

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)**

### **Baustopp beim Groß-Projekt Falkenberg in Berlin**

Die Hauptversammlung der CD Deutsche Eigenheim AG fand am 28. Februar 2018 um 10 Uhr im Hotel Le Meridien in Frankfurt am Main statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Oliver Krautscheid begrüßte 32 Aktionäre. Für GSC Research war Volker Graf vor Ort. Notar Dr. Martin Schmidt übernahm die Niederschrift.

Wie Herr Krautscheid erläuterte, ist Prof. Dr. Winfried Schwatlo mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 17. Januar 2017 für eine Interimsphase bis zum 28. Februar 2018 als Vorstandsmitglied bestellt worden. Michael Stüber ist krankheitsbedingt im Januar 2018 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat Dr. Ronald Roos per 27. Februar 2018 als Interimsvorstand bestellt. Am 28. September 2017 wurde Prof. Dr. Volker Riebel gerichtlich zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Prof. Riebel stellte sich den Aktionären kurz vor. Er ist 62 Jahre alt und hat Volkswirtschaftslehre studiert. 35 Jahre war er in der Immobilienbranche tätig, unter anderem als Finanzvorstand bei der Immobilientochter der Ruhrkohle AG und ab 2001 bei Deutsche Annington AG und danach bei Conwert AG in Österreich. Prof. Riebel ist Aufsichtsratsmitglied bei der BUWOG AG und bei weiteren kleinen Gesellschaften. Herr Krautscheid teilte im Rahmen der Verlesung der üblichen Formalien mit, dass ein Gegenantrag vorliegt und übergab dann das Wort an Prof. Schwatlo.

#### **Bericht des Vorstands**

Prof. Schwatlo ging zunächst auf die unter TOP 8 geplante Kapitalherabsetzung ein. Das Grundkapital soll zum Ausgleich von Verlusten im Verhältnis 5 zu 1 von 5.280.000 Euro um 4.224.000 Euro auf

1.056.000 Euro herabgesetzt werden. Es werden jeweils fünf Namensaktien zu einer Namensaktie zusammengelegt. Nach der Kapitalherabsetzung beträgt das Grundkapital der CD Deutsche Eigenheim AG 1.056.000 Euro und ist eingeteilt in 1.056.000 Namensaktien. Diese ordentliche Kapitalherabsetzung gemäß den Paragraphen 222 ff. AktG hat eine positive Auswirkung auf die bilanzielle Lage der CD Deutsche Eigenheim AG und ermöglicht der Gesellschaft künftig auch den Rückkauf eigener Aktien. Außerdem wird die Finanzierung erleichtert. Prof. Schwatlo übergab nun das Wort an seinen Nachfolger im Vorstand Dr. Ronald Roos.

Dr. Roos stellte sich den Aktionären ebenfalls vor. Er ist 50 Jahre alt und war als Vorstand bei Swiss Life und bei BUWOG tätig. In der Sanierung von Unternehmen verfügt er über 15 Jahre Erfahrung. Für das Geschäftsjahr 2017 nannte Dr. Roos folgende vorläufige Zahlen. Es wird ein Verlust von etwa 10 bis 11 Mio. Euro erwartet. Per 31. Dezember 2016 lag der Verlust bei 6,8 Mio. Euro, dies bedeutet, dass im Jahr 2017 Verluste von bis zu 4,2 Mio. Euro angefallen sind. Gründe für diesen Verlust sind Verzögerungen beim Projekt Falkenberg in Berlin. Im Dezember 2017 wurde von der Umweltbehörde in Berlin ein Baustopp erklärt, weil auf dem Gelände in Falkenberg Kröten und andere Kleintiere leben. Deshalb konnten noch keine Wohnungen an die Käufer übergeben werden, aber die Kosten fallen weiter an. Außerdem gibt es noch Altlasten aus dem Projekt „Fleher Leben“ in Düsseldorf.

Abschließend gab Dr. Roos einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018. Die Stabilisierung der Gesellschaft steht weiterhin im Fokus. Falkenberg bleibt ein Projekt mit positiven Eckdaten. Die bestehenden Probleme, insbesondere der Baustopp sind zu lösen.

#### **Allgemeine Aussprache**

Als erster Redner ergriff Jochen Knoesel von der Knoesel und Ronge Vermögensverwaltung aus Würzburg das Wort und führte aus, dass sich die Gesellschaft in einer schwierigen Lage befindet. „Das Projekt Falkenberg befindet sich in einem Hoffnungsstatus, wegen des „Krötenbedingten Baustopps“, merkte Herr Knoesel an und wollte wissen, wann mit einer Aufhebung des Baustopps zu rechnen ist. Prof. Schwatlo teilte mit, dass man in engem Kontakt zum Bezirksamt für Umwelt in Berlin-Lichtenberg steht und dass ein Projektsteuerer mit einem Umweltgutachten beauftragt wurde. Die Aufhebung des Baustopps ist frühestens im Oktober 2018 möglich.

Auf die Frage von Herrn Knoesel, ob es bei der Ausrichtung auf bezahlbares Wohnen bleibt, antwortete Dr. Roos, dass auch weitere strategische Optionen geprüft werden. Herr Knoesel interessierte sich ferner für die gerichtliche Bestellung des Aufsichtsratsmitglieds Prof. Riebel. Herr Krautscheid erläuterte, dass Prof. Riebel auf Vorschlag des Großaktionärs Thorsten Wagner im Aufsichtsrat sitzt.

Von Herrn Knoesel auf die steuerlichen Verlustvorträge angesprochen benannte Dr. Roos diese für die Körperschaftssteuer mit 12,5 Mio. Euro und für die Gewerbesteuer mit 13 Mio. Euro. Mit Blick auf das unter TOP 8 geplante genehmigte Kapital in Höhe von 2.640.000 Euro mit Bezugsrechtsausschluss bat Herr Knoesel um die Zusage des Aufsichtsrats für eine erweiterte Information an die außenstehenden Aktionäre über die aktuelle Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung. Herr Krautscheid sah für eine gesonderte Information der Aktionäre keine Notwendigkeit, weil man sich auf dem Boden des gesetzlich Zulässigen befindet. Der Vorstand wird den Bezugsrechtsausschluss sachlich begründen und der Aufsichtsrat wird dies eingehend prüfen.

Aktionär Felix Kregel führte aus, dass „neue Gesichter im Vorstand und im Aufsichtsrat die Gesellschaft in ruhigere Gewässer führen sollen“. Herr Kregel legte Herrn Krautscheid nahe, den Aufsichtsratsvorsitz niederzulegen. Nach einer Pause teilte Herr Krautscheid mit, dass die Mehrheit der Aktionäre wünscht, dass er im Amt bleibt.

Der neue Abschlussprüfer war für Herrn Krekel ebenfalls von Interesse. Herr Krautscheid erläuterte, dass ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt wurde. Der Aufsichtsrat schlägt deshalb Ebner Stolz GmbH und Co. KG, Zweigniederlassung Hannover zum Abschlussprüfer vor, weil aufgrund der Branchenkompetenz die Servicequalität der Prüfung verbessert wird.

„Wie viele Mitarbeiter beschäftigt CD Eigenheim derzeit?“, war die nächste Frage von Herrn Krekel. Laut Prof. Schwatlo hat die Gesellschaft derzeit 15 Mitarbeiter, davon zwei im Vertrieb. Aktionär Krekel beantragte die Nichtentlastung des Aufsichtsrats und stellte den Antrag auf Einzelentlastung der Organe. Nach einer weiteren Pause sagte Herr Krautscheid die Einzelentlastung zu.

Caterina Steeg kritisierte, dass ihr die Jahresabschlüsse 2014 bis 2016 erst auf Nachfrage ausgehändigt wurden. Die geplanten Kapitalmaßnahmen mit Bezugsrechtsausschluss bezeichnete Frau Steeg als völlig ungerechtfertigt und regte deshalb eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Prospekt an. Dr. Roos erklärte, dass die Einberufung einer Hauptversammlung mit ordentlicher Kapitalerhöhung viel zu lang dauert, um kurzfristig Grundstücke zu erwerben. Die Frage, „welchen Kapitalbedarf es in den nächsten fünf Jahren der Höhe und dem Grunde nach gibt“, wurde nicht beantwortet. Deshalb rügte Frau Steeg diese Frage als unbeantwortet zur Niederschrift ins Protokoll des Notars. Abschließend erklärte Frau Steeg Widerspruch zu allen heutigen Beschlüssen zur Niederschrift ins Protokoll des Notars.

Aktionär Meinhard fragte, wie viele und welche Mitarbeiter im Backoffice tätig sind. Herr Krautscheid teilte mit, dass zwei Stenographen, zwei Mitarbeiter vom Hauptversammlungsdienstleister, zwei Rechtsanwälte und ein wissenschaftlicher Mitarbeiter im Backoffice arbeiten. Die Kosten für die heutige Hauptversammlung und die Versammlung am 17. August 2017 interessierten Herrn Meinhard ebenfalls. Herr Krautscheid bezifferte die Kosten für die heutige Hauptversammlung auf 30.000 Euro und das Aktionärstreffen im August 2017 hat 124.800 Euro gekostet.

Herr Meinhard erkundigte sich ferner nach dem Volumen und dem Zinssatz des Darlehens vom Großaktionär. Laut Herrn Krautscheid hat das Darlehen noch ein Volumen von 4,5 Mio. Euro und der Zinssatz beträgt 15,75 Prozent. Von Herrn Meinhard auf Bankdarlehen angesprochen, bestätigte Dr. Roos, dass es zwei Bankdarlehen gibt. Abschließend kritisierte Herr Meinhard die unter TOP 9 und 10 geplanten Kapitalmaßnahmen als Umgehung von aktienrechtlichen Vorschriften.

Aktionär Schedler erklärte ebenfalls Widerspruch zu allen heutigen Beschlüssen zur Niederschrift ins Protokoll des Notars.

Nach einer weiteren Pause bat Herr Knoesel darum, dass der Vorstandsbericht den heute anwesenden Aktionären auf Wunsch zugesandt wird. Dies lehnte der Vorstand ab. „Bis wann ist Dr. Roos als Interimsvorstand bestellt?“, wollte Herr Knoesel ferner wissen. Herr Krautscheid erläuterte, dass Dr. Roos bis zum 31. Oktober 2018 bestellt ist. Die Bestellung kann bis zum 31. Januar 2019 verlängert werden.

Die Vertragsstrafen beim Projekt Falkenberg waren für Herrn Knoesel ebenfalls von Interesse. Prof. Schwatlo informierte, dass 100 Euro pro Haus und Tag vereinbart sind. Es gab aber ein Gespräch mit den Wohnungsbaugesellschaften in Berlin, in dem vereinbart wurde, dass die Strafzahlungen wegen des Baustopps nicht eingefordert werden. Eine schriftliche Zusage dazu liegt aber noch nicht vor.

Von Herrn Knoesel auf die Kosten für den Prospekt für eine ordentliche Kapitalerhöhung angesprochen nannte Herr Krautscheid einen Betrag von 100.000 bis 150.000 Euro.

Herr Knoesel regte an die Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht nur zu nutzen, um die Gesellschaft vor einer Insolvenz zu retten und dies im heutigen Protokoll zu vermerken. Nach einer erneuten Pause nahm der Notar zu Protokoll, dass die Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht nur bei Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit durchgeführt wird. Dr. Roos erklärte, dass derzeit keine bilanzielle Überschuldung vorliegt, weil der Großaktionär für sein Darlehen einen Rangrücktritt erklärt hat.

Bei seiner zweiten Wortmeldung fragte Herr Krekel, ob es einen Beratervertrag mit Prof. Schwatlo geben wird. Laut Herrn Krautscheid gibt es bislang keinen Beratervertrag. Aktionär Krekel erklärte ebenfalls Widerspruch zu allen heutigen Beschlüssen zur Niederschrift ins Protokoll des Notars.

Bei seiner zweiten Wortmeldung fragte Herr Meinhard, welche Art von Pflichtverletzungen den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Thomas Schwinger-Caspari und Günter Minge vorgeworfen werden. Herr Krautscheid erläuterte, dass die ehemaligen Vorstandsmitglieder Mittelabflüsse ohne Gegenleistung zu verantworten hätten. Abschließend schloss sich Herr Meinhard den Rügen von Frau Steeg an.

Als sich der Saal schon merklich geleert hatte, verlas Herr Krekel einen Sonderprüfungsantrag zur Prüfung eventueller Pflichtverletzungen durch Organe der CD Deutsche Eigenheim AG.

Der Vorstand machte sich alle Antworten von Herrn Krautscheid zu Eigen.

#### **Abstimmungen**

Vom Grundkapital der CD Deutsche Eigenheim AG in Höhe von 5.280.000 Euro, eingeteilt in 5.280.000 Namensaktien, waren 4.812.589 Namensaktien bzw. Stimmen vertreten. Dies entspricht einer Quote von 91,15 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung hat folgenden Tagesordnungspunkten mehrheitlich zugestimmt: der Nicht-Entlastung der ehemaligen Vorstandsmitglieder Thomas Schwinger-Caspari und Günter Minge für das Geschäftsjahr 2014 (TOP 2), der Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015 (TOP 3), der Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 (TOP 4), der Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 (TOP 5), der Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 (TOP 6), der Wahl von Ebner Stolz GmbH und Co. KG, Zweigniederlassung Hannover zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 (TOP 7), der Herabsetzung des Grundkapitals im Wege einer ordentlichen Kapitalherabsetzung nach § 222 ff. AktG (TOP 8), der Schaffung eines genehmigten Kapitals (TOP 9) und der Ausgabe von Genussscheinen sowie Options- und Wandelanleihen (TOP 10).

Der Versammlungsleiter bedankte sich bei den Aktionären für deren Teilnahme und schloss die Versammlung um 17:15 Uhr.

#### **Fazit**

Am Tag der Hauptversammlung notierte die CD-Eigenheim-Aktie im Freiverkehr der Börse Hamburg bei 0,81 Euro. Bei 5.280.000 ausgegebenen Aktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung von ca. 4,2 Mio. Euro. Thorsten Wagner ist über die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte seit dem 29. Juli 2013 Mehrheitsaktionär der CD Deutsche Eigenheim AG. Deren Zukunft 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, wenn der Baustopp im Oktober 2018 tatsächlich aufgehoben wird. Die CD Deutsche Eigenheim AG ist aber nach wie vor ein

Sanierungsfall mit entsprechenden Risiken für die Aktionäre.

**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)