



Veröffentlicht bei [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)

## **CD Deutsche Eigenheim AG (vorm. DESIGN Bau AG) (ISIN DE0006208333)**

Tel.:

Rotberger Straße 3b +49 (0) 3379 322 87 43

D-12529 Schönefeld Fax:

Deutschland +49 (0) 321 213 202 91

**Kontakt Investor Relations:**

**Email:** [ir@deutsche-eigenheim.ag](mailto:ir@deutsche-eigenheim.ag)

**Internet:** <http://www.deutsche-eigenheim.ag>

## **HV-Bericht CD Deutsche Eigenheim AG (vorm. DESIGN Bau AG)**

### **Hohe Projektverluste in den Jahren 2015 und 2016**

Die Hauptversammlung der CD Deutsche Eigenheim AG fand am 17. August 2017 um 10:00 Uhr im Hotel Intercontinental in Frankfurt am Main statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Oliver Krautscheid begrüßte 20 Aktionäre. Für GSC Research war Volker Graf vor Ort.

Prof. Dr. Winfried Schwatlo ist mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 17. Januar 2017 für eine Interimsphase bis zum 31. Dezember 2017 zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt worden. Frau Samira Akhlaghi ist im gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung vom 12. Mai 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden. Mit Wirkung zum 01. Januar 2017 wurde Stefan ten Doornkaat gerichtlich zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Herr Krautscheid teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass Gegenanträge von Felix Kreckel und Jürgen Kelber vorliegen, und übergab dann das Wort an den Vorstand Michael Stüber und Prof. Dr. Winfried Schwatlo.

#### **Bericht des Vorstands**

Herr Stüber ging zuerst auf TOP 1, die Verlustanzeige gemäß Paragraph 92 Absatz 1 Aktiengesetz ein. Per 31. Juli 2017 lag das Eigenkapital bei 2.550.885 Euro und es liegt somit ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals vor. Wegen erhöhter Steuerrückstellungen musste der Jahresabschluss 2015 korrigiert werden. Im Jahr 2015 fiel deshalb ein Verlust von 540.000 Euro an und im Jahr 2016 betrug der Verlust sogar 3,88 Mio. Euro.

Herr Stüber berichtete dann über das Projekt Fleherleben in Düsseldorf mit 90 Wohneinheiten. Der

Baubeginn war im Mai 2014 und es kam beim ersten Bauabschnitt zu einem Verzug von elf Monaten und beim zweiten Bauabschnitt lag der Verzug sogar bei 16 Monaten, was zu einem Projektverlust von insgesamt 6,8 Mio. Euro führte. Die Ursachen für den hohen Projektverlust sind Schadenersatzforderungen wegen verspäteter Fertigstellung, Störungen im Bauablauf, geringere Erlöse aufgrund von Fehlern in der Kalkulation und höhere Finanzierungskosten.

In Bad Bramstedt wurden Grundstücke mit einer Fläche von 43.000 qm für 5,3 Mio. Euro verkauft. Es ist noch ein Vorratsgrundstück mit einer Fläche von 28.500 qm vorhanden.

In Rostock wurden im Rahmen des ersten Bauabschnitts sieben Häuser gebaut. Aufgrund der schwierigen Finanzierung ist der Verkauf der Grundstücke des zweiten Bauabschnitts geplant.

In Lübeck besitzt CD 48 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 29.000 qm.

Der Verlust beim Projekt Bonnanova beträgt 1,18 Mio. Euro. Nun übergab Herr Stüber das Wort an seinen Vorstandskollegen Prof. Schwatlo.

Prof. Schwatlo berichtete über das große neue Projekt Falkenberg in Berlin mit einem Gesamtvolumen von 240 Mio. Euro. Das Projekt Falkenberg wurde komplett verkauft an drei kommunale Wohnungsbaugesellschaften der Stadt Berlin. Zusammen mit Interhomes, Bremen wurde die BWBG Berliner Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG gegründet. An diesem Joint Venture halten die CD Deutsche Eigenheim AG und Interhomes jeweils 50 Prozent der Anteile. Das Projekt umfasst insgesamt 500 kleine Reihenhäuser und ca. 700 Wohnungen. Der Baubeginn ist im November 2016 geplant und die Fertigstellung in den Jahren 2021 oder 2022. Prof. Schwatlo zeigte auch Folien mit den Falkenberg-Bauplänen und erläuterte die Bauabschnitte. Mit den beteiligten Handwerkern wurden langfristige Verträge abgeschlossen um eine gewisse Sicherheit bei den Kosten zu erreichen. Prof. Schwatlo gab dann das Wort an Herrn Stüber zurück.

Herr Stüber erläuterte die neue strategische Ausrichtung der CD Deutsche Eigenheim AG. CD soll ein anerkannter Kompetenzträger im bezahlbaren Wohnungsbau werden. Die Wettbewerbsfähigkeit soll durch standardisierte Bauten erreicht werden. CD wird sich auf die Quartierentwicklung mit Reihenhäusern und den Geschosswohnungsbau spezialisieren. Außerdem ist eine regionale Konzentration auf Berlin, München und Leipzig geplant. Der technische Bereich soll auch personell gestärkt werden und es wird feste Partnerschaften mit Architekten geben.

Als Meilensteine nannte Herr Stüber den Erwerb von Grundstücken in den Zielregionen und die Rückführung des Gesellschafterdarlehens sowie die Ergänzung des Teams um Kompetenz im technischen Bereich. Abschließend gab Herr Stüber einen Ausblick. Die CD Deutsche Eigenheim AG rechnet für die Jahre 2018 und 2019 mit positiven Bilanzergebnissen. Im Jahr 2017 wird letztmalig ein leicht negatives Ergebnis erwartet.

#### **Abstimmung zur Abwahl des Versammlungsleiters**

Felix Kregel stellte den Antrag auf Abwahl des Versammlungsleiters. Die Abwahl von Herrn Krautscheid als Versammlungsleiter wurde von der Hauptversammlung mit 4.012.401 Neinstimmen und 564.222 Jastimmen abgelehnt.

#### **Allgemeine Aussprache**

Als erster Redner ergriff Jochen Knoesel von der Knoesel und Ronge Vermögensverwaltung aus Würzburg das Wort und stellte den Antrag auf Absetzung der Tagesordnungspunkte 3 bis 5 und 7 bis 14. Im Anschluss an die Generaldebatte stimmte die Hauptversammlung dem Antrag von Herrn Knoesel mit großer Mehrheit zu.

Weiter führte Herr Knoesel aus, dass in den ersten sieben Monaten des Jahres 2017 ein Verlust von 0,8 Mio. Euro anfiel und fragte nach den Gründen. Herr Stüber nannte hohe Fixkosten als Grund, durch das Projekt in Falkenberg soll es aber zu einer Trendwende kommen.

Ferner erkundigte sich der Aktionär nach den Buchwerten der Grundstücke in Lübeck und in Rostock per 31. Dezember 2016. Herr Stüber bezifferte die Buchwerte auf 1,1 Mio. Euro in Lübeck und auf 1,14 Mio. Euro in Rostock. Herr Knoesel sprach sich deutlich gegen eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10 zu 1 aus. Herr Stüber erläuterte, dass das Verhältnis in der Einladung zur neuen Hauptversammlung wahrscheinlich angepasst wird, welche noch im Jahr 2017 stattfinden soll. Abschließend fragte Herr Knoesel, mit welcher Marge beim Projekt in Falkenberg gerechnet wird. Herr Stüber antwortete, dass mit einer Marge von mehr als 10 Prozent kalkuliert wurde.

Aktionär Krekel fragte nach den Steuerungsgrößen bei den Projekten. Herr Stüber nannte Projektgröße, Risikoeinschätzung, Mindestmarge und Standortqualität. Herr Krekel erkundigte sich ferner nach den Wettbewerbern von CD und dem Zinssatz für das Darlehen des Großaktionärs. Laut Herrn Stüber sind Deutsche Reihenhäuser, Bonova und Interhomes die wichtigsten Wettbewerber von CD und der Zinssatz beträgt 15,75 Prozent, das Darlehen ist nicht besichert. Von Aktionär Krekel auf die Kosten für Rechtsstreitigkeiten angesprochen nannte der Vorstand für das Jahr 2015 insgesamt 138.000 Euro und für 2016 waren es 166.000 Euro.

Herr Klauen vertrat den Aktionär Jürgen Kelber und teilte mit, dass Herr Kelber seinen Gegenantrag zur Aufsichtsratswahl zurückzieht, weil die heutige Versammlung aufgrund des Absetzungsantrags von Herrn Knoesel keine Beschlüsse fassen wird.

Aktionär Ziemes fragte nach der genauen Höhe des Kredits, den der Großaktionär der CD gewährt hat und zwar zum 31.12.2016 und per 30.06.2017. Herr Stüber bezifferte die Darlehenshöhe auf 8,17 Mio. Euro am 31.12.2016 und auf 8,81 Mio. Euro per 30.06.2017. In den 8,81 Mio. Euro sind die Zinsen enthalten. Herr Ziemes erkundigte sich auch nach den Erschließungskosten für das Projekt in Falkenberg. Herr Stüber bezifferte die Erschließungskosten auf insgesamt 14,6 Mio. Euro.

#### **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der CD Deutsche Eigenheim AG in Höhe von 5.280.000 Euro, eingeteilt in 5.280.000 Namensaktien, waren 4.702.307 Namensaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 89,06 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Zunächst stimmte die Hauptversammlung über den Antrag von Herrn Knoesel auf Absetzung der Tagesordnungspunkte 3 bis 5 und 7 bis 14 ab. mit 4.539.895 Jastimmen wurde der Antrag angenommen. Somit waren keine weiteren Beschlüsse zu fassen.

Das waren die abgesetzten Tagesordnungspunkte:

Nicht-Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014 (TOP 3), Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015 (TOP 4), Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 (TOP 5), Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 (TOP 7), Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 (TOP 8), Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 (TOP 9), Wahlen

zum Aufsichtsrat (TOP 10), Herabsetzung des Grundkapitals im Wege einer ordentlichen Kapitalherabsetzung nach § 222 ff. AktG (TOP 11), Genehmigtes Kapital (TOP 12), Ausgabe von Genussscheinen, sowie Options- und Wandelanleihen (TOP 13) und der Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 AktG (TOP 14).

Zu TOP 2 Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses 2015 und TOP 6 Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses 2016 waren keine Beschlüsse zu fassen.

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 18:26 Uhr.

#### **Fazit**

Am Tag der Hauptversammlung notierte die CD-Eigenheim-Aktie im Freiverkehr der Börse Hamburg bei 0,70 Euro. Bei 5.280.000 ausgegebenen Stückaktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung von ca. 3,9 Mio. Euro. Weil bei der Hauptversammlung keine Beschlüsse gefasst wurden, wird die Gesellschaft zeitnah zu einer neuen Hauptversammlung einladen. Thorsten Wagner ist über die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte seit dem 29. Juli 2013 Mehrheitsaktionär der CD Deutsche Eigenheim AG. Die Zukunft der CD Deutsche Eigenheim AG hängt von der Entwicklung des Projekts Falkenberg ab. Durch die Zusammenarbeit mit Interhomes, den drei Berliner Wohnungsbaugesellschaften und ausgewählten Handwerkern wurden die Fehler aus der Vergangenheit korrigiert und lassen auf eine positive Entwicklung des Projekts hoffen. Wichtig ist auch, wie hoch der Kapitalschnitt ausfallen wird.

#### **Kontaktadresse**

CD Deutsche Eigenheim AG  
Potsdamer Straße 87  
D-10785 Berlin

Tel.: +49 (0)30 / 263 9115-0  
Fax: +49 (0)30 / 263 9115-29

Internet: [www.deutsche-eigenheim.ag](http://www.deutsche-eigenheim.ag)