

DESIGN Bau AG

Kiel

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.03.2008 bis zum 28.02.2009

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008/2009

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1. Geschäftstätigkeit und Strategie

Die DESIGN Bau AG ist seit mehr als 20 Jahren ein als Projektentwickler und Bauträger im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie operativ tätiges Unternehmen. 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 den Speckgürteln norddeutscher Großstädte wie Berlin, Hamburg und Potsdam ganze Areale, die wir für institutionelle Investoren projektieren und nach Vorliegen eines Kaufvertrags mit unserem, viele Handwerksfirmen umfassenden Netzwerk für diese realisieren. Mit unseren Projekten entscheiden sich die Kunden für ein innovatives Produkt, das nachweislich auf große Nachfrage stößt: das Haus zur Miete. In Kooperation mit der alt & kelber Immobiliengruppe können wir dem Investor ein Komplettpaket von der Erstellung über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Privatisierung anbieten.

1.2. Markt und Wettbewerb

Der Markt für Eigenheime ist in Deutschland noch immer von Selbstnutzern bestimmt. So werden einer Studie von alt & kelber Immobiliengruppe basierend auf Daten von Immobilienscout24 zur Folge etwa 90,00 % der Häuser von Ihren Eigentümern bewohnt. Gleichzeitig stößt ein zur Miete angebotenes Haus aber auf eine über dreimal so hohe Nachfrage wie ein zum Kauf angebotenes Objekt. Stellt man auf neu gebaute Häuser ab, zeichnet die Analyse ein noch deutlicheres Ungleichgewicht. Von ihnen werden nur etwa 3,00 % zur Miete angeboten. Diese Marktnische innerhalb des Wohnimmobilienmarktes hat die DESIGN Bau AG identifiziert und mit ihrem Produkt besetzt. Für institutionelle Käufer entwickelt und erstellt das Unternehmen Baugebiete mit über 100 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, die diese dann zur Miete anbieten.

Der Wettbewerb im Geschäft mit dem Käufer/Eigentümer ist durch eine Vielzahl von kleinen bis mittelgroßen, meist nur lokal oder regional operierenden Bauträgersgesellschaften gekennzeichnet. Wenngleich kleinere Anbieter aufgrund ihrer zumeist deutlich niedrigeren Fixkostenbasis auch bei einem spürbaren Rückgang der Auftragseingänge für einen gewissen Zeitraum überlebensfähig bleiben, sollten sie sich im Zuge der Finanzkrise mit der deutlich restriktiveren Kreditvergabepraxis der Banken im Besonderen konfrontiert sehen. In Verbindung mit den erneut spürbar gesunkenen Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe hierzu auch Punkt 1.3.-Wohnimmobilienmarkt Deutschland) ist in der Folge auch mit einem Rückgang der Zahl der Anbieter zu rechnen. Mit der Kampa Haus AG musste im März 2009 auch ein großer und namhafter Fertighausanbieter Insolvenz anmelden.

Zudem stellt sich die Bauaktivität aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung in den einzelnen Regionen sehr heterogen dar. Anbieter, die bisher ausschließlich in wenig potentialträchtigen Regionen operativ tätig waren, könnten daher verstärkt unter dem Nachfragerückgang leiden und in der Folge aus dem Markt ausscheiden. Die DESIGN Bau AG konzentriert sich dagegen ausschließlich auf die Speckgürtel norddeutscher Großstädte wie Berlin, Hamburg und Potsdam und befindet sich so grundsätzlich nur mit den dort tätigen Anbietern im Wettbewerb. Beispielhaft sind hier die Scan Haus Marlow GmbH, Town & Country Haus, Elbe Haus GmbH, Helma Eigenheim Bau AG, Roth Massiv Haus, NCC sowie IBG Haus zu nennen. Da sich die DESIGN Bau AG seit November 2008 vollständig aus dem Geschäft mit dem Selbstnutzer zurückgezogen hat und sich mit ihrem Produkt ausschließlich auf institutionelle Investoren als Kunden fokussiert, kann seither von einer direkten Wettbewerbssituation, auch in Teilbereichen, mit den genannten Anbietern nicht mehr gesprochen werden.

Eine mittelbare Wettbewerbssituation kann sich aber im Zeitverlauf ergeben und zwar dann, wenn sich ein Mieter eines Hauses entscheidet, ein Eigenheim zu erwerben. Da der Mieter sein Haus in aller Regel zu jedem Zeitpunkt von dem vermietenden institutionellen Investor erwerben kann und damit nicht nur Umzugskosten spart, sondern auch in seinem vertrauten sozialen Umfeld verbleiben kann, erscheint es wahrscheinlich, dass sich der Mieter dann für den Erwerb des von ihm bewohnten Hauses entscheidet.

Mit Einstellung unserer Aktivitäten im Geschäft mit dem Selbstnutzer, dem so genannten „Häuslebauer“, wurde für unsere Baugebiete in Stahnsdorf und Bad Bramstedt ein neuer Vermarktungsansatz gewählt. Über jeweils einen direkt vor Ort präsenten Makler, der uns in beiden Fällen aus langjähriger und erfolgreicher Zusammenarbeit bekannt ist, werden die einzelnen Grundstücke ohne Bauträgerbindung angeboten. Neben Direkterwerbem werden gezielt auch Bauträger wie die oben erwähnten Firmen auf die Verfügbarkeit der Grundstücke angesprochen. Mit diesem Ansatz wird ein Multiplikatoreffekt in der Vermarktung erreicht. Gleichzeitig tritt die DESIGN Bau AG an den beiden genannten Standorten mit reinen Grundstücksvermarktern in den Wettbewerb.

Im Geschäft mit institutionellen Anlegern sind uns im Eigenheim-Segment bisher keine Wettbewerber bekannt. Ein Wettbewerber, der seinen Markteintritt in dieser Nische plant, müsste verschiedene Voraussetzungen erfüllen. Neben der Fähigkeit, eine entsprechende Anzahl an Eigenheimen in kurzer Zeit parallel und in hoher Qualität erstellen zu können, muss

er über entsprechende, mit Baurecht versehene Flächen in attraktiven Lagen verfügen. Zusätzlich müsste er auch entsprechende Eigenkapitalien nachweisen können, um die Finanzierung der großvolumigen Hoch- und Tiefbauarbeiten sicherstellen zu können. Dem bei institutionellen Investoren zunehmend auszumachenden Trend, Bewirtschaftungstätigkeiten auf Dritte zu übertragen, begegnet die DESIGN Bau AG mittels einer strategischen Kooperation mit der deutschlandweit tätigen alt & kelber Immobiliengruppe. Durch diese beidseitig exklusive Zusammenarbeit ist es uns möglich, einem institutionellen Erwerber ein Komplettpaket anzubieten: von der Erstellung der Eigenheime in attraktiven Lagen über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Privatisierung. Ob und wann es hier zu direktem Wettbewerb kommen wird, kann aus heutiger Sicht nicht abgeschätzt werden.

1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2007 hatte das preisbereinigte Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland bei 2,50 % gelegen. Vor allem als Folge der internationalen Finanzkrise hat sich das BIP-Wachstum 2008 auf 1,30 % fast halbiert. Dabei ist das Jahresplus beim Wirtschaftswachstum in erster Linie auf das sehr starke erste Quartal zurückzuführen. Im Anschluss spitzte sich die Finanzkrise weiter zu und eine Rezession zeichnete sich ab. Im zweiten und dritten Quartal ging das BIP-Wachstum im Vergleich zur Vorperiode saisonbereinigt um 0,40 % beziehungsweise 0,50 % zurück. Im letzten Quartal sank die gesamtwirtschaftliche Produktion mit 2,10 % sehr deutlich. Seit der Wiedervereinigung war dies der größte Rückgang gegenüber einem Vorquartal. Zum Jahresende 2008 beurteilten die deutschen Unternehmen laut ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft ihre gegenwärtige Situation als auch ihre Perspektiven für die nächsten sechs Monate so pessimistisch wie zuletzt zur Zeit der zweiten Ölkrise 1982.

Gesunkener Außenhandel, gestiegene Bruttoinvestitionen

Der Außenhandel war in den vergangenen Jahren eine wichtige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums. 2008 zog er erstmals seit 2003 die gesamte Wirtschaftsleistung nach unten. Durch den negativen Impuls des Außenhandels fiel das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2008 rund 0,3 Prozentpunkte niedriger aus. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum speiste sich allein aus der Inlandsnachfrage, vor allem aus den Bruttoinvestitionen. Diese fielen um 6,10 % höher aus als im Jahr zuvor und trugen damit 1,1 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei. Mit 0,4 Prozentpunkten hat auch der Staatskonsum positiv zum Anstieg des Bruttoinlandsprodukts beigetragen. Keinen Beitrag leistete hingegen der private Verbrauch, der weiter auf dem niedrigen Niveau von 2007 verharrte. Zwar ergab sich nominal beim privaten Konsum eine Steigerung um 2,20 % gegenüber 2007, preisbereinigt stagnierte er jedoch. Das verfügbare private Haushaltseinkommen erhöhte sich um 2,60 %, wobei der Zuwachs von der Jahresteuersatzrate aufgehoben wurde, die 2008 um denselben Prozentsatz anstieg.

Erwerbstätigkeit auf höchstem Stand seit der Wiedervereinigung

Nach 2007 entwickelte sich der Arbeitsmarkt auch 2008 sehr gut. Die Beschäftigungsquote stieg um 1,50 %. Die Beschäftigung in Deutschland erreichte mit jahresdurchschnittlich 40,4 Millionen Erwerbstätigen einen Rekordwert seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Erwerbslosen verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung um 471.000 auf 3,1 Millionen Personen, was einem Rückgang um 13,10 % entspricht. Das ist die niedrigste Erwerbslosenzahl seit 1993. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozentpunkte auf 7,20 %.

Beschleunigte Inflation

Der Preisanstieg hat sich nach 2007 erneut verschärft. Mit einem Jahresdurchschnitt von 2,60 % ist der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts deutlich angestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuersatzrate seit 1994 und übertraf sogar die Marke von 2,20 % aus dem Jahr 2007. Besonders hoch lag die Teuerungsrates im ersten Halbjahr 2008 und erreichte im Juni einen Spitzenwert von 3,30 %. Anschließend ging die Teuerungsrates größtenteils aufgrund des sinkenden Ölpreises auf 1,10 % im Dezember zurück.

Geringes Investitionsplus im Wohnungsbau

Die Bruttoinvestitionen sind im Jahr 2008 preisbereinigt um 2,70 % gestiegen. Im Jahr zuvor waren es noch 1,80 %. Besonders hohe Zuwachsrates hatte der gewerbliche Hochbau zu verzeichnen: Hier nahmen die Investitionen preisbereinigt um 9,30 % zu. Damit war der Zuwachs deutlich höher als 2006 (4,70 %) und 2007 (5,90 %). Auch im gewerblichen Tiefbau legten die Investitionen bereits im vierten Jahr in Folge 2008 um 2,30 % zu. Die Investitionen in Wohnbauten sind preisbereinigt um 0,70 % gewachsen. Im Jahr zuvor waren es 0,30 %. Eine im Jahresdurchschnitt 2008 deutlich rückläufige Zahl geleisteter Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe im Bereich Wohnungsbau einerseits und erhebliche Zuwächse beim Umsatz im Ausbaugewerbe andererseits deuten darauf hin, dass Arbeiten am Wohnungsbestand gegenüber Wohnungsneubauten für den Wohnungsbau insgesamt an Bedeutung gewonnen haben. Dies ist in erster Linie eine Folge des rückläufigen Wohnungsneubaus, wodurch die Umsätze im Ausbaugewerbe relativ gesehen ansteigen.

Ausblick 2009

Die Wirtschaftsinstitute Deutschlands gehen in ihrem gemeinsamen Frühjahrsgutachten 2009 von einem Rückgang des Wirtschaftswachstums um 6,00 % aus. So stark ist das BIP seit Gründung der Bundesrepublik noch nie gesunken. Für 2010 wird prognostiziert, dass die Wirtschaft um weitere 0,50 % schrumpfen wird. Einen großen Einfluss haben die deutschen Exporte, die 2009 voraussichtlich um fast 23,00 % sinken werden. Derzeit gehen die Institute davon aus, dass das BIP erst 2013 wieder das Niveau von 2008 erreichen wird. Am Arbeitsmarkt ist im Lauf des Jahres mit einem Verlust von mehr als einer Million Arbeitsplätzen zu rechnen. Damit wird die Zahl der Arbeitslosen wahrscheinlich noch dieses Jahr die Grenze von vier Millionen durchbrechen und 2010 sogar auf fast fünf Millionen ansteigen. Das IFO Institut geht für die Zahl der Unternehmenspleiten von einem Anstieg von 30.000 auf über 35.000 im laufenden Jahr aus. Für die Entwicklung des

Verbraucherpreisindex erwartet man für das zweite und dritte Quartal des laufenden Jahres einen Rückgang auf -0,20 %. Die Gefahr einer Deflation bestehe aber nicht.

Immobilien-Transaktionsmärkte

Der globale und so auch der deutsche Immobilien-Investmentmarkt standen im Zeichen der weltweiten Finanzkrise. Nach Angaben des internationalen Makler- und Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle belief sich das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien auf 19,7 Milliarden EUR und ist somit gegenüber 2007 um 64,00 % eingebrochen. Vor allem das vierte Quartal fiel deutlich schwächer aus als in den vorangegangenen Jahren. Mit 3,2 Milliarden EUR wurden lediglich 17,00 % des Jahrestransaktionsvolumens in den letzten drei Monaten des Jahres 2008 umgesetzt. Der Gewerbeimmobilienmarkt wurde nicht nur durch Finanzierungsschwierigkeiten beeinträchtigt. Hinzu kam eine abflachende Nachfrage an den gewerblichen Vermietungsmärkten im Zuge der sich abzeichnenden Rezession.

Nach Angaben des Maklerunternehmens Cushman & Wakefield lag das Transaktionsvolumen für deutsche Wohnungsportfolios im Jahr 2008 um 57,00 % unter dem des Vorjahres. Es wurden Portfolios im Wert von 6,1 Milliarden EUR umgesetzt. Die Zahl der verkauften Einheiten ging um 44,00 % auf insgesamt 150.000 Wohneinheiten zurück. Im Schnitt wurden Wohnimmobilienpakete für 610 EUR je Quadratmeter und mit einem Multiplikator von 11, bezogen auf die Nettokaltmiete, gehandelt. Diese Zahlen wurden stark durch den Verkauf der LEG Nordrhein-Westfalen beeinflusst. Dies war die einzige Transaktion, bei der im Jahr 2008 mehr als 2.500 Einheiten verkauft wurden. Bereinigt um diese Transaktion lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 790 EUR je Quadratmeter und der im Schnitt erzielte Multiplikator bei 13,3.

Laut einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate unter mehr als 100 Investoren ist die Mehrheit der Meinung, dass der deutsche Immobilien-Investmentmarkt 2009 im europäischen Vergleich nicht an Attraktivität verlieren wird. 36,00 % der Befragten glauben, dass Deutschland noch attraktiver wird, 54,00 % meinen, dass die Attraktivität auf demselben Level wie bisher bleiben wird.

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Auf Basis der Fundamentaldaten ist für die kommenden Jahre eine anhaltende Nachfrage am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu erwarten, der vielerorts nur ein limitiertes Angebot gegenübersteht. Zwar wird es mittelfristig in Deutschland, wie in anderen europäischen Ländern auch, zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. Die Zahl der Haushalte, die eine der zentralen Bestimmungsgrößen für die Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt ist, wird jedoch noch über mindestens zehn Jahre hinweg spürbar ansteigen.

Bezogen auf das Basisjahr 2005 prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass sich die Zahl der Haushalte in Deutschland bis zum Jahr 2020 um 3,00 % auf 40,5 Millionen erhöhen wird. Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Zum einen führt der Wandel der Lebensstile in den jüngeren und mittleren Altersgruppen zu mehr Single-Haushalten. Zum anderen erhöht sich die Zahl der kleineren Haushalte durch die steigende Lebenserwartung. Dabei sind jedoch regionale Unterschiede zu beachten. In einer Studie geht die Norddeutsche Landesbank Nord LB davon aus, dass die Zahl der Haushalte in den Speckgürteln deutscher Großstädte bis 2020 teilweise deutlich steigen wird. So werden für den Raum Berlin steigende Haushaltszahlen im Bereich von 30,00 %, für den Großraum München in Höhe von 20,00 % erwartet.

Neben der wachsenden Zahl der Haushalte stimulieren auch die steigende durchschnittliche Wohnungsgröße und die zunehmende Wohnfläche pro Kopf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Da die Preise für Wohnungen in Deutschland vergleichsweise niedrig sind und mitunter deutlich unter den Herstellungskosten liegen, werden nur sehr wenige Wohnungen neu gebaut. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert ab 2008 einen jährlichen Bedarf von 280.000 Neubauwohnungen, der sich nach 2010 bei etwa 200.000 Wohnungen jährlich einpendeln dürfte. Das Eduard Pestel Instituts hat berechnet, dass bis 2014 pro Jahr sogar mehr als 400.000 neu erstellte Wohnungen erforderlich sind, um die erwartete Nachfrage am Markt zu befriedigen. In diesen Zahlen ist neben dem klassisch demographisch abgeleiteten Wohnungsbedarf der qualitative Zusatzbedarf enthalten. So sind laut unterschiedlichen Schätzungen nennenswerte Anteile der Bestandswohnungen aus den 50-iger bis 70-iger Jahren unter wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr zu modernisieren, gerade im Hinblick auf die steigenden energetischen Standards. Mit wieder anziehenden Energiepreisen sollten die deutlich niedrigeren Bewirtschaftungskosten moderner, hohen energetischen Standards genügender Gebäude zu einer verstärkten Nachfrage in diesem Segment führen.

Diese Bedarfslücke kann das derzeitige Angebot jedoch nicht schließen. Der Wegfall der Eigenheimzulage hatte 2007 dazu geführt, dass die Zahl genehmigter Neubauwohnungen um 27,40 % auf 157.000 zurückging. Im Jahr 2008 sank die Zahl um weitere 5,60 % auf rund 148.000. Dabei waren Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erneut rückläufig: Sie fielen von etwa 95.000 um 6,70 % auf rund 88.000. Bei Mehrfamilienhäusern betrug der Rückgang 4,20 %. Aus heutiger Sicht ist in der Folge mittelfristig mit einem Wohnungsmangel zu rechnen. In einigen Regionen Deutschlands zeichnet sich ein solcher bereits jetzt ab. Laut neuem Mietspiegel des Immobilienverbandes Deutschland IVD kam es 2008 bundesweit zu einem Anstieg der Nettokaltmieten, wobei der Anstieg in den Großstädten deutlich höher ausfiel als in Mittel- und Kleinstädten. Potsdam verzeichnete dabei mit 11,54 % den höchsten Anstieg. Neubauten in Großstädten waren das Teilsegment des Wohnimmobilienmarktes, für das der zweithöchste Mietpreisanstieg festgestellt wurde. Für die kommenden Jahre geht der Verband für die Großstädte von weiter steigenden Mieten aus.

1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung

Das Geschäftsmodell der DESIGN Bau AG führt zwangsläufig zu einem Auseinanderfallen von Auftragseingang und Umsatz. Je nach Projektverlauf können zwischen Verkauf und Übergang von Nutzen und Lasten und damit der Verbuchung des Umsatzes bei der Bilanzierung nach HGB bis zu 18 Monate liegen. In der Zwischenzeit erreichte Baufortschritte führen zu einer Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen. Die Gesamtleistung, bestehend aus Umsatzerlösen und der Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen, stellt eine geeignete Kenngröße zur Beurteilung der Bauaktivitäten der DESIGN

Bau AG dar.

Im Geschäftsjahr 2008/2009 wurde gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des Umsatzes um TEUR 12.546,8 oder 62,40 % auf TEUR 32.654,3 erreicht. In der Hauptsache ist dies auf die fast vollständige Fertigstellung und Übergabe des 2. Bauabschnitts in Teltow zurückzuführen, den die Bouwfonds Gruppe 2007 für rund 30 Mio. EUR erworben hatte. Der auf das Geschäft mit Selbstnutzern entfallende Umsatzanteil beläuft sich dabei auf TEUR 4.889,3 mithin ca. 15,00 %.

Der erzielte Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baugebiete:

	2008/2009		2007/2008	
	Erlös Grundstück TEUR	Erlös Gebäude TEUR	Erlös Grundstück TEUR	Erlös Gebäude TEUR
Berlin	8.569,0	21.041,2	6.014,8	11.775,7
Hamburg/Lübeck	1.313,2	1.731,0	727,5	455,0
Schwerin	0,0	0,0	1.134,5	0,0
	9.882,2	22.772,1	7.876,8	12.230,7
Summe		32.654,3		20.107,5

Gleichzeitig erhöhte sich der Bestand an unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.716,6 auf TEUR 10.180,8, was einer Steigerung von 57,50 % entspricht. Ursächlich hierfür ist der erreichte Baufortschritt in dem Projekt „Bornstedter Feld“, das im Juli 2008 an die CD Gruppe verkauft wurde. Die Erwartungen an die Gesamtleistung des Unternehmens konnten damit nicht erreicht werden. Mit insgesamt 379 verkauften Einheiten im Wert von 37,6 Mio. EUR konnte das Rekordergebnis des Vorjahres von 466 Einheiten mit einem Wert von 48,7 Mio. EUR ebenso wenig erreicht werden, wie das gesteckte Ziel, Immobilien im Gesamtvolumen von 110 Mio. EUR abzusetzen.

Seit Ende letzten Jahres hat die DESIGN Bau AG den Verkauf von Komplettpaketen, bestehend aus Grundstück und Ausbauhaus, an Selbstnutzer eingestellt und tritt in den Baugebieten Bad Bramstedt und Stahnsdorf nur noch als Grundstücksverkäufer auf. Für die Zukunft ist damit ein Rückgang der aus dem Einzelgeschäft erwarteten Umsätze verbunden. Sollte es im Geschäft mit institutionellen Anlegern nicht zeitnah zum Verkauf eines weiteren Projektes kommen, kann hier aufgrund der benötigten Bauzeiten nicht mehr mit Generierung von Umsatz gerechnet werden.

1.5. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2008/2009 hat die DESIGN Bau AG keine weiteren Areale erworben und damit nicht weiter in das Grundstücksportfolio investiert. Die Beteiligung in Höhe von 75,00 % an der CD Deutsche Eigenheim AG führte zu einem Zugang innerhalb der Finanzanlagen um TEUR 1.681,9. Der Anstieg bei den Grundstücken und Bauten resultiert aus einer Umbuchung aus dem Umlaufvermögen in Höhe von TEUR 176,9 im Zusammenhang mit der Bestellung eines Erbbaurechtes sowie dem Ankauf einer vermieteten Immobilie in Werder (Havel) in Höhe von TEUR 366,4.

1.6. Personal- und Sozialbereich

Zum 28. Februar 2009 beschäftigte die DESIGN Bau AG neben den drei Vorständen insgesamt 33 Mitarbeiter. Davon waren 19 Mitarbeiter am Hauptsitz in Kiel, 8 Mitarbeiter in Schwerin und 6 Mitarbeiter in den verbleibenden Betriebsstätten tätig. 5 Arbeitsverhältnisse entfielen dabei auf Teilzeitverträge sowie weitere 3 auf Ausbildungsverträge. Altersteilzeitregelungen existieren nicht.

2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

2.1. Analyse der Vermögenslage

Bei Gegenüberstellung der Bilanzen zum 28. Februar 2009 und zum 29. Februar 2008 ergibt sich folgender Bilanzaufbau:

	28.02.2009		29.02.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.331,7	3,55	2.786,4	4,06
Finanzanlagen	3.820,8	5,82	2.262,8	3,30
Vorratsgrundstücke	41.781,2	63,63	36.623,2	53,41
Unfertige Leistungen	10.180,8	15,50	6.464,2	9,43
Geleistete Anzahlungen	67,7	0,10	634,8	0,93
Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-243,7	-0,37	-242,0	-0,35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	921,3	1,40	758,1	1,11
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0	0,00	13.686,5	19,96
Sonstige Vermögensgegenstände	790,7	1,20	178,6	0,26
Wertpapiere	0,0	0,00	3.002,9	4,38

Liquide Mittel	5.768,7	8,79	2.032,7	2,96
Rechnungsabgrenzungsposten	245,8	0,38	379,3	0,55
	65.665,00	100,00	68.567,5	100,00
	28.02.2009		29.02.2008	
	TEUR	%	TEUR	%

Passiva				
Eigenkapital	22.586,9	34,40	28.905,3	42,16
Steuerrückstellungen	51,1	0,08	957,9	1,40
Sonstige Rückstellungen	12.419,3	18,91	15.706,8	22,91
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.992,9	42,62	18.264,4	26,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.628,9	2,48	1.289,4	1,88
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	883,5	1,35	0,0	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	102,4	0,16	3.443,7	5,01
	65.665,00	100,00	68.567,5	100,00

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme von TEUR 68.567,5 um TEUR 2.902,5, das sind rd. 4,23 %, auf TEUR 65.665,0 gesunken.

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere aufgrund von Investitionen in Finanzanlagen erhöht. Verkäufe von Sachanlagevermögen haben dieser Erhöhung entgegengewirkt, so dass ein Anstieg um TEUR 1.103,3 auf TEUR 6.152,5 zu verzeichnen ist. Des Weiteren konnte der Bestand an Vorratsgrundstücken durch den Erwerb weiterer Flächen sowie durchgeführte Erschließungsmaßnahmen erhöht werden. Unter Berücksichtigung der verkauften Grundstücke ergibt sich ein Anstieg um TEUR 5.158,0 auf TEUR 41.781,2. Bei den unfertigen Leistungen ist eine Erhöhung um TEUR 3.716,6 auf TEUR 10.180,8 zu verzeichnen.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben sich um TEUR 13.686,5 auf TEUR 0,0 vermindert.

Das Unternehmen verfügt über eine ausreichende Liquiditätsausstattung. Im Vergleich der Bilanzstichtage haben sich die liquiden Mittel um TEUR 3.736,0 auf TEUR 5.768,7 erhöht. Dies ist auch im Rückgang der Wertpapiere von TEUR 3.002,9 auf TEUR 0,0 begründet.

Die übrigen aktiven Bilanzposten haben sich im Vergleich der Bilanzstichtage nicht wesentlich verändert.

Das Eigenkapital ist unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages in Höhe von TEUR 1.038,4 und der durchgeführten Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 5.280,0 auf TEUR 22.586,9 gesunken. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,40 %.

Die Steuerrückstellungen haben sich durch nachträglich geleistete Vorauszahlungen für den vorangegangenen Veranlagungszeitraum um TEUR 906,8 auf TEUR 51,1 vermindert.

Die sonstigen Rückstellungen sind um TEUR 3.287,5 auf TEUR 12.419,3 gesunken. Hauptursache sind Tilgungen ausstehender Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.047,0.

Mit dem starken Anstieg des Bestands an Vorratsgrundstücken korreliert die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.728,5.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 883,5 resultiert aus bereits ausgezahlten Liquiditätsvorschüssen.

Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.341,3 auf TEUR 102,4 resultiert überwiegend aus der Rückführung eines Darlehens zur Finanzierung einer Einlage in die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von TEUR 2.250,0 sowie der Tilgung von Grunderwerbsteuerverpflichtungen für ein Vorratsgrundstück in Höhe von TEUR 509,4.

Die übrigen passiven Bilanzposten änderten sich nur unwesentlich.

2.2. Analyse der Finanzlage

	TEUR	TEUR
Jahresfehlbetrag		-1.038,4
Abschreibungen auf Sachanlagevermögen	164,5	
Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen	123,7	
Zuschreibungen sonstiger Forderungen	12,8	
Gewinne abzgl. Verluste aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-171,5	
Anpassung Wertberichtigungen	9,8	
Auflösung Sonstige Rückstellungen	-33,0	106,3
Cash Flow		-932,1

Änderung Vorräte	-8.124,8	
Änderung Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrungstücke und unfertige Leistungen	1,7	
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-173,0	
Änderung Forderungen Verbundbereich	13.686,5	
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	-624,9	
Änderung Wertpapiere	3.002,9	
Änderung Rechnungsabgrenzungsposten	133,5	
Zugänge abzgl. Verbrauch Steuerrückstellungen	-906,8	
Zugänge abzgl. Verbrauch sonstige Rückstellungen	-3.254,5	
Änderung Lieferantenverbindlichkeiten	339,5	
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	883,5	
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	-3.341,3	1.622,3
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		690,2
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	852,2	
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.254,9	
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-1.402,7
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	9.728,5	
Ausgezahlte Dividenden	-5.280,0	
Mittelzufluss aus der Finanztätigkeit		4.448,5
Liquiditätsänderung		3.736,0
Liquide Mittel zum 1. März 2008		2.032,7
Liquide Mittel zum 28. Februar 2009		5.768,7

Im Geschäftsjahr 2008/2009 ergab sich ein Cash Flow in Höhe von TEUR – 932,1. Durch finanzielle Umschichtungen innerhalb der Bilanz, hauptsächlich der Zunahme der Vorräte, der Abnahme der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der sonstigen Rückstellungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten kam es zu einem Liquiditätszufluss in Höhe von TEUR 1.662,3, der zusammen mit dem Cash Flow zu einem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 690,2 führte.

Der Mittelabfluss für Investitionen in das Anlagevermögen betrug nach Saldierung mit Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen TEUR 1.402,7. Unter Berücksichtigung des Saldo aus der Aufnahme und der Tilgung von Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 9.728,5 sowie der Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 5.280,0 ergab sich ein Mittelzufluss aus der Finanztätigkeit in Höhe von TEUR 4.448,5.

Per Saldo hat sich die Liquidität um TEUR 3.736,0 erhöht.

2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für die Geschäftsjahre 2008/2009 und 2007/2008 folgende Ertragslage:

	2008/2009		2007/2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	32.654,3	89,78	20.107,5	78,81
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	+3.716,6	10,22	+5.407,7	21,19
	36.370,9	100,00	25.515,2	100,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,00	4,5	0,02
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	392,4	1,08	194,9	0,76
	36.763,3	101,08	25.714,6	100,78
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	6.740,9	18,54	5.296,8	20,75
Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.045,6	60,61	14.631,7	57,35
Materialaufwand	28.786,5	79,15	19.928,5	78,10
Rohergebnis	7.976,8	21,93	5.786,1	22,68
Personalaufwand	2.481,7	6,82	2.420,4	9,49
Abschreibungen auf Sachanlagen	164,5	0,45	173,5	0,68
Betriebsaufwendungen	667,3	1,83	608,3	2,38
Vertriebsaufwendungen für das laufende Geschäftsjahr	3.323,2	9,14	3.986,1	15,63
Verwaltungsaufwendungen	881,8	2,42	720,6	2,82
Übrige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht				

betriebsneutral	187,4	0,53	432,1	1,69
	7.705,9	21,19	8.341,0	32,69
Betriebsergebnis	270,9	0,74	-2.554,9	-10,01
	2008/2009		2007/2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	33,0	0,09	7,6	0,03
Zuschreibung sonstige Forderungen	12,8	0,04	0,0	0,00
Minderung Wertberichtigungen auf Forderungen	9,3	0,03	0,0	0,00
	55,1	0,16	7,6	0,03
Spenden	43,4	0,12	22,5	0,09
Einstellung in die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen	19,1	0,05	55,8	0,22
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	71,0	0,20	18,3	0,07
Forderungsverluste	2,8	0,01	8,8	0,03
	136,3	0,38	105,4	0,41
Neutrales Ergebnis	-81,2	-0,22	-97,8	-0,38
Beteiligungserträge	0,0	0,00	10.175,4	39,88
Finanzerträge	541,5	1,49	232,1	0,91
Abschreibungen auf Finanzanlagen	123,7	0,34	0,0	0,00
Finanzaufwendungen	1.823,9	5,01	1.571,7	6,16
Finanzergebnis	-1.406,1	-3,86	8.835,8	34,63
Betriebsergebnis	270,9	0,74	-2.554,9	-10,01
Neutrales Ergebnis	-81,2	-0,22	-97,8	-0,38
Finanzergebnis	-1.406,1	-3,86	8.835,8	34,63
	-1.216,4	-3,34	6.183,1	24,24
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-241,9	-0,67	988,9	3,88
Sonstige Steuern	63,9	0,18	16,1	0,06
Jahresfehlbetrag/-überschuss (-/+)	-1.038,4	-2,86	+5.178,1	+20,30

Im Geschäftsjahr 2008/2009 konnte eine Gesamtleistung, bestehend aus Umsatzerlösen und Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen, in Höhe von zusammen TEUR 36.370,9 erbracht werden. Das bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 42,55 %, der insbesondere durch den Verkauf des 2. Bauabschnittes in Teltow bedingt ist.

Der Materialeinsatz beträgt TEUR 28.786,5 und damit 79,15 % der erbrachten Gesamtleistung. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Materialeinsatz korrespondierend zum Anstieg der Umsatzerlöse um 44,45 % angestiegen. Der dadurch erzielte Rohgewinnsatz von 21,93 % der Gesamtleistung bewegt sich auf Vorjahresniveau (2007/2008: 22,68 % der Gesamtleistung).

Die Summe der weiteren Aufwendungen, die in das Betriebsergebnis eingehen, beträgt TEUR 7.705,9 oder 21,19 %. Hier ist ein Rückgang der Aufwendungen in nahezu allen Bereichen zu verzeichnen. Den Hauptanteil machen dabei die von TEUR 3.986,1 um TEUR 662,9 auf TEUR 3.323,2 gesunkenen Vertriebskosten aus, da im Geschäftsjahr 2008/2009 nur ein Blockverkauf getätigt wurde.

Insgesamt ergibt sich ein um TEUR 2.825,8 verbessertes Betriebsergebnis von TEUR 270,9 (0,74 % der erbrachten Leistung). Zurückzuführen ist dieses Ergebnis auf eine gegenüber dem Vorjahr verminderte Kostenstruktur bei deutlich erhöhten Umsätzen.

Das neutrale Ergebnis beträgt - TEUR 81,2 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 55,1 und neutralen Aufwendungen von TEUR 136,3. Die neutralen Aufwendungen sind vor allem durch die Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen beeinflusst.

Das Finanzergebnis schloss mit - TEUR 1.406,1 ab. Die Verschlechterung um TEUR 10.241,9 ist ganz überwiegend auf den im Vorjahr enthaltenen Beteiligungsertrag aus der DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 10.175,4 zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Steuern beträgt - TEUR 1.216,4, das sind - 3,34 % der Gesamtleistung.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von - TEUR 241,9 betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer für das vorherige Geschäftsjahr.

Per saldo ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von - TEUR 1.038,4, das sind - 2,86 % der Gesamtleistung.

3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Die folgenden Chancen und Risiken könnten nach Auffassung des Vorstandes der DESIGN Bau AG die wirtschaftliche Lage

und Geschäftsentwicklung des Unternehmens in den nächsten Jahren wesentlich beeinflussen.

Chancen

Die Auswirkungen der globalen Finanzkrise dürften auch spürbare Auswirkungen auf das Anlageverhalten institutioneller Anleger haben. So scheinen inzwischen Sicherheit und Stabilität der mit getätigten Investitionen verbundenen Cash Flows als auch Inflationsschutz und Kaufkraftverhaltung in ihrer Bedeutung gegenüber der reinen Renditebetrachtung deutlich gewonnen zu haben. Waren noch während der EXPO Real im Oktober 2008 Wohnimmobilien für Fondsinvestoren kein Thema, ist seither ein steigendes Interesse an dieser Anlageklasse festzustellen. Inzwischen konnten auch erste Wohnimmobilienfonds erfolgreich am Markt platziert werden. Neben dem von der AXA konzipierten Fonds „AXA Immoresidential“ seien hier der „Patrizia German Residential Fund I“ und der „Domicilium“-Fonds von Hamburg Trust genannt. Das gegenüber dem Vorjahr gesunkene Zinsniveau lässt Immobilienanlagen darüber hinaus auch unter Renditeaspekten für institutionelle Investoren zunehmend interessant erscheinen. Ende Februar 2008 wies eine Anleihe des Bundes mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren eine Rendite von 4,00 % auf. Per Ende Februar 2009 konnte man sich mit dem Kauf einer entsprechenden Bundesanleihe nur noch eine Rendite in Höhe von 3,11 % sichern. Die Ankündigungen großer Teile der Versicherungswirtschaft, die Immobilienquote in den kommenden Jahren nachhaltig erhöhen zu wollen, ist vor diesem Hintergrund unschwer nachvollziehbar. Mit der CD Deutsche Eigenheim AG wurde für institutionelle Investoren die Möglichkeit geschaffen, sich indirekt an einem Portfolio aus vermieteten Eigenheimen zu beteiligen. Damit sollte die DESIGN Bau AG auch von der erwarteten Nachfragesteigerung nach Immobilienanlagen profitieren können, wenn sich diese, wie prognostiziert, vor allem auf indirekte Investments konzentrieren wird.

Für das von der DESIGN Bau AG in Zusammenarbeit mit der alt & kelber Immobiliengruppe entwickelte innovative Eigenheim-Produkt „Mieten oder Kaufen“ kann noch kein langjähriger Track Record vorgelegt werden. Sollte das von der DESIGN Bau AG erstellte Projekt „Bornstedter Feld“ in Potsdam ähnlich erfolgreich vermarktet werden können, wie die Bauabschnitte 1 und 2 in Teltow, so dürfte dies zu einer weiter steigenden Akzeptanz bei institutionellen Investoren führen. Angesichts des erwarteten Anstiegs bei der Zahl der Erwerbslosen ist davon auszugehen, dass das Interesse für das Haus zur Miete und damit indirekt für die Projekte der DESIGN Bau AG weiter steigen wird.

Bisher wurden Kapitalanleger nicht in die Vermarktung einbezogen. Die in weiten Kreisen der Bevölkerung zunehmende Angst, es könne aufgrund der Geldmengenausweitung zu einem nachhaltigen Inflationsanstieg kommen, beginnt sich spürbar in einem geänderten Anlageverhalten widerzuspiegeln. Vor diesem Hintergrund werden in Zusammenarbeit mit der alt & kelber Immobiliengruppe derzeit die Möglichkeiten und Chancen des Vertriebs an Kapitalanleger durch einzelne Maßnahmen gezielt ausgelotet.

Mit wieder steigenden Energiepreisen wird die Nutzung regenerativer Energien nochmals an Bedeutung zunehmen. Für die Projektgebiete Teltow 3. und 4. Bauabschnitt sowie den 1. Bauabschnitt in Berlin am Ahrensfelder S-Bahnhof sind die Projektierungsarbeiten zu größten Teilen abgeschlossen. Diese sehen den durchgängigen Einsatz von Erdwärmepumpen vor. Positive Vorbescheide liegen ebenso vor wie technische Machbarkeitsstudien.

Auf der Finanzierungsseite würde eine Belebung der Kreditvergabe durch die Banken den unternehmerischen Handlungsspielraum der DESIGN Bau AG ebenso erweitern, wie die Einbeziehung von Projektfinanzierungen im Wohnungsbau in das Konjunkturpaket II.

3.2. Risiken

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung der DESIGN Bau AG. Im Rahmen ihrer operativen Tätigkeiten wird versucht, die Übernahme von Risiken grundsätzlich so weit als möglich zu vermeiden bzw. so weit als möglich zu reduzieren, um den Fortbestand der Gesellschaft langfristig im Interesse von Aktionären und Mitarbeitern zu sichern. Bestehende Risiken sind definiert und werden von den jeweiligen Verantwortungsträgern kontinuierlich überwacht. Gleichzeitig werden die identifizierten Risiken regelmäßig aktualisiert. Auf diese Weise sollen Risiken frühest möglich erkannt werden, so dass zum einen ein größtmöglicher zeitlicher Handlungsspielraum zur Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen verbleibt und zum anderen ein möglicher Schaden minimiert werden kann.

Externe Risiken

Im Zuge der Finanzkrise hat sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Verlauf des letzten Jahres spürbar verschlechtert und auch für 2009 wird mit einer weiter rückläufigen Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes gerechnet. Angesichts des erwarteten Anstiegs der Zahl der Erwerbslosen und dem damit verbundenen Rückgang der Kaufkraft können institutionelle Investoren ein erhöhtes Vermarktungsrisiko für die von der DESIGN Bau AG angebotenen Projekte sehen und Käufe zurückstellen. Die restriktivere Kreditvergabepraxis der Banken kann auch dazu führen, dass potentielle Investoren die zum Erwerb eines Projektes benötigten Fremdmittel nicht oder nur zu deutlich erschwerten Bedingungen zur Verfügung gestellt bekommen und in der Folge von einem Projektankauf grundsätzlich Abstand nehmen oder aber in die Zukunft verschieben. Aufgrund der bereits seit einiger Zeit anhaltenden Kaufzurückhaltung auf Seiten der institutionellen Investoren und der unverändert schwierigen Situation an den Kreditmärkten besteht dieses Risiko auch im laufenden Jahr fort.

Angesichts eines weiterhin schrumpfenden Marktes für das neue Eigenheim besteht zudem das Risiko eines sich nochmals verstärkenden Wettbewerbs. In der Folge könnten Anbieter, die derzeit ausschließlich den individuellen Bauherrn mit ihrem Produkt ansprechen, versuchen, das auf institutionelle Investoren ausgerichtete Geschäftsmodell der DESIGN Bau AG zu kopieren und als Wettbewerber aufzutreten. Bisher ist der DESIGN Bau AG aus der laufenden Beobachtung ihres Marktsegmentes kein direkter Wettbewerber bekannt geworden.

Die DESIGN Bau AG ist ausschließlich in der Bundesrepublik tätig. Entsprechend ist das Unternehmen von Änderungen der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen und der daraus möglicherweise resultierenden Risiken betroffen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass beabsichtigte Maßnahmen in der Regel einige Zeit vor ihrer Umsetzung bekannt werden, wird das diesbezügliche Risiko als eher gering eingestuft.

Ebenso ist die DESIGN Bau AG als operativ tätiges Unternehmen dem Risiko möglicher Klagen ausgesetzt. Durch den Rückgriff auf unternehmensexterne juristische Beratung bei allen wesentlichen Vorgängen in der Unternehmenssphäre wird versucht, diese bereits im Vorfeld zu erkennen und nach Möglichkeit hieraus abgeleitete Forderungen gegen die Gesellschaft auszuschließen. Für die wirtschaftlichen Risiken aus den anhängigen rechtlichen Auseinandersetzungen sind entsprechende Rückstellungen gebildet worden. Ein darüber hinaus gehendes, wesentliches Risiko besteht nicht.

Elementarrisiken wie Feuer, Sturm oder Erdbeben können als solche nicht ausgeschlossen werden. Allerdings werden die hierdurch verursachten Schäden mittels eines geeigneten und ausreichenden Versicherungsschutzes in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Unternehmen nahezu ausgeschaltet.

Strategische Risiken

Die DESIGN Bau AG hat ihr Geschäftsmodell mit der Entwicklung des Konzeptes „Mieten oder Kaufen“ konsequent auf den institutionellen Investor ausgerichtet. Dieser strategischen Neuausrichtung ging eine Marktanalyse voraus, die für das zur Miete angebotene neue Eigenheim großes Potential ausweist. Eine nachhaltige Änderung der diesbezüglichen Nachfragestruktur würde die Attraktivität der DESIGN Bau Produkte ebenso nachteilig beeinflussen wie die Werthaltigkeit der CD Deutsche Eigenheim Gruppe. Auf Basis der vorliegenden Marktdaten sowie der gesammelten Erfahrungen in den bisherigen Projekten wird die Wahrscheinlichkeit hierfür aus heutiger Sicht nicht als hoch erachtet.

Durch die beidseitig exklusive Kooperation mit der alt & kelber Immobiliengruppe kann dem institutionellen Investor von der Erschließung und Bebauung eines Areals über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Privatisierung ein Komplettpaket aus einer Hand angeboten werden. Mit einer überraschenden Beendigung der auch durch eine Beteiligung an der DESIGN Bau AG unterlegten Zusammenarbeit würde dieser Produktvorteil, zumindest bis ein neuer Kooperationspartner gefunden wäre, entfallen.

Die Größe der angekauften Areale, hier im Besonderen das Grundstück in Berlin am Ahrensfelder S-Bahnhof, könnte die Aufnahmefähigkeit des jeweiligen Mikromarktes selbst bei bauabschnittsweiser Realisation übersteigen. In der Folge würden die Verweildauer und damit die Kapitalbindung deutlich erhöht.

Operative Risiken

Die Projekte des Unternehmens haben je nach Größe und Komplexität eine Laufzeit von bis zu 24 Monaten. Neben dem Risiko des verzögerten Erhalts der Baugenehmigungen besteht bei einem spürbar anziehenden Preisniveau ein Ausführungsrisiko. So werden zum Zwecke der Kalkulationssicherheit mit den ausführenden Firmen für einzelne Projekte zwar Festpreisvereinbarungen getroffen, doch besteht die Gefahr, dass diese bei einem stärker als erwartet steigendem Preisniveau nicht in der Lage sind, die eingegangenen Verträge, zumindest aber nicht zu den vereinbarten Preisen zu erfüllen. Witterungsbedingte Ausführungsrisiken bestehen ebenso und können zu einer gegenüber dem Kaufvertrag abweichenden Fertigstellung einzelner Objekte oder aber des gesamten Projektes führen. Wenngleich die aktuellen Schätzungen des ifo Institutes einen Rückgang des Verbraucherpreisindex für das zweite und dritte Quartal zeigen, kann das aus der spürbaren Ausweitung der Geldmenge resultierende Inflationsrisiko nicht ausgeschlossen werden.

Da in den einzelnen Projektgebieten Haustypen zum Teil in größerer Zahl errichtet werden, würde sich der Schaden aus einem trotz aller baubegleitenden Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen unerkannt gebliebenem Ausführungsmangel potenzieren. Diesem Risiko begegnet die DESIGN Bau AG mit einem mehrstufigen Qualitätssicherungssystem. Neben der vor Ort ansässigen Bauleitung, die den Bauprozess steuert und die Ausführungsqualität laufend überprüft, wird die Arbeit der beauftragten Firmen zusätzlich durch eine externe Oberbauleitung als auch durch das Qualitätsmanagement der DESIGN Bau AG kontinuierlich überwacht. Zusätzlich begleitet regelmäßig ein vom Investor beauftragter unabhängiger Bausachverständiger die Arbeiten vor Ort. Mit diesem Zusammenwirken wird erreicht, dass mögliche Fehler sofort erkannt und behoben werden und so nachlaufende Inanspruchnahmen weitestgehend vermieden werden.

Kommt es auf Investorenwunsch zu einer Überarbeitung oder Neuerstellung einer bereits abgeschlossenen Projektierung müssten die bisher angefallenen Kosten zumindest zu Teilen als verloren angesehen werden.

Von der Gesellschaft zu tragende Kosten können unter Umständen anfallen, wenn z.B. unerwartete Erdarbeiten in Folge der Feststellung einer vorher nicht bekannten Kontamination anfallen. Durch entsprechende Untersuchungen und Analysen im Vorfeld eines Grundstücksankaufs wird versucht, das diesbezügliche Risiko zu minimieren.

Wird ein Grundstück in unerschlossenem Zustand angekauft, kommt es möglicherweise für die öffentliche Erschließung aufgrund der ungleichen Verhandlungsposition zwischen Erschließungsnehmer und Versorgungsunternehmen mitunter zu einem spürbar über der Kalkulation liegenden Erschließungsaufwand.

Risiken erwachsen dem Unternehmen auch aus der Gewährleistungspflicht. Hierbei ist zwischen solchen Risiken zu unterscheiden, die aus einem Auseinanderfallen von gewährter und eingekaufter Gewährleistungsfrist resultieren und denjenigen, die bei Inanspruchnahme durch den Investor weitergegeben werden können. Die zuerst genannten Risiken entstehen, da die vom ausführenden Unternehmen eingeräumte Gewährleistungsfrist bereits mit Abnahme der Leistung zu laufen beginnt, wohingegen diese für den Investor erst mit Übernahme des jeweiligen Objekts beginnt. Wenngleich für die letzteren eine Art Rückdeckung durch die Gewährleistungsansprüche der DESIGN Bau AG gegenüber den von ihr beauftragten Unternehmen besteht, können diese durch deren mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit oder Insolvenz möglicherweise ihre Werthaltigkeit verlieren.

Aufgrund der mit Beginn April für Teile der Belegschaft eingeführten Kurzarbeit und der damit verbundenen Einkommenseinbußen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mitarbeiter das Unternehmen verlassen.

Die IT-Infrastruktur der DESIGN Bau AG wird durch eine erfahrene und vertrauenswürdige Fachfirma betreut. Der Schutz des Netzwerkes und der Firmendaten wird durch verschiedene Sicherheitssysteme gegen unbefugten Zugriff von außen und Befall mit Schad- bzw. Spionageprogrammen sowie durch ein Rechtssystem für Benutzer gesichert. Die Datensicherheit wird sowohl durch tägliche Backups mit externer Lagerung als auch durch eine permanente Spiegelung der aktuellen Daten gewährleistet. Bei Berücksichtigung der verschiedenen getroffenen Maßnahmen scheint ein Totalverlust der Daten weitestgehend unwahrscheinlich.

Finanzrisiken

Im Rahmen Ihrer Geschäftstätigkeit nimmt die DESIGN Bau AG sowohl für die Finanzierung von Hoch- und Tiefbauarbeiten als auch die Grundstücksbevorratung Darlehen auf. Aufgrund der relativ kurzen Projektdauer und der in ihrem Verlauf stark schwankenden Kreditanspruchnahme sowie der nicht absehbaren Verweildauer der Grundstücke im Vorratsvermögen werden in aller Regel variable Zinssätze vereinbart. Ein Anstieg der Zinsstrukturkurve am kurzfristigen Ende würde daher zu einem erhöhten Zinsaufwand führen.

Das Management der DESIGN Bau AG behält sich vor, variable Zinsvereinbarungen durch SWAPS zur Verbesserung der Kalkulationsbasis abzusichern. Käme es nach Kauf eines SWAPS im entsprechenden Laufzeitbereich zu weiter fallenden Zinssätzen, würde dieses Vorgehen zu einer höheren Zinsbelastung führen als sie bei Weiterführung der variablen Kondition entstanden wäre. Derzeit befinden sich keine Finanzderivate im Bestand der Gesellschaft.

Für den Fall, dass gewährte Darlehen bankenseitig nicht verlängert und gleichzeitig kein anderer Kreditgeber gefunden werden kann, wäre die DESIGN Bau AG unter Umständen gezwungen, Teile ihres Grundstücksbestandes zu veräußern. Begründet in der komfortablen Eigenkapitalausstattung erachtet das Unternehmen dies als unwahrscheinlich.

Bevor institutionellen Investoren konkrete Projekte angeboten werden können, muss die Finanzierung der Hoch- und Tiefbauarbeiten gesichert sein. Die zunehmenden Anforderungen der Banken an Eigenkapitalunterlegung, Marge und Kreditklauseln (covenants) wirken erschwerend und können dazu führen, dass die Gesellschaft offerierte Kreditverträge aus wirtschaftlichen Gründen nicht akzeptieren kann.

Verweigert ein Käufer die Übernahme fertig gestellter Einheiten, so tritt keine Kaufpreisfälligkeit ein. Die DESIGN Bau AG könnte dann die Rückführung der Projektfinanzierung nicht plangemäß leisten. Da die zur Übergabe anstehenden Einheiten in aller Regel bereits durch den Käufer vermietet oder weiterveräußert wurden und gravierende Mängel dank des professionellen Qualitätsmanagements nicht auftreten sollten, ist mit dem Eintritt der geschilderten Situation nicht zu rechnen. Die Abwicklung der bisherigen Projekte bestätigt diese Einschätzung.

4. Sonstige Angaben

4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Am 27. März 2009 wurde der Kaufvertrag für das Baugebiet Berlin am Ahrensfelder S-Bahnhof in wesentlichen Punkten geändert. In der Folge muss der Verkäufer, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, dort keine weiteren Erschließungsleistungen mehr erbringen. Im Gegenzug reduziert sich der ursprüngliche Kaufpreis in Höhe von 11,3 Mio. EUR für die DESIGN Bau AG um 6,6 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR. Der neue Kaufpreis wurde inzwischen vollständig geleistet.

Aufgrund der nicht erreichten Vertriebsziele im Geschäftsjahr 2008/2009 und des damit verbundenen Rückgangs des Arbeitsanfalls hat der Vorstand mit Beginn April Teile der Belegschaft in die Kurzarbeit geschickt. Hiervon ausgenommen sind diejenigen Mitarbeiter, die unmittelbar an den Projekten Teltow 2. BA und Bornstedter Feld, Potsdam, mitarbeiten.

Daneben wurden weitere Einsparpotentiale identifiziert, die im Verlauf des Geschäftsjahres konsequent gehoben wurden.

4.2. Risikomanagementziele und Finanzinstrumente

Die DESIGN Bau AG ist im Rahmen ihrer operativen Aktivitäten einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Mit Hilfe eines Risikomanagements, welches integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Controlling- und Berichtsprozesses ist, wird im Interesse der Mitarbeiter, Aktionäre und Gläubiger der langfristige Fortbestand des Unternehmens gesichert. Zusätzlich wird die Gesellschaft damit in größtmöglichem Umfang vor kritischen Situationen bewahrt. Eintretende Risiken werden frühzeitig erkannt, so dass auf die Folgen angemessen und rechtzeitig reagiert werden kann. Insbesondere werden laufend sowohl die Liquiditäts- als auch die verschiedenen Kostenplanungen mit der aktuellen und absehbaren Entwicklung abgeglichen. Neben den unternehmensinternen Risiken verfolgt die DESIGN Bau AG auch das gesamtwirtschaftliche Umfeld und im Besonderen die Entwicklungen in der Immobilien- und Finanzbranche.

Grundsätzlich versucht das Management der DESIGN Bau AG, die eingegangenen Risiken möglichst gering zu halten. Diese Haltung spiegelt sich im Aufbau des Geschäftsmodells wider. Grundstücksankäufe erfolgen nur, soweit verschiedene positive Analysen – auch von externen Spezialisten - u.a. zu Lage, Infrastruktur, Beschaffenheit des Bodens und der Entwicklung des lokalen Bedarfs und Preisniveaus vorliegen und die Finanzierung nicht nur kurzfristig gesichert ist. Zusätzlich werden regelmäßig weitere Nebenbedingungen vereinbart. So tritt die Kaufpreisfälligkeit beispielsweise erst dann ein, wenn für das erworbene Grundstück Baurecht vorliegt. Das Unternehmen nimmt keinerlei Vorratsbebauung vor. Eine Ausnahme bilden lediglich die in der Vergangenheit errichteten Musterhäuser. In der Folge werden Hochbaumaßnahmen nur angestoßen, wenn der Gesellschaft zum einen eine Finanzierungsbestätigung des Käufers und zum anderen eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts vorliegen. Zur Vermeidung von Preisänderungsrisiken werden mit den ausführenden Firmen und

Lieferanten für die Projektdauer Festpreisvereinbarungen geschlossen. Gleichzeitig werden Großprojekte in mehreren Losen realisiert, so dass die jeweilige Teilprojektdauer möglichst kurz gehalten werden kann. Bedingt durch die kurzfristige Finanzierung der Projekte unterliegt die DESIGN Bau AG den marktüblichen Zinsänderungsrisiken am kurzen Ende. Eine Absicherung über den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist angesichts der kurzen Projektlaufzeiten nicht angezeigt. Entsprechend hat das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr auf solche auch nicht zurückgegriffen. Durch einen weitgehenden Rückgriff auf unternehmensexterne Expertise wird der Aufbau einer hohen Fixkostenbasis und der daraus resultierenden Anpassungsrisiken vermieden. Zudem wird auf diese Weise sichergestellt, dass die eingekauften Leistungen den jeweils aktuellen Standards genügen.

4.3. Voraussichtliche Entwicklung

Gesamtwirtschaft

Sowohl die führenden Marktforschungsinstitute als auch die volkswirtschaftlichen Publikationen der Banken gehen für das Jahr 2009 von einem deutlich fallenden Bruttoinlandsprodukt aus. Aufgrund der hohen Exportabhängigkeit der bundesdeutschen Volkswirtschaft könnten die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise hierzulande in besonderem Maße spürbar werden. Allerdings deuten inzwischen erste Indikatoren auf eine Abschwächung des Abwärtstrends hin. Trotzdem erscheint es noch zu früh, um von einer Stabilisierung der Lage sprechen zu können. Wenngleich bisher ein dem Ausmaß der Rezession entsprechender Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen durch die Möglichkeit, Mitarbeiter in Kurzarbeit schicken zu können, vermieden wurde, wird für die Jahre 2009-2010 ein Anstieg der Erwerbslosenquote prognostiziert. Der für die kommenden Monate erwartete leichte Rückgang des Verbraucherpreisindex sollte der EZB genügend Handlungsspielraum lassen, die geldpolitischen Zügel nicht anziehen zu müssen. In der Folge kann von weiterhin niedrigen bis leicht fallenden Zinsen am kurzfristigen Ende ausgegangen werden. Für das Jahr 2009 werden für die öffentlichen Haushalte Rekorddefizite erwartet. Aufgrund des damit einhergehenden Anstiegs der Nettokreditaufnahme könnte es sowohl am langfristigen Ende zu steigenden Zinsen als auch zu einem erschwerten Kreditzugang für Unternehmen kommen. Inwieweit die starke Ausweitung der Geldmenge mittelfristig ein Anziehen der Inflation nach sich ziehen wird, kann heute nicht abgeschätzt werden.

Markt für das Eigenheim

Angesichts des erwarteten Rückgangs der Beschäftigungsquote wird für das Jahr 2009 mit keiner Umkehr des Trends bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser gerechnet. Gleichzeitig kann aber von einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang in ländlichen Regionen Deutschlands zu Gunsten der städtischen Räume und hier im Besonderen den Speckgürteln der Metropolen ausgegangen werden. Die in verschiedenen Analysen ermittelte mittelfristige Angebotslücke im Wohnungsneubau sollte vor diesem Hintergrund zuerst in den Metropolregionen spürbar werden. Für den Speckgürtel von Berlin wird laut einer Studie der NordLB bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von bis zu 30,00 % erwartet. Zusätzlich könnte die Metropolregion Berlin aufgrund ihrer Wirtschaftsstruktur von der Krise ebenso weniger betroffen sein, wie sie in den Boomjahren nur unterproportional profitieren konnte. Aus dem Zusammentreffen von Bevölkerungswachstum und zunehmender Sorge um den Erhalt des Arbeitsplatzes sollten sich zusätzliche Impulse für die ohnehin gute Nachfrage nach dem Eigenheim zur Miete entwickeln.

Künftige Geschäftsentwicklung

Die DESIGN Bau AG hat sich vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise entschlossen, das angestrebte Wachstumsziel derzeit nicht weiterzuverfolgen, sondern eine Phase der Konsolidierung einzuleiten. Im Vordergrund steht dabei neben einer deutlichen Senkung der Unternehmenskosten die konsequente Entschuldung des Unternehmens. Neben der erwarteten Rückführung der Projektfinanzierung für das „Bornstedter Feld“ durch Übergabe der fertig gestellten Einheiten an die CD Deutsche Eigenheim Gruppe wurde bereits der Verkauf von Grundstücken aus dem Vorratsbestand aufgenommen. Nennenswerte Erlöse erwartet der Vertrieb hierbei in den Baugebieten Stahnsdorf und Bad Bramstedt. Ebenso soll es im laufenden Geschäftsjahr zu einer Reduktion des Anteils an der CD Deutsche Eigenheim AG und deren Entkonsolidierung kommen. Die damit einhergehende Realisation des Projektgewinns würde zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote beitragen. Für den Fall, dass dieses Ziel nicht erreicht werden sollte, wird das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres auch vom Vermarktungserfolg im Projekt „Bornstedter Feld“ bestimmt. Auf Basis des aktuellen Vertriebsstandes ist von der Einhaltung des Geschäftsplanes auszugehen.

Inwieweit die DESIGN Bau AG Chancen ergreifen wird, die sich aus dem zunehmenden Interesse institutioneller Investoren an stabilen und wertsichernden Anlagen wie Wohnimmobilien ergeben, ist in hohem Maße von den Finanzierungsparametern für die notwendigen Hoch- und Tiefbauarbeiten abhängig. Zum Ankauf von Baugebieten wird es auf absehbare Zeit nicht kommen. Frühestens nach erfolgter Reduktion des Vorratsbestandes werden solche Vorhaben wieder verfolgt werden.

Insgesamt geht der Vorstand der DESIGN Bau AG aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen davon aus, das Unternehmen unbeschadet durch die Krise führen zu können. Der Fortbestand der Gesellschaft ist unter Würdigung aller bekannten Einzelrisiken nicht gefährdet. Auch sind dem Vorstand derzeit keine Risiken bekannt, die für die Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen. Die Abgabe einer verlässlichen Prognose für die Umsatz- und Ertragsentwicklung wäre aufgrund der Krise an den Finanz- und Immobilienmärkten zum jetzigen Zeitpunkt mit einem weit überdurchschnittlichen Maß an Unsicherheit verbunden und daher wenig aussagekräftig.

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

4.4. Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr 2008/2009 ergab sich durch den Erwerb der 75 %-igen Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, erstmals eine Konzernstruktur. Diese Tochtergesellschaft hat in der Folge zwei Projektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gegründet, welche mit Datum vom 18. Juli 2008 von der DESIGN Bau AG das Baugebiet „Bornstedter Feld“ in Potsdam erworben haben, um dieses langfristig im Bestand zu halten bzw. auf Wunsch an die einzelnen Mieter zu veräußern. Die bisherige Geschäftsentwicklung der Tochtergesellschaft und deren Tochtergesellschaften verläuft planmäßig. Im Geschäftsjahr 2009/2010 soll die vollständige Abnahme der zu errichtenden Gebäude und damit einhergehend auch die Vermarktung erfolgen.

Bilanz zum 29. Februar 2009

	EUR	Stand 28.02.2009 EUR	Stand 29.02.2008 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	16.968,52		21.387,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	2.071.946,80		2.300.226,20
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.769,57		361.381,02
3. Anlagen im Bau	0,00		103.436,17
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.681.875,00		0,00
2. Beteiligungen	2.138.966,88		2.262.750,00
		6.152.526,77	5.049.180,73
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorratsgrundstücke	41.781.213,55		36.623.182,93
2. Unfertige Leistungen	10.180.769,75		6.464.151,85
3. Geleistete Anzahlungen	67.727,20		634.789,70
4. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-243.655,17		-241.987,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	921.293,81		758.119,51
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		13.686.559,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	790.687,02		178.561,12
III. Wertpapiere			
1. Wertpapiere	0,00		3.002.850,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.768.640,30		2.032.703,77
		59.266.676,46	63.138.930,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten		245.731,22	379.350,89
		65.664.934,45	68.567.462,01

Passiva

	EUR	Stand 28.02.2009 EUR	Stand 29.02.2008 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
II. Kapitalrücklage	18.320.564,59		18.320.564,59
III. Bilanzverlust/-gewinn (-/+)	-1.013.733,01		+5.304.739,95
		22.586.831,58	28.905.304,54
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	51.094,66		957.916,00
2. Sonstige Rückstellungen	12.419.356,01		15.706.790,16
		12.470.450,67	16.664.706,16
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.992.898,85		18.264.409,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.628.917,35		1.289.360,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	883.470,80		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	102.365,20		3.443.681,89
- davon aus Steuern EUR 48.813,76 (29.02.2008: EUR 1.110.765,61)		30.607.652,20	22.997.451,31

- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.436,58
(29.02.2008: EUR 5.167,29)

65.664.934,45 68.567.462,01

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008/2009

	EUR	EUR	2007/2008 EUR
1. Umsatzerlöse		32.654.323,57	20.107.495,35
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		3.716.617,90	5.407.685,68
		36.370.941,47	25.515.181,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	4.550,99
4. Sonstige betriebliche Erträge		447.453,91	202.512,71
		36.818.395,38	25.722.244,73
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	6.740.944,15		5.296.760,10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.045.620,90		14.631.751,13
		28.786.565,05	19.928.511,23
		8.031.830,33	5.793.733,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.186.482,60		2.174.339,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	295.248,65		246.089,94
- davon für Altersversorgung EUR 42.588,70 (2007/2008: EUR 20.836,44)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	164.462,98		173.475,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.196.016,92		5.852.511,21
		7.842.211,15	8.446.416,47
		189.619,18	-2.652.682,97
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		10.175.445,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	541.493,73		232.070,25
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	123.783,12		0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.823.847,61		1.571.676,42
		-1.406.137,00	8.835.838,96
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.216.517,82	6.183.155,99
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-241.988,93	988.852,27
15. Sonstige Steuern		63.944,07	16.156,84
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss (-/+)		-1.038.472,96	+5.178.146,88
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		24.739,95	126.593,07
18. Bilanzverlust/-gewinn (-/+)		-1.013.733,01	+5.304.739,95

Anhang für das Geschäftsjahr 2008/2009

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die DESIGN Bau AG weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gem. § 267 (2) HGB auf. Sie wendet die Rechtsvorschriften für große Kapitalgesellschaften jedoch freiwillig an.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Zur Gliederung der Vorräte wurde von der Regelung des § 265 (6) HGB Gebrauch gemacht. Die Postenbezeichnungen wurden wie folgt angepasst: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe = Vorratsgrundstücke und Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen = Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensgegenstände des Anlage- und des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (bei abnutzbaren Vermögensgegenständen abzgl. Abschreibungen) oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt worden.

Die planmäßigen Abschreibungen bei den abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens wurden ausschließlich linear bemessen. Die Abschreibungsdauern wurden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen geschätzt. Für im laufenden Geschäftsjahr zugewandene Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurde ein Sammelposten analog § 6 (2a) EStG mit einem Restbuchwert zum 28. Februar 2009 in Höhe von EUR

6.542,13 (29. Februar 2008: EUR 2.107,76) gebildet.

Im Finanzanlagevermögen waren außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 123.783,12 infolge einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung vorzunehmen.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten und unfertige Leistungen mit ihren Herstellungskosten, ermittelt auf Teilkostenbasis, angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

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 und bei den sonstigen Vermögensgegenständen wurden für bestehende und latente Risiken Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Kompensierte Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden entsprechend den Bankbestätigungen gemäß § 264 (2) HGB saldiert ausgewiesen. Der saldierte Ausweis erfolgte erstmalig zum 29. Februar 2008.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Anlagevermögen

Der Anlagespiegel ist dem Anhang als gesondertes Blatt angefügt.

3.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen - mit Ausnahme von Mitarbeiterdarlehen in Höhe von EUR 1.132,84 (29. Februar 2008: EUR 0,00), einer auf einem Notaranderkonto hinterlegten Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 150.000,00 (29. Februar 2008: EUR 0,00) und Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 38.854,06 (29. Februar 2008: EUR 45.838,22) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

3.3. Eigenkapital

Das Eigenkapital der DESIGN Bau AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2008/2009 wie nachstehend erläutert.

3.3.1. Grundkapital

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 28. Februar 2009 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.

3.3.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 28. Februar 2009 unverändert EUR 18.320.564,59.

3.3.3. Bilanzverlust/-gewinn

	EUR
Stand 1. März 2008	5.304.739,95
Gewinnausschüttung	-5.280.000,00
Bilanzgewinn nach Gewinnverwendung	24.739,95
Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2008/2009	-1.038.472,96
Stand 28. Februar 2009	-1.013.733,01

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. September 2008 wurde eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 1,00 pro Aktie durchgeführt.

3.3.4. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. September 2006 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 6. September 2011 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragloser auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage 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 (Genehmigtes Kapital 2006/I).

3.4. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Verpflichtungen aus dem Baubereich	11.968.856,01
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	69.250,00
Sonstige Verpflichtungen	381.250,00
	12.419.356,01

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

3.5. Verbindlichkeiten

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

	Bilanzwert		Restlaufzeiten		mehr als fünf Jahre Stand 28.02.2009 EUR
	Stand 28.02.2009 EUR	bis zu einem Jahr Stand 28.02.2009 EUR	Stand 29.02.2008 EUR	Stand 28.02.2009 EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.992.898,85	26.793.152,65	17.348.846,93	922.431,02	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.628.917,35	1.628.917,35	1.289.360,15	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	883.470,80	883.470,80	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	102.365,20	102.365,20	3.443.681,89	0,00	0,00
	30.607.652,20	29.407.906,00	22.081.888,97	922.431,02	0,00

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 88.776.000,00 auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Abtretung von Kaufpreisansprüchen und Mietforderungen sowie die Verpfändung von Guthabenkonten in Höhe von EUR 4.015.075,20 gesichert.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betrifft ein Betrag in Höhe von EUR 33.202,49 (29. Februar 2008: EUR 52.942,93) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse (2008/2009: EUR 32.654.323,57; 2007/2008: EUR 20.107.495,35) entstammen insgesamt dem Tätigkeitsgebiet „Einzelgeschäft“. Umsätze im Bereich „Projektgeschäft“ waren nicht zu verzeichnen.

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	EUR
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	32.989,94
Gewinne aus Anlageabgängen	172.629,50
Erträge aus der Zuschreibung sonstiger Forderungen	12.751,89
Kostenerstattungen	18.000,00
Sonstige periodenfremde Erträge	530,10
	236.901,43

4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	EUR
Einstellung in die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	19.100,00
Forderungsverluste	2.805,00
	21.905,00

4.4. Außerordentliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2008/2009 sind keine Aufwendungen angefallen, die als außerordentliche Aufwendungen zu qualifizieren gewesen wären.

4.5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Aufgrund des negativen Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergibt sich bei der Körperschaftsteuer ein negatives zu versteuerndes Einkommen. Dieses kann gemäß § 10d EStG in den vorhergehenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden. Durch diesen Verlustrücktrag ergibt sich eine Steuererstattung in Höhe von EUR 240.657,11, die im vorliegenden Jahresabschluss bereits ertragswirksam bilanziert wurde.

5. Sonstige Angaben

5.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 8.250.000,00 (29. Februar 2008: rd. EUR 11.250.000,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen sowie um Leasingverpflichtungen.

5.2. Anzahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2008 32 Angestellte. Darüber hinaus wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

5.3. Vorstand

Mitglieder des Vorstandes sind:

Vorstandsvorsitzender Herr Werner Mattner, Vertriebs- und Strategievorstand, Molfsee

Finanzvorstand Herr Joachim Mattner, Molfsee

Mitglied Herr Felix Krekel, Dipl.-Kaufmann, München

Herr Werner Mattner ist darüber hinaus Aufsichtsratsvorsitzender der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin.

Herr Joachim Mattner ist darüber hinaus Mitglied des Aufsichtsrates der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin.

Herr Felix Krekel ist darüber hinaus stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der NanoFocus AG, Oberhausen.

Im Geschäftsjahr 2008/2009 betragen die Gesamtbezüge des Vorstands EUR 736.015,68.

5.4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr 2008/2009:

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Klaus von Dohnanyi, Hamburg (Erster Bürgermeister der Stadt Hamburg a. D.)

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Georg Taake, Bosau(Direktor i. R. der Daimler Chrysler AG)

Mitglied Tammo von Osten, Kiel(Rechtsanwalt und Notar)

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

Unternehmen	
KIROW LeipzigArdelt AG, Leipzig	Aufsichtsratsvorsitzender
Wegweiser GmbH,Berlin	Beiratsvorsitzender

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

Im Geschäftsjahr 2008/2009 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 85.887,50. Darüber hinaus wurden Gehaltszahlungen an ein Aufsichtsratsmitglied in Höhe von EUR 100.889,04 geleistet.

5.5. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Das Unternehmen hält Beteiligungen an folgenden anderen Unternehmen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital EUR	Jahresergebnis EUR
CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin	75,00	8.763.933,92	-36.066,08
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00	4.500.000,00	-247.566,24
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Hamburg	50,00	21.464,05	-42,74

Der letzte vorliegende Jahresabschluss ist jeweils der für das Geschäftsjahr 2008, endend am 31. Dezember 2008.

5.6. Jahresergebnis und Ergebnisverwendung

Das Jahresergebnis beträgt - EUR 1.038.472,96. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von EUR 5.304.739,95 und der im Geschäftsjahr durchgeführten Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 5.280.000,00 ergibt sich somit ein Bilanzverlust in Höhe von EUR 1.013.733,01.

Kiel, 29. April 2009

gez. Werner Mattner

gez. Joachim Mattner

gez. Felix Krekel

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2008/2009

	Stand 01.03.2008 EUR	Abschreibungen + Zugänge - Abgänge EUR	Stand 28.02.2009 EUR	Erlös kumuliert EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	40.482,69	+4.435,18	44.917,87	27.949,35
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	2.403.397,75	+543.270,50		
		-740.187,42	2.206.480,83	134.534,03
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	694.189,82	+25.397,48		
		-56.493,77	663.093,53	420.323,96
3. Anlagen im Bau	103.436,17	-103.436,17	0,00	0,00
	3.201.023,74	+568.667,98		
		-900.117,36	2.869.574,36	554.857,99
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	+1.681.875,00	1.681.875,00	0,00
2. Beteiligungen	2.262.750,00	+0,00	2.262.750,00	123.783,12
	2.262.750,00	+1.681.875,00	3.944.625,00	123.783,12
	5.504.256,43	+2.254.978,16		
		-900.117,36	6.859.117,23	706.590,46
		Restbuchwert Stand 28.02.2009 EUR	Abschreibungen 2008/2009 EUR	Abschreibungen 2007/2008 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		16.968,52	8.854,00	10.770,25
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten		2.071.946,80	54.391,00	47.804,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		242.769,57	101.217,98	114.901,39
3. Anlagen im Bau		0,00	0,00	0,00
		2.314.716,37	155.608,98	162.705,39
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.681.875,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen		2.138.966,88	123.783,12	0,00
		3.820.841,88	123.783,12	0,00
		6.152.526,77	288.246,10	173.475,64

Der nachfolgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den vollständigen Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008/2009.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 4) und dem Lagebericht (Anlage 5) für das Geschäftsjahr 2008/2009 (1. März 2008 bis zum 28. Februar 2009) der DESIGN Bau AG, Kiel, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung

der Buchführung und den Lagebericht der DESIGN Bau AG, Kiel, für das Geschäftsjahr vom 1. März 2008 bis zum 28. Februar 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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 Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts 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, 30. April 2009

KLOPPE & PARTNER
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Volker Müller, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die internationale Wirtschafts - und Finanzkrise hat 2008 allen Volkswirtschaften zu einem tiefen konjunkturellen Abschwung geführt. Die Folgen trafen in besonderem Maße auch die Immobilienbranche. Die zunehmende Unsicherheit der Marktteilnehmer hat zu einer durchaus spürbaren Investitionszurückhaltung geführt, die auch das operative Geschäft der DESIGN Bau AG vor allem in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2008/2009 beeinflusste. Gemeinsam mit dem Vorstand haben wir in den vergangenen Monaten verschiedene Maßnahmen diskutiert und wir sind fest davon überzeugt, dass sich das Unternehmen bei konsequenter Durchführung der Beschlüsse des Vorstandes auch in dieser sehr schwierigen Phase behaupten kann.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben intensiv wahrgenommen und sich wiederholt ausführlich mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des Unternehmens sowie dessen strategischer Ausrichtung befasst. Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands regelmäßig überwacht und stand ihm bei der Leitung des Unternehmens beratend zur Seite. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat auf der Grundlage von mündlichen und schriftlichen Berichten regelmäßig, zeitnah und umfassend über den aktuellen Geschäftsverlauf, die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung insbesondere der strategischen Weiterentwicklung.

Ausführlich beraten wurden vor allem Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Dies war im Berichtsjahr insgesamt siebenmal der Fall. Unter anderem ging es dabei um die Gründung der CD Deutsche Eigenheim AG und deren Tochtergesellschaften sowie die Anpassung der Strategie an die aktuelle konjunkturelle Lage. Der Aufsichtsrat stimmte nach eingehender Prüfung und sorgfältiger Diskussion den sodann erarbeiteten Beschlussvorlagen des Vorstands zu.

Über wichtige Geschäftsvorfälle informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig auch außerhalb der

einzelnen Sitzungen, so dass die zeitnahe Information des Aufsichtsrats über die Geschäftspolitik, die Einhaltung der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions-, Liquiditäts- und Personalplanung, die Rentabilität der Gesellschaft und den Verlauf der Geschäfte stets sichergestellt war.

Insgesamt fanden im Geschäftsjahr 2008/2009 acht Aufsichtsratssitzungen statt. Dabei waren die Mitglieder des Aufsichtsrats in allen Sitzungen vollständig versammelt. Im Einzelnen kam der Aufsichtsrat am 7. April 2008, 28. April 2008, 16. Mai 2008, 9. Juli 2008, 11. September 2008, 8. Dezember 2008, 15. Dezember 2008 und am 19. Januar 2009 zusammen. Zusätzlich wurden noch neun Konferenzen telefonisch abgehalten. Sie fanden statt am 3. April 2008, 15. Mai 2008, 28. Mai 2008, 13. Juni 2008, 14. Juli 2008, 16. Juli 2008, 17. Juli 2008, 30. November 2008 und am 6. Dezember 2008.

Zu Beginn des Berichtsjahres bildeten die Gründung der CD Deutsche Eigenheim AG und der damit verbundene Verkauf des Areals „Bornstedter Feld“ an deren Tochtergesellschaften. Schwerpunkte der Beratung. Im Zusammenhang mit der neuen Konzernstruktur erarbeitete und verabschiedete der Aufsichtsrat zudem eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand. Im weiteren Jahresverlauf diskutierte der Aufsichtsrat mehrfach intensiv mit dem Vorstand die Auswirkungen und möglichen Risiken der sich verstärkenden Finanzkrise auf den weiteren Geschäftsverlauf der DESIGN Bau AG. Als Resultat dieser Beratungen wurden zu Beginn des Jahres 2009 Konsolidierungsmaßnahmen wie die Entschuldung des Unternehmens und Kostensenkungen beschlossen.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr unverändert aus drei Personen. Ausschüsse wurden mit Blick auf die Größe des Gesamtaufichtsrats nicht gebildet.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der DESIGN Bau AG für das Geschäftsjahr 2008/2009 sowie der Lagebericht und Konzernlagebericht wurden nach den Bestimmungen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Kloppe & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Kiel, wurde von den Aktionären im Rahmen der Hauptversammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008/2009 bestellt. Nach der Beauftragung durch den Aufsichtsrat prüfte die Prüfungsgesellschaft den Einzel- und den Konzernabschluss samt jeweiligem Lagebericht. Die Prüfung führte zu keinen wesentlichen Beanstandungen, so dass der Abschlussprüfer den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilte. Prüfungsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2008 / 2009 waren Anlagevermögen, Vorräte und Rückstellungen. Eine prüferische Durchsicht des Halbjahresberichts wurde ebenfalls durchgeführt.

Der Jahresabschluss und Lagebericht sowie der Konzernabschluss und Konzernlagebericht wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vorgelegt. Die Unterlagen wurden intensiv geprüft und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 20. Mai 2009 detailliert erörtert. Der Abschlussprüfer nahm an diesen Sitzungen teil, berichtete über den Verlauf und die Ergebnisse der Prüfung und stand für Fragen und zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat sämtliche Vorlagen und Prüfungsberichte eingehend geprüft und diskutiert. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen erhebt der Aufsichtsrat keine Einwände und schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an. Wir billigen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der DESIGN Bau AG ist damit festgestellt. Dem Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands schließen wir uns an.

Wir bedanken uns beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr großes und einsichtsvolles Engagement im vergangenen Geschäftsjahr und ihren hohen Einsatz, ohne den weder die erfolgreiche Entwicklung der DESIGN Bau AG noch die ergriffenen Konsolidierungsschritte möglich gewesen wären.

Hamburg, im Mai 2009

gez. Dr. Klaus von Dohnanyi, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Datum der Feststellung des JA

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008/2009 wurde von der Gesellschafterversammlung am 20. Mai 2009 festgestellt.

Ergebnisverwendungsbeschluss

Ein Ergebnisverwendungsbeschluss wurde bislang nicht gefasst.