



Hauptversammlung 13. November 2018

1. Schiefelage Anfang 2018

02

2. Umgesetzte Maßnahmen 2018: Was haben wir erreicht?

07

3. Abstimmung: Verkauf von „Mein Falkenberg“

12

4. Abstimmung: Satzungsänderung

17

5. Ausblick: Wie geht es weiter?

20

1. SCHIEFLAGE ANFANG 2018

UNGENÜGENDE WIRTSCHAFTLICHKEIT



- Eigenkapital nach mehreren Verlustjahren zu einem erheblichen Teil aufgebraucht
- Angespante Liquiditätssituation
- Keine Möglichkeit, Kapital zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen und neue Projekte zu beginnen
- Angespante Ertragssituation - Struktur- und Zinskosten werden nicht durch Projekterträge gedeckt

1. SCHIEFLAGE ANFANG 2018

STILLSTAND „MEIN FALKENBERG“



- Projekt mit mehr als 1.200 Einheiten
- Bauarbeiten an 110 Reihenhäusern und fünf Geschosswohnungsbauten aufgrund artenschutzrechtlicher Auflagen fast vollständig eingestellt
- Baubeginn restlicher Einheiten aufgrund ungeklärter artenschutzrechtlicher Situation noch nicht erfolgt
- Erhebliche Kostensteigerungen



1. SCHIEFLAGE ANFANG 2018

UNGENUTZTE POTENTIALIALE



- Unerschlossene Areale in Bad Bramstedt und Lüdersdorf:
 - Bad Bramstedt, 8. Bauabschnitt: 34 bauträgerfreie Grundstücke, 28.200 Quadratmeter Bauland
 - Lüdersdorf: 44 bauträgerfreie Grundstücke, 29.950 Quadratmeter Bauland, kein Baurecht
- Restflächen in Teltow und Bonn/Alfter
- Bürogebäude in Kiel mit hohem Investitionsstau und auslaufendem Mietvertrag

1. SCHIEFLAGE ANFANG 2018

PROBLEMFÄLLE

- Gewährleistungsmängelbearbeitung in den bereits abgeschlossenen Projekten Teltow II bis IV sowie Potsdam-Bornstedter Feld
- „FleherLeben Düsseldorf“
 - Gemeinschaftseigentum: aufgrund zahlreicher Mängel noch nicht übergeben
 - Sondereigentum (Wohnungen): faktisch keine Wohnung mängelfrei
 - Kaufpreiseinbehalte der Erwerber



1. Schieflage Anfang 2018

02

2. Umgesetzte Maßnahmen 2018: Was haben wir erreicht?

07

3. Abstimmung: Verkauf von „Mein Falkenberg“

12

4. Abstimmung: Satzungsänderung

17

5. Ausblick: Wie geht es weiter?

20

2. UMGESetzte MAßNAHMEN 2018

STABILISIERUNG DER LIQUIDITÄTSSITUATION



- Verkauf Bürogebäude in Kiel (Vermeidung von hohen Sanierungs- und Neuvermietungskosten)
- Verkauf ungenutzter Restflächen in Teltow und Bonn/Alfter
- Erschließung und lukrativer Verkauf des Areals in Bad Bramstedt im Einzelvertrieb

2. UMGESetzte MAßNAHMEN 2018

VORBEREITENDE MAßNAHMEN: BAURECHTSCHAFFUNG IN LÜDERSDORF



- Grundstücke liegen in einer Nachtflugzone
- Verzögerung Baurechtschaffung und Erschließung
- Sofern Baurechtsschaffung gelingt, ist die Parzellierung der Grundstücke und der Verkauf an Endverbraucher 2019 geplant

2. UMGESetzte MAßNAHMEN 2018

FORTSCHRITTE BEIM PROJEKT „FLEHER LEBEN“



- Deutliche Fortschritte bei der Mängelbeseitigung
- Ziel: Zeitnah eine Verhandlungslösung mit den Erwerbern der Wohnungen realisieren und Vereinnahmung der ausstehenden Kaufpreise
- Allerdings sind langwierige rechtliche Auseinandersetzungen nicht auszuschließen

2. UMGESetzte MAßNAHMEN 2018

ERSTE HÜRDE BEI „MEIN FALKENBERG“ GENOMMEN



- Baustopp wurde teilweise aufgehoben
- Arbeiten an bereits begonnen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten wurden wieder aufgenommen
- Ausgleichsflächen (teilweise) gesichert

Aber:

- Bebauung des restlichen Areals bei Akzeptanz des artenschutzrechtlichen Konzepts durch die Behörden und Umsiedlung der geschützten Tierarten
- Geplanter Baubeginn 2018 für weitere Geschosswohnungsbauten ist gescheitert
- Verzögerungen führen zu massiven Kostenerhöhungen und einer späteren Vereinnahmung von Erträgen
- Zudem entstehen hohe Kosten zur Lösung der artenschutzrechtlichen Problematik
- Wirtschaftlichkeit des Projekts steht massiv unter Druck

1. Schieflage Anfang 2018

02

2. Umgesetzte Maßnahmen 2018: Was haben wir erreicht?

07

3. Abstimmung: Verkauf von „Mein Falkenberg“

12

4. Abstimmung: Satzungsänderung

17

5. Ausblick: Wie geht es weiter?

20

3. VERKAUF VON „MEIN FALKENBERG“ AUSGANGSÜBERLEGUNGEN



- „Mein Falkenberg“ ist die einzige verbliebene Projektentwicklung des Unternehmens
- Verkaufspreise des Projektes an Investoren sind vertraglich fixiert
- Demgegenüber entstehen zusätzliche Kosten zur Lösung der artenschutzrechtlichen Thematik sowie höhere Kosten durch die zeitliche Verzögerung des Baubeginns
- Die geplanten Ertrags- und Liquiditätszuflüsse verzögern sich erheblich und sind mit hoher Unsicherheit behaftet
- Gleichzeitig entstehen bei der CD Deutsche Eigenheim AG hohe Zins- und Strukturkosten
- Bei Beurteilung der Vorteilhaftigkeit eines Verkaufs sind zwei Fragen zu beantworten:
 - Ist ein angemessener Verkaufspreis erzielbar?
 - Welche Auswirkungen hat ein Verkauf auf die CD Deutsche Eigenheim AG?

3. VERKAUF VON „MEIN FALKENBERG“

INTERHOMES AG ZAHLT ANGEMESSENEN KAUFPREIS



- CBRE (international tätiger unabhängiger Immobilienbewerter) ermittelt für unseren Anteil an „Mein Falkenberg“ einen Residualwert von **11.050.000 Euro**

„Der „Residualwert“ ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

- Der verhandelte und mittlerweile auf einem Notaranderkonto bar hinterlegte Kaufpreis beträgt **17.562.500 Euro** und liegt somit deutlich über dem im Gutachten ermittelten Wert
- Die Frage nach der Angemessenheit des Kaufpreises ist eindeutig positiv zu beantworten

3. VERKAUF VON „MEIN FALKENBERG“

STÄRKUNG DER BILANZ DER CD DEUTSCHE EIGENHEIM AG



- Der von Interhomes zu zahlende Kaufpreis übersteigt die möglichen Gewinne bei der Fortführung des Projekts „Mein Falkenberg“
- Durch einen Verkauf von „Mein Falkenberg“ kann die CD Deutsche Eigenheim AG die Bilanz stärken, Verbindlichkeiten zurückzahlen sowie Kosten reduzieren
- Im Ergebnis steigt das Eigenkapital zum Jahresende 2018 im niedrigen zweistelligen Millionen Euro Bereich
- Durch den Verkauf werden mögliche Liquiditätsengpässe und eine zukünftige Schieflage der CD Deutsche Eigenheim AG verhindert
- Die Frage nach der Vorteilhaftigkeit des Verkaufs von „Mein Falkenberg“ ist eindeutig positiv zu beantworten

3. VERKAUF VON „MEIN FALKENBERG“ ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG



- Die Angemessenheit des Verkaufspreises im Sinne des IDW S 8 Standard wurde von einem Wirtschaftsprüfer überprüft und bestätigt (Opinion Letter liegt in der Hauptversammlung zur Einsicht aus)
- Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen den Aktionären, dem Verkauf des Projektes „Mein Falkenberg“ entsprechend des vorliegenden Kaufs- und Anteilsübertragungsvertrags zuzustimmen

1. Schieflage Anfang 2018

02

2. Umgesetzte Maßnahmen 2018: Was haben wir erreicht?

07

3. Abstimmung: Verkauf von „Mein Falkenberg“

12

4. Abstimmung: Satzungsänderung

17

5. Ausblick: Wie geht es weiter?

20

4. SATZUNGSÄNDERUNG

IMPLIKATIONEN DES VERKAUFS VON „MEIN FALKENBERG“



- Nach Abzug von Steuern und Begleichung von Verbindlichkeiten fließen der CD Deutsche Eigenheim AG aus dem Verkaufspreis ca. 5 Mio. Euro freie Liquidität zu
- Der Betrag ist nicht ausreichend, um die Strukturkosten zu finanzieren und parallel neue Grundstücke zu erwerben
- Insbesondere aufgrund des Track Records sind keine Möglichkeiten ersichtlich, Eigen- oder Fremdkapital einzuwerben
- Eine wertschaffende Fortsetzung der bisherigen satzungsmäßigen Aufgabe ist damit nicht möglich, so dass der bisherige Unternehmensgegenstand nur noch fakultativ sein sollte

4. SATZUNGSÄNDERUNG

ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG



Vorstand und Aufsichtsrat schlagen daher vor, den satzungsgemäßen Gegenstand des Unternehmens wie folgt neu zu fassen:

"§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie alle Geschäfte, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

(2) Die Gesellschaft kann sich im Bereich Einkauf, Vertrieb und Vermittlung von Immobilien jeglicher Art sowie bei der Planung, Errichtung und Veräußerung von privat genutzten und gewerblichen Bauten betätigen.

(3) Die Gesellschaft ist zur Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland berechtigt und kann andere Unternehmen aller Art gründen, erwerben, veräußern oder sich an ihnen mehrheitlich oder mit einer Minderheitsbeteiligung beteiligen. Die Gesellschaft kann Unternehmen leiten und Unternehmensverträge mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen."

1. Schieflage Anfang 2018

02

2. Umgesetzte Maßnahmen 2018: Was haben wir erreicht?

07

3. Abstimmung: Verkauf von „Mein Falkenberg“

12

4. Abstimmung: Satzungsänderung

17

5. Ausblick: Wie geht es weiter?

20

5. AUSBLICK

DIVIDENDENZAHLUNG NACH RECHTSKRAFT DES VERKAUFS „MEIN FALKENBERG“



- Nach Rechtskraft des Verkaufs von „Mein Falkenberg“ ist der Gewinn aus dem letzten verbleibenden Projekt der CD Deutsche Eigenheim AG realisiert
- Wesentliche verbleibende Aktivitäten:
 - Baurechtschaffung, Erschließung und Verkauf der Grundstücke in Lüdersdorf
 - Abarbeitung von Mängeln und Gewährleistungen abgeschlossener Projekte
 - Bearbeitung anhängiger sonstiger rechtlicher Auseinandersetzungen
- Über die verbleibenden liquiden Mittel kann die Hauptversammlung nach Rechtskraft des Verkaufs von „Mein Falkenberg“ entscheiden
- Die Dividende könnte 1 Euro je Aktie deutlich übersteigen - sie ist insb. abhängig von
 - dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Zustimmung der Hauptversammlung zum Verkauf von „Mein Falkenberg“ und den möglichen Struktur- und Zinskostensparnissen,
 - etwaiger (weiterer) rechtlicher Auseinandersetzungen mit Aktionären sowie
 - dem möglichen Mittelzufluss aus dem Verkauf der Grundstücke in Lüdersdorf