

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen

Zwischenmitteilung zum I. Quartal 2009

**Wertpapier-Kenn-Nummer: 747304
ISIN DE 0007473043**

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

über das erste Quartal 2009 und den bis zur Erstattung der Zwischenmitteilung abgelaufenen Zeitraum berichten wir wie folgt:

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach dem Frühjahrgutachten der Sachverständigen wird im Jahr 2009 das Bruttoinlandsprodukt bis zu 6% sinken und damit deutlich stärker hinter den Erwartungen zurückbleiben, als dies noch vor wenigen Monaten prognostiziert worden war. Die Krise an den Finanzmärkten hat zwischenzeitlich in allen Bereichen kräftige Spuren hinterlassen. Vielfältige staatliche Maßnahmen und mehrere Konjunkturprogramme haben die lahmende Investitionsbereitschaft nicht nachhaltig beflügeln können. Der Export ist eingebrochen. Der sich bisher stützend auswirkende private Verbrauch könnte durch einen erheblichen Anstieg der Arbeitslosen, die in den nächsten Monaten erwartet wird, nachhaltig belastet werden. Insgesamt ist demnach das konjunkturelle Umfeld schwierig.

II. Entwicklung des Immobilienmarktes

Zu Beginn des Jahres 2009 sind die Investitionen weiter zurückgegangen, weil nicht nur eine Verknappung der Kreditmittel und ein höherer Eigenkapitaleinsatz einen bremsenden Effekt hatten, darüber hinaus agierten Investoren im Zuge des schlechten Marktumfeldes deutlich vorsichtiger. Folgerichtig sind in weiten Bereichen die Preise gefallen, ohne dass dadurch ein nachhaltiger Investitionsschub ausgelöst worden wäre. Davon ausgenommen ist der atomisierte Verkauf von Wohnungen, der zu stabilen Preisen mit akzeptabler Vertriebsgeschwindigkeit stattfindet. Das geringe Neubauvolumen stützt diese Entwicklung und trägt darüber hinaus dazu bei, dass Wohnungsimmobilien zu konstanten bzw. leicht steigenden Mieten vermietet werden.

Im gewerblichen Bereich nimmt der Leerstand zu. Gleichzeitig haben die Spitzenmieten in fast allen Großstädten ebenso nachgegeben wie die Durchschnittsmieten. Derzeit beschleunigt sich dieser Effekt. Eine Trendwende ist bei dem in vielen Bereichen geplanten weiteren Arbeitsplatzabbau kurzfristig nicht erkennbar.

III. Geschäftsentwicklung

Durch das wachsende Projektentwicklungsgeschäft sind die Umsätze im ersten Quartal im Wohnimmobilienbereich gestiegen. Größere Transaktionen im gewerblichen Bereich haben jedoch nicht stattgefunden.

Durch die am 3. April 2009 eingetragene Durchführung der Sach- und Barkapitalerhöhung, die am 30. August 2007 von der Hauptversammlung beschlossen und durch Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen bis zum erfolgreichen Durchsetzen im Freigabeverfahren betrieben wurde, sind der Gesellschaft über EUR 12 Mio. an Barmitteln zugeflossen. Als Sachkapital wurde die Phoenix Holding GmbH rückwirkend zum 1. Juli 2007 eingebracht. Seit diesem Zeitraum an die Zech Group GmbH geflossene Gewinnausschüttungen von mehr als EUR 11 Mio. erhält nach erfolgter Abrechnung die Deutsche Immobilien Holding AG. Zusätzlich stehen uns anrechenbare Steueransprüche von rund EUR 2,1 Mio. zu, so dass sich die liquiden Mittel um mehr als EUR 25 Mio. erhöhen.

Diese erfreuliche Entwicklung, die die langwierige Blockade erfolgreicher Projektentwicklungsarbeit im Zuge der zugeflossenen Ressourcen beendet hat, konnten verschiedene Projektentwicklungen auf den Weg gebracht werden. Neben der Beteiligung DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, die weitere Wohnbaugrundstücke in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz (Bodmann am Bodensee, Speyer) generieren konnte, hat die im Frühjahr 2008 eingegangene Beteiligung an der die developer Projektentwicklung GmbH Früchte getragen. Neben dem kurz vor Baubeginn stehenden Projekt Düsseldorf „Lighthouse“ wurde das Palais Oppenheim am Rheinufer in Köln, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit großen Revitalisierungsmöglichkeiten, ebenso erworben, wie im Rahmen eines internationalen Wettbewerbs der Zuschlag für die Bebauung des Kö-Bogens in Düsseldorf erfolgte.

Durch die Fertigstellung erster Projekte in den Beteiligungsgesellschaften beginnen die Anlaufverluste aus den Projektentwicklung in Erträge umzuschlagen. Sie ergänzen die erfolgreichen Projektentwicklungen unserer 100%igen Tochtergesellschaft Zech Immobilien GmbH in Hamburg und Bremen.

Mit den zugeflossenen finanziellen Ressourcen haben wir unsere strategische Ausrichtung wieder aufgenommen, Vereinbarungen mit örtlich gut vernetzten Projektentwicklungsgesellschaften einzugehen, um durch den so gegebenen Führungsvorteil in der Region Zugriff auf interessante Entwicklungen in der jeweiligen Region zu gewinnen.

Die Projektentwicklung in Polen hat nach wie vor mit Widerständen zu kämpfen. Die Verwerfungen im polnischen Markt auf Grund der Finanzkrise sind erheblich. Der Verkauf bei dem fertiggestellten Projekt „Casa Azul“, bei dem wir 10 Reihenhäuser errichtet haben, geht schleppend. Der Grundstückserwerb „Maryninstraße“ wird rückabgewickelt. Das Objekt „Krasickiegostraße“ ist wegen des fehlenden Baurechts noch nicht begonnen. Durch eine ausschließliche Finanzierung mit eigenen Mitteln sind insoweit keine Abhängigkeiten zu Banken entstanden, gleichzeitig fehlen aber durch den mangelnden Vertriebs Erfolg rückfließende Eigenmittel.

Das Geschäftsfeld „Property Management“ hat die im Vorjahr erzielten Überschüsse auch im ersten Quartal 2009 halten können. Mit einem Ergebnis von rd. EUR 100.000 pro Quartal trägt es zum konstanten Cash flow bei, vermag aber aufgrund der Geschäftsgröße nur einen unterdurchschnittliche Beitrag zum Gesamtergebnis zu leisten.

Die Deutsche Fonds Holding AG hat sich im ersten Quartal 2009 mit der Platzierung des Immobilienfonds „Dresdner Bank, Stuttgart“ erfolgreich geschlagen. Dagegen ist der Vertrieb des Fonds „Indien II“ aufgrund von konzeptionellen Veränderungen vorübergehend ausgesetzt worden. Die Privat Equity Fonds (Vermögensstrukturfonds) laufen mit unterschiedlicher Performance. Unbeschadet der jeweiligen Assetklassen bedarf es generell erheblicher vertrieblicher Bemühungen, um die gesetzten Ziele im Zuge der allgemeinen Unsicherheit über den Fortgang der wirtschaftlichen Entwicklung zu erreichen. Die Qualität der Produkte und das Standing der Gesellschaft stimmen jedoch zuversichtlich.

IV. Chancen und Risiken

Die Finanzmarktkrise, das sinkende Bruttosozialprodukt, die Verunsicherung der Bürger, die anstehenden Wahlen und die zunehmenden sozialen Konflikte geben derzeit kein gutes Umfeld für die von uns bearbeiteten Geschäftsfelder. Dennoch halten Märkte, bei den Risiken derzeit im Vordergrund stehen, auch erhebliche Chancen bereit. Durch unsere finanziellen Ressourcen und die Rückendeckung durch unseren Großaktionär wollen wir diese konsequent nutzen. Die genannte Projektentwicklung des Trophy-Buildings Kö-Allee in Düsseldorf ist dafür ein gelungenes Beispiel. Die Langfristigkeit solcher Core-Investments lässt die Chancen überwiegen, zukünftig erhebliche Erträge zu erzielen.

Durch die in den Beteiligungsgesellschaften der PHOENIX Holding GmbH betriebenen Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit außerordentliche Erfolge erbrachten, wollen wir weitere Erträge generieren. Diese sollten durch das erfahrene Team und dem damit in der Gesellschaft gebundenen Know-how realisierbar sein.

Keine Einbrüche erwarten wir in dem von uns präferierten Premiumwohnungsbau. Hier rechnen wir mit konstant steigenden Erträgen. Die Investitionsbereitschaft in diese Assetklasse ist derzeit noch kaum beeinträchtigt und wird durch die gestiegene Präferenz, in Sachwerte zu investieren, gestützt.

Insgesamt sind die Risiken zwar nicht zu unterschätzen, haben aber keinen bestandsgefährdenden Charakter. Wir sind zuversichtlich, sie wie in der Vergangenheit in ausreichender Form beherrschen zu können. Im Übrigen verweisen wir bezüglich dieser Risiken und Chancen auf den Geschäftsbericht 2007. Wir werden sie im Geschäftsbericht 2008, der Ihnen im Juli des Jahres vorliegen dürfte, weiter konkretisieren.

V. Ausblick

Der bisherige Geschäftsverlauf für 2009 und die weiteren Projektionen lassen ein gutes Ergebnis für das laufende Jahr erwarten. Stabile Ertragsbringer sind die Verkäufe im Bauträgerbereich. Daneben liefern das Fondsgeschäft sowie das Property Management schwarze Zahlen ab. Chancen und Risiken halten sich bei gewerblichen Projekten die Waage. Guten Vermietungserfolgen bei im Bau befindlichen Projekten stehen fallende Preise im Verkauf gegenüber. Es wird deshalb im Einzelfall zu entscheiden sein, ob wir - wie in der Vergangenheit üblich - fertiggestellte Maßnahmen unmittelbar verkaufen.

Eine zahlenmäßige Ergebnisprognose für 2009 wagen wir dennoch nicht. Noch sind die Unwägbarkeiten aus der wirtschaftlichen Entwicklung zu groß, um konkrete Zahlen veröffentlichen zu können. Wir sind jedoch zuversichtlich.

Delmenhorst, den 12. Mai 2009

Der Vorstand

Uhde

Krecker