergebnis ist im Wesentlichen durch folgende Faktoren geprägt:

Das Rohergebnis hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 um - TEUR 1.655,4 verschlechtert. Dies ist auf die verlustfreie Bewertung eines Projektes, welches zum Teil bereits realisiert und zum Teil als unfertige Leistung abgewertet wurde, in Höhe von - TEUR 3.391,9 zurückzuführen.

Die sonstigen Aufwendungen sind gegenüber dem 1. Halbjahr 2014 um TEUR 262,5 gestiegen.

Das neutrale Ergebnis ist aufgrund von Wertberichtigungen um TEUR 360,1 zurückgegangen.

Das Finanzergebnis hat sich durch erhöhte Zinsaufwendungen aus Zwischenfinanzierungen mit hohen Zinssätzen sowie der Abschreibung auf den Anteil an einem verbundenen Unternehmen insgesamt um - TEUR 826,6 verschlechtert.

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

Die folgenden Chancen und Risiken könnten aus heutiger Sicht 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 CD Deutsche Eigenheim AG besteht zu einem großen Teil aus Vorratsgrundstücken. Ein Anstieg des generellen Preisniveaus für Grund und Boden würde folglich zum Aufbau weiterer stiller Reserven führen. Da die Grundstücke zu einem nicht unerheblichen Teil in der Metropolregion Berlin gelegen sind, würde sich dort eine positive Preisentwicklung entsprechend auswirken. Auch können Änderungen der jeweiligen Mikrolage, wie eine Verbesserung der Infrastruktur oder der Verkehrsanbindung zu einer Steigerung der Marktwerte beitragen.

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

Eine stabile Wirtschaftsentwicklung bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau würde zu einer anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum bei privaten und institutionellen Investoren führen.

Es werden regelmäßig Grundstücke für weitere Projekte geprüft, aus denen sich zusätzliches Potential für das Unternehmen ergeben könnte.

## 3.2. Risiken

### Allgemeine Risiken

Marktrisiken können sich bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage verbunden mit einem Rückgang der Beschäftigung ergeben. Die Folgen könnten eine geringe Nachfrage von Mietern, ein Rückgang der Mieten oder höhere Mietausfälle sein. Investoren könnten deshalb Investitionen in Immobilien wieder kritischer sehen, wodurch die Preise für Immobilien ggf. wieder sinken könnten. Die Realisierung von Projektentwicklungen könnte in einem solchen Umfeld schwieriger und unter Umständen nur zu reduzierten Verkaufspreisen umgesetzt werden. 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 aktuell als eher gering ein.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte zu einer geringeren Nachfrage nach der Assetklasse Immobilien führen, da die Verzinsung von Alternativen wieder attraktiver würde. Als Folge davon wäre von steigenden Renditeanforderungen an Immobilieninvestments und damit von sinkenden Kaufpreisen auszugehen.

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 weitere einschränkende Änderungen des regulatorischen Umfelds im Mietrecht sowie weitere Verschärfungen 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. In den letzten beiden Jahren hat sich das Unternehmen auf die Entwicklung von Projekten mit hochwertiger Architektur und Grünflächenplanungen konzentriert. Sollten sich für diese Produkte nicht genügend Käufer finden, die die damit verbundenen hohen Preise zu zahlen bereit sind, da die Projekte für die jeweiligen Standorte ggf. zu teuer sind oder die Herstellungskosten zu hoch für die erzielbaren Preise sein, ergibt sich dadurch ein wesentliches Ertragsrisiko.

### **Rechtliche Risiken**

Rechtliche Risiken und daraus resultierende wirtschaftliche Nachteile für das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften können grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Konsequenzen aus einer möglichen Nichtbeachtung von Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Vorschriften und Regelungen zu vermeiden, wird das Unternehmen zukünftig regelmäßig auf die Expertise von externen Beratern zurückgreifen. Mögliche Risiken, die sich aus dem Fehlen von entsprechenden Regelungen oder unklaren Formulierungen in wichtigen Verträgen ergeben könnten, sollen durch die enge Abstimmung mit erfahrenen Anwälten in größtmöglichem Umfang reduziert werden. Für die wirtschaftlichen Risiken aus anhängigen Verfahren sind Rückstellungen gebildet worden. Es sind aktuell diverse Risiken aus verschiedenen Verträgen 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 Grundstückskauf zu unerwarteten Verzögerungen bei der Erteilung der nötigen Bau- oder sonstiger behördlicher Genehmigungen, hat dies einen Zinsverlust zur Folge, da erst später mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden kann. Sollte sich während der Bauphase unerwartete Verzögerungen, z. B. durch den Ausfall eines Nachunternehmers ergeben, 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.

Grundstücksankäufe erfolgen grundsätzlich nur, soweit Baurecht gegeben ist, andernfalls wird die Zahlung des Kaufpreises an die Erlangung des Baurechts gekoppelt.

Witterungsbedingte Verzögerungen im Bauablauf können vorkommen, sie sollen jedoch bei der Erstellung der Bauzeitenpläne durch ausreichende Puffer entsprechende Berücksichtigung finden, so dass eine fristgerechte Übergabe sichergestellt werden kann.

Ein weiteres Risiko stellt die Beschaffenheit von Grund und Boden dar. Vor Ankauf eingeholte Bau-Grundgutachten 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.

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. Grundsätzlich ist dazu bereits in der Planungsphase ein internes Projektmanagement unter Einschaltung externer Baufachingenieure sowie ein entsprechendes Qualitätssicherungssystem erforderlich. Zusätzlich ist es sinnvoll, Vertreter des jeweiligen Projektkäufers frühzeitig in die Plan-, Abstimmungs- und Bauprozesse einzubinden. Hierdurch sollen mögliche spätere Differenzen zu Ausführungsvarianten und -qualitäten vermieden werden

Die vorstehenden notwendigen organisatorischen Voraussetzungen waren in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Maße gegeben.

Ein weiteres Risiko besteht für das Unternehmen in Form der gesetzlichen und/oder vertraglichen Gewährleistungspflicht. Während Gewährleistungsinanspruchnahmen grundsätzlich an die ausführenden Nachunternehmen 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 beginnt, wohingegen diese Frist für den Investor erst mit Übernahme des jeweiligen Objekts beginnt.

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**

Das Unternehmen 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. 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 CD Deutsche Eigenheim AG im Rahmen einer Projektentwicklung eine Bankenfinanzierung in Anspruch, werden aufgrund der relativ kurzen Projektlaufzeit und der im Verlauf stark schwankenden Kreditanspruchnahme 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. Es besteht das Risiko, dass sich die Finanzierungsbedingungen am Markt durch exogene oder auch unternehmensbezogene Faktoren ändern und Fremdfinanzierungen nicht eingeworben werden können, so dass dann ggf. sinnvolle Projekte nicht akquiriert bzw. umgesetzt werden könnten.

Liquiditätsrisiken können entstehen durch eine Erhöhung der Baukosten, den Ausfall von Nachunternehmern, durch die Zahlungsunfähigkeit von Käufern oder auch durch fehlende oder unzureichende Finanzierungen. Grundsätzlich sollen Investitionen nur dann getätigt werden, wenn die Finanzierung des Projektes gesichert ist. Dies war in der Vergangenheit bei mehreren Projekten nicht der Fall.

## **Personalrisiken**

Engagement und Wissen der Mitarbeiter sowie deren vertrauensvolle Zusammenarbeit untereinander stellen einen entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der Verlust von Mitarbeitern führt zu einem Verlust an Wissen und einem hohen Aufwand für die Einarbeitung von neuen Mitarbeitern. Anzustreben ist deshalb eine geringe Fluktuation, um dauerhaft ein eingespieltes, funktionierendes Team zu erhalten. Um dies sicherzustellen sind verschiedenen Faktoren von Bedeutung. Dazu zählen ein angenehmes Arbeitsumfeld ebenso wie eine zielgerichtete Mitarbeiterführung oder auch eine sinnvolle Personalentwicklung wie beispielsweise eine Übertragung von Verantwortlichkeiten auf einzelne Mitarbeiter. Bedauerlicherweise haben in den letzten Monaten mehrere Mitarbeiter das Unternehmen verlassen.

## **Nachunternehmerrisiken**

Risiken können entstehen, wenn Nachunternehmer nicht in der Lage sind, die benötigten Leistungen in der erforderlichen Qualität zu liefern oder ganz ausfallen. Um dies zu vermeiden, ist eine sorgfältige Auswahl der Nachunternehmer aufgrund verschiedener Kriterien erforderlich. Die CD Deutsche Eigenheim wird dies zukünftig durch die systematische Beurteilung im Rahmen der Ausschreibung anhand verschiedener sinnvoller Kriterien sicherstellen.

## **4. Sonstige Angaben**

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

Die Verschmelzung der DESIGN Bau AG mit der 100%-igen Tochtergesellschaft durch Aufnahme der CD Deutsche Eigenheim AG konnte zwischenzeitlich umgesetzt werden, da das zuständige Oberlandesgericht Schleswig am 19. Juni 2014 dazu die Freigabe erteilt hat. Die Verschmelzung wurde am 23. Juli 2014 in das Handelsregister eingetragen.

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

Hierzu verweisen wir insbesondere auf Abschnitt 1.1. des Zwischenlageberichtes.

### 4.3. Voraussichtliche Entwicklung

Im vierten Quartal wird mit dem Bau von weiteren 17 Häusern im Projekt "TelTown" begonnen, die an private Selbstnutzer verkauft werden sollen und sich derzeit in der Vermarktung befinden.

Die Übergabe des zweiten Abschnitts aus dem Verkauf der Objekte in Teltow an die RREEF Spezialinvest GmbH (47 Häuser) ist für Ende Oktober 2014 vorgesehen. Der anteilige Kaufpreis wird bis auf die vereinbarten Einbehalte voraussichtlich im November vereinnahmt.

Für das Baugebiet in Bad Bramstedt wird im laufenden Geschäftsjahr mit weiteren Verkäufen gerechnet. Dabei wird von durchschnittlich vier verkauften Grundstücken pro Monat ausgegangen.

Das Projekt „Auenflügel“ im Berliner Nord-Osten wird voraussichtlich in 2015 in die Umsetzung gehen. Ob die derzeitige Planung wirtschaftlich umsetzbar ist, ist unklar. Das im letzten Jahr dazu entwickelte stadtplanerische Konzept wird deshalb noch einmal einer Überprüfung unterzogen. Es ist nicht auszuschließen, dass ggf. eine Abwertung hinsichtlich der erbrachten Planungsleistungen erforderlich wird.

In Düsseldorf wurde bei dem Projekt "Fleher Leben" mit dem Bau begonnen. Hier muss kurzfristig die Finanzierung sichergestellt werden. Dazu werden aktuell mit verschiedenen Kreditinstituten Gespräche geführt.

Die Vermarktung und der Bau der Projekte in Rostock wurden zwischenzeitlich gestoppt. Vor einer Weiterführung der Projekte soll ebenfalls zunächst die Finanzierung sichergestellt werden.

Insgesamt ist das Unternehmen aktuell aufgrund verschiedener Faktoren in einer schwierigen Phase und muss stabilisiert werden. Dies bezieht sich auf die laufenden Projekte ebenso wie auf die Mitarbeiter sowie auf die Finanzierungssituation. Hinzu kommt, dass Organisation und Prozesse angepasst werden müssen. Dies wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücke, insbesondere des "Auenflügel", und des Stamms an kompetenten Mitarbeitern ist die Zielsetzung, dass der Turnaround in 2015 gelingt. Der Auenflügel allein bietet aufgrund der Größe, Lage und Verkehrsanbindung ein sehr großes Potenzial und kann ein auskömmli-

ches Projektvolumen für die nächsten drei bis 5 Jahre sicherstellen. Zusätzlich sollte es möglich sein, weitere Projekte zu akquirieren.