

## Bericht des Aufsichtsrats 2014

---

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufsichtsrat ist es unsere Aufgabe, den Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG (vormals DESIGN Bau AG) zu beraten und seine Tätigkeit zu überwachen. Wir vertreten die Gesellschaft gegenüber dem Vorstand und bestellen seine Mitglieder. Daneben obliegt uns eine Prüfungspflicht insbesondere in Bezug auf den Jahresabschluss, den Vorschlag über die Verwendung eines Bilanzgewinns, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen. Außerdem haben wir eine Berichtspflicht gegenüber der Hauptversammlung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 sind wir unserer Aufgabe verantwortungsvoll, umfassend und sorgfältig nachgekommen. Im Folgenden erstatten wir Ihnen hierüber Bericht:

### **Beratung des Vorstands und Überwachung der Geschäftsführung**

Unsere Überwachungsfunktion ergibt sich grundsätzlich aus dem Aktiengesetz (§ 111 Abs. 1 AktG). Dieses führt zudem in § 90 Abs. 1 AktG aus, dass der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie über die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte, insbesondere den Umsatz, und die Lage der Gesellschaft, zu berichten hat. Dies gilt ferner auch für Geschäfte oder Ereignisse, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können. Vor diesem Hintergrund haben nach § 111 Abs. 4 S. 2 AktG die Satzung oder der Aufsichtsrat zu bestimmen, dass bestimmte Arten von Geschäften nur mit der Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen. Von dieser Möglichkeit haben wir Gebrauch gemacht, indem wir gemäß § 77 Abs. 2 AktG eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen haben, in der zustimmungspflichtige Geschäfte definiert wurden. Zustimmungspflichtig sind demnach Rechtsgeschäfte, die nach ihrem wirtschaftlichen Inhalt über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen oder in anderer Art von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft, ihre Geschäftspolitik oder die Organisation der Unternehmensführung sind. Unserer Zustimmung bedürfen zudem klar definierte Geschäfte und Maßnahmen. Um unserer Überwachungsaufgabe nachkommen zu können, ist unsere regelmäßige und vollumfassende Information durch die Mitglieder des Vorstands zwingend erforderlich. Diese erfolgt insbesondere im Rahmen von Aufsichtsratssitzungen, die neben der reinen Berichterstattung durch den Vorstand auch durch die gemeinsamen Erörterungen wesentlicher Themenkomplexe geprägt sind. Darüber hinaus erlaubt es die Größe sowohl des Vorstands- als auch des Aufsichtsratsgremiums sich jederzeit kurzfristig telefonisch und/oder per Email auszutauschen. Im Geschäftsjahr 2014 musste der Aufsichtsrat die

Informationserteilung durch den Vorstand missbilligen. Seit Bestellung des aktuellen Vorstands am 13. August 2014 ist der Aufsichtsrat nunmehr davon überzeugt, seitens des Vorstands regelmäßig und umfassend informiert zu werden. Wir sehen uns aus diesem Grund nunmehr wieder in der Lage, das Handeln des Vorstands sowie alle geplanten und durchgeführten Maßnahmen auf ihre Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Unserer Aufgabe können wir stets vollumfänglich und effizient nachkommen.

### **Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der CD Deutsche Eigenheim AG besteht gem. § 7 Abs. 1 unserer Satzung aus drei Mitgliedern. Angesichts dieser Größe haben wir auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Unsere Beratungen und Beschlussfassungen finden in der Regel innerhalb von Aufsichtsratssitzungen statt. An den Sitzungen nimmt üblicherweise der Gesamtvorstand teil. Aus Gründen der Praktikabilität lässt es unsere Satzung zu, auch außerhalb von Präsenzsitzungen Beschlüsse zu fassen, sofern der Aufsichtsratsvorsitzende dies anordnet und kein Mitglied des Aufsichtsrats diesem Verfahren widerspricht. In jedem Fall ist es dabei erforderlich, dass uns der Vorstand im Vorfeld mit umfassenden Informationen versorgt. Nur so kann sichergestellt werden, dass wir vor unserer Zustimmung (oder auch Ablehnung) einer Geschäftsführungsmaßnahme, diese ordnungsgemäß prüfen und uns hierüber intensiv beraten, und zwar dies sowohl mit als auch ohne den Vorstand. Im Geschäftsjahr 2014 kamen wir zu insgesamt 15 Sitzungen (Präsenzsitzungen und telefonische Sitzungen) zusammen. Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat im Berichtsjahr an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

### **Themenschwerpunkt der Beratungen**

In den Aufsichtsratssitzungen informierte uns der Vorstand regelmäßig über die aktuelle Lage der Gesellschaft, den Status und Fortschritt laufender Baustellen und wesentlicher Projektentwicklungen sowie über strategische Überlegungen. Außerdem behandelten wir im Rahmen der Sitzungen Fragen der Risikolage bzw. des Risikomanagements, der Compliance und der Rechnungslegung sowie Personalangelegenheiten des Vorstands. Darüber hinaus erörterten wir im Geschäftsjahr 2014 in den einzelnen Sitzungen folgende Themen:

#### ***Sitzung vom 24. Januar 2014 in Frankfurt***

In der ersten Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2014 legte der Vorstand die vorläufigen Finanzzahlen für das Geschäftsjahr 2013 vor und erläuterte wesentliche Planabweichungen. Er präsentierte den Status des größten laufenden Bauprojekts TelTown und gab ein Update zu weiteren Projekten. Der Vorstand erläuterte das neue Organigramm und diskutierte den anfechtungsbelasteten Vollzug der Verschmelzung zwischen der DESIGN Bau AG und der CD Deutschen Eigenheim AG. Ferner wurden Rechtsstreitigkeiten der Unternehmensgruppe diskutiert.

### ***Sitzung vom 7. Februar 2014 (Telefonkonferenz)***

In der Telefonsitzung wurde schwerpunktmäßig das Projekt TelTown samt Terminüberschreitungen, Vertragswerk und Finanzierung besprochen sowie Erfahrungen aus der Ortsbegehung ausgetauscht. Darauf aufbauend wurden mit dem Vorstand notwendige Maßnahmen für das Projekt und das Budget 2014 diskutiert.

### ***Sitzung vom 1. April 2014 in Frankfurt***

In dieser Aufsichtsratssitzung, an der der Vorstand nicht teilnahm, wurde die Informationspolitik des Vorstands zu den vier laufenden Projekten TelTown, Fleher Leben, Rostock und die Kindertagesstätte in Alfter diskutiert. Außerdem wurden die Finanzierungssituation und Liquiditätslage der Gruppe auf Basis der vom Vorstand erstellten Planungen erörtert.

### ***Sitzung vom 6. April 2014 in Berlin***

In dieser Sitzung standen das Projektcontrolling und die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems im Vordergrund. In Vorbereitung auf die Sitzung mit dem Vorstand wurden organisatorische Herausforderungen und Verbesserungsvorschläge diskutiert. Außerdem wurden Public Relation Themen besprochen.

### ***Sitzung vom 7. April 2014 in Teltow***

In unserer fünften Aufsichtsratssitzung 2014 wurde schwerpunktmäßig das Projekt TelTown behandelt und in einer Sitzungspause vom Aufsichtsrat und Vorstand samt Musterhaus besichtigt. Der aktuelle Stand zu weiteren laufenden Projekten wurde ebenfalls vom Vorstand vorgetragen und Handlungsoptionen diskutiert. Außerdem gab der Vorstand ein Update zum Jahresabschluss 2013 einschließlich dem erwarteten Ergebnis. Im weiteren Verlauf missbilligte der Aufsichtsrat die Informationspolitik des Vorstands insbesondere gegenüber dem Aufsichtsrat. Zusätzlich erörterte der Aufsichtsrat Art und Umfang der regelmäßigen Vorstandsberichte und die Hinzuziehung eines Sachverständigen zur unabhängigen Einschätzung der Bauprojekte sowie Ursachenanalyse für Verzögerungen.

Ein weiteres Thema dieser Aufsichtsratssitzung war ein vom Vorstand vorgeschlagenes Delisting der Gesellschaft mit Diskussion über Vor- und Nachteile. Der Aufsichtsrat empfahl, dass der Vorstand auf einer Hauptversammlung den Aktionären die Beweggründe dieser Maßnahme erläutere, sich den Fragen der Eigentümer stelle und hierüber einen Konsultationsbeschluss einholt.

Zuletzt machte der Vorstand neue Projektentwicklungsvorschläge, die der Aufsichtsrat wohlwollend zur Kenntnis nahm, aber die Empfehlung aussprach, zu diesem Zeitpunkt die Komplexität des Geschäfts nicht durch weitere Bauprojekte zu erhöhen.

### ***Sitzung vom 6. Mai 2014 in Frankfurt***

In der sechsten Sitzung informierte der Vorstand über die Historie des Projekts KaiLight in Kiel und die Möglichkeit des Erwerbs eines weiteren Baufelds. Darauf basierend wurden die Vor- und Nachteile diskutiert sowie Due Diligence-Anforderung und ein Finanzierungskonzept. In dieser Aufsichtsratssitzung stellte der Aufsichtsrat seinen Sachverständigen Michael Stüber sowie dessen Prüfungsprogramm vor. Zuletzt tauschten sich Aufsichtsrat und Vorstand über die nächsten Schritte hinsichtlich der Zahlungsabwicklung mit RREEF, weiteren Liquiditätsmaßnahmen und deren Abweichungsanalysen aus.

***Sitzung vom 4. Juni 2014 in Berlin***

Der Vorstand berichtete in dieser Sitzung über den Status der einzelnen Bauprojekte und der wesentlichen Entwicklungsprojekte. Hierzu zählten die Baustellen TelTown, Alfter, Fleher Leben und Rostock sowie die Liegenschaft Bad Brahmstedt, für die der Vorstand aufgrund der aktuellen Liquiditätssituation keine Projektentwicklung mehr in 2014 vorsah. Der vom Aufsichtsrat beauftragte Sachverständige Michael Stüber erteilte einen mündlichen Zwischenbericht. Ein weiteres Schwerpunktthema der Sitzung war die Investmentvorlage zum Projekt „Auenflügel“ in Berlin-Falkenberg. Schließlich wurde der Termin der ordentlichen Hauptversammlung in 2014 festgelegt.

***Sitzung vom 30. Juni 2014 in Frankfurt***

In der Bilanzsitzung standen der Jahres- und Konzernabschluss 2013 auf der Agenda sowie die Liquiditätssituation, Bilanzpolitik und Perspektive der Gesellschaft, welche ausführlich in Anwesenheit des Abschlussprüfers besprochen wurde. Außerdem wurden Beschlüsse zur Hauptversammlungseinladung gefasst.

***Sitzung vom 22. Juli 2014 (Telefonkonferenz)***

In der Sitzung wurden Anpassungen der Geschäftsordnung für den Vorstand einschließlich zustimmungspflichtiger Geschäfte diskutiert und verabschiedet.

***Sitzung vom 13. August 2014 (Telefonkonferenz)***

In der zehnten Sitzung erstattete der Sachverständige des Aufsichtsrats Michael Stüber einen mündlichen Bericht. Nach Beratungen beschloss der Aufsichtsrat die sofortige Abberufung beider Vorstandsmitglieder und die Bestellung des Sachverständigen Michael Stüber zum alleinigen Vorstand der Gesellschaft.

***Sitzung vom 1. September 2014 (Telefonkonferenz)***

In der Sitzung präsentierte der neue Vorstand eine überarbeitete Kapitalbedarfsrechnung und erläuterte die Finanzierungssituation einschließlich Sofortmaßnahmen.

***Sitzung vom 30. September 2014 in Berlin***

In der Sitzung gab der neue Vorstand ein Update zu den Sofortmaßnahmen zur Liquiditätssicherung und das geordnete Abarbeiten der laufenden Bauprojekte. Außerdem wurden Beschlüsse im Zusammenhang mit der Hauptversammlungseinladung gefasst.

***Sitzung vom 7. Oktober 2014 in München***

In der Sitzung, die zeitgleich mit der EXPO Real Messe stattfand, beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit möglichen Partnerschaften und der Unternehmensfinanzierung der Gesellschaft.

***Sitzung vom 7. November 2014 in Schönefeld***

In der 14. Sitzung in 2014 wurde die Hauptversammlung 2014 vorbereitet und der Vorstandsdienstvertrag von Herrn Michael Stüber beraten.

### ***Sitzung vom 23. Dezember 2014 in Frankfurt***

Die letzte Sitzung des Geschäftsjahrs 2014 beschäftigte sich schwerpunktmäßig mit der Unternehmensstrategie, den Kernkompetenzen der Organisation sowie dem Kapitalbedarf für das weitere Unternehmenswachstum.

### **Personalia**

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2014 unverändert aus den Aufsichtsratsmitgliedern Oliver Krautscheid (Vorsitzender), Sönke Schwartz (stellv. Vorsitzender) und Prof. Dr. Winfried Schwatlo zusammen.

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Berichtsjahr bis zum 13. August 2014 aus Thomas Schwinger-Caspari (Vorsitzender) und Günter Minge. In seiner Sitzung am 13. August 2014 hat der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der negativen Entwicklung der Lage der Gesellschaft entschieden, die Vorstandstätigkeit von Herrn Minge und Herrn Schwinger-Caspari mit sofortiger Wirkung zu beenden. Vor diesem Hintergrund wurde zwischenzeitlich eine Compliance-Prüfung bei der Gesellschaft initiiert.

Am 13. August 2014 wurde Herr Michael Stüber zum Alleinvorstand des Unternehmens bestellt. Ab diesem Tag zeichnet Herr Stüber für die notwendige Sanierung sowie die konzeptionelle und strategische Weiterentwicklung des Unternehmens verantwortlich. Herr Stüber ist Diplom-Ökonom und Immobilien-Ökonom. Er verfügt über große Erfahrung und vorzeigbare Erfolge im Immobilien-Management. Vor seiner Bestellung zum Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG war er bei der Hannover Leasing in Pullach für das deutsche Immobilien-Bestandsgeschäft verantwortlich. Er bekleidete verschiedene Führungsfunktionen u.a. bei der Bayerische Hausbau, Mercer Management Consulting sowie der Bauwens Group. Herr Stüber ist zudem Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Seit November 2015 verstärkt die Gesellschaft ihren Vorstand zudem mit Frau Samira Akhlaghi, die für den technischen Bereich verantwortlich zeichnen wird. Die 1973 geborene Diplom-Ingenieurin studierte bis 2001 an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in München und ist seit 2005 Architektin. Von 2006 bis 2012 war Frau Akhlaghi Prokuristin bei der Pöttinger Wohn- und Industriebau GmbH & Co. KG und wechselte von dort in die Leitung Grundstückseinkauf / Projektentwicklung bei der BPD Immobilienentwicklung GmbH (ehem. Bouwfonds).

### **Prüfung des Jahresabschlusses 2014**

Die CD Deutsche Eigenheim AG erstellt ihren Einzel- und Konzernabschluss nach nationalen Rechnungslegungsstandards (HGB). Für die Aufstellung der Abschlüsse zeichnet der Vorstand verantwortlich. Der Jahresabschluss nach HGB sowie der Lagebericht zum 31. Dezember 2014 wurden ordnungsgemäß durch die Kloppe & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kiel, geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In unserer Aufsichtsratssitzung am 19. Juni 2015 haben wir uns ausführlich mit dem Jahresabschluss, dem Lagebericht, dem Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und dem Prüfbericht des Abschlussprüfers beschäftigt. Um uns in die Lage zu versetzen, uns ein unabhängiges Bild zu machen, hatte uns der Vorstand rechtzeitig im Vorfeld der Sitzung die erforderlichen Unterlagen übermittelt. An der Sitzung nahmen auch die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer der Kloppe & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kiel, teil, die uns umfassend über den Schwerpunkt, den Verlauf und das Ergebnis der Prüfung berichteten. Gemeinsam mit Vorstand und Abschlussprüfer haben wir den Abschluss umfangreich erörtert. Unsere eigene Prüfung des Abschlusses ergab Anregungen seitens des Aufsichtsrats, denen sich der Abschlussprüfer im Ergebnis angeschlossen hat. Wir haben uns sodann dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und den zum 31. Dezember 2014 aufgestellten Einzel- sowie Konzernabschluss in einer telefonischen Sitzung am 30. Juni 2015 gebilligt. Der Jahresabschluss der CD Deutsche Eigenheim AG war damit festgestellt.

### **Kommentierung der Prüfung des Abhängigkeitsberichts gem. § 314 Abs. 2 und 3 AktG**

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstandes der CD Deutsche Eigenheim AG gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014 (Abhängigkeitsbericht) geprüft.

In seinem Bericht gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2014 hat der Vorstand die folgende Erklärung abgegeben:

"Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden."

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und hat sich dabei auch vergewissert, dass der Kreis der verbundenen Unternehmen mit der gebotenen Sorgfalt festgestellt und notwendige Vorkehrungen zur Erfassung der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen getroffen wurden. Dabei hat der Aufsichtsrat die im Abhängigkeitsbericht dargestellten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen geprüft und sich in der Sitzung am 19. Juni 2015 vom Vorstand die Vorteile und möglichen Risiken darstellen lassen und nach eigener Anschauung gegeneinander abgewogen. Ferner hat sich der Aufsichtsrat erläutern lassen, nach welchen Grundsätzen Leistungen der Gesellschaft und die dafür erhaltenen Gegenleistungen festgesetzt worden sind. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der CD Deutsche Eigenheim AG für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2014.

Berlin, im November 2015



Oliver Krautscheid  
Vorsitzender des Aufsichtsrats