



Zwischenmitteilung
III. Quartal

2008

DIH
DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen

Zwischenmitteilung zum III. Quartal 2008

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

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

über das dritte Quartal 2008 und den bis zur Erstattung der Zwischenmitteilung abgelaufenen Zeitraum berichten wir wie folgt:

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im III. Quartal sank das Bruttoinlandsprodukt um 0,5%. Die deutsche Konjunktur ist in die Rezession abgerutscht. Für das Gesamtjahr wurde die Prognose auf 1,2% zurückgenommen. Die Krise an den weltweiten Finanzmärkten hat die Realwirtschaft erfasst. Auch für das kommende Jahr ist davon auszugehen, dass sich Wachstum, Import, Investitionen und privater Verbrauch aufgrund der Finanzmarktentwicklungen weiter abschwächen werden. Das für 2009 in Deutschland erwartete Wachstum dürfte im besten Fall auf 0,3% zurückgehen; eine Schrumpfung liegt im Bereich des Möglichen.

II. Entwicklung des Immobilienmarktes

Die Finanzmarktkrise trifft den Immobilienmarkt mit Verzögerungen. Die zurückhaltende Kreditvergabe der zu einem großen Teil mit eigenen Problemen kämpfenden Banken wird zu nachlassenden Investitionen und fallenden Preisen führen.

Veränderungen des Investitionsklimas folgen. Größere Portfoliotransaktionen finden kaum mehr statt, während der Erwerb attraktiver Immobilien hohe Eigenkapitalanteile verlangt.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt ist eine differenzierte Betrachtung nötig. Während in den Agglomerationen die Preise gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht angestiegen sind, ist der durchschnittliche Preis für Einfamilien- und Reihenhäuser um 0,5 bzw. 1% gefallen, der der Etagenwohnungen im Bestand sogar um 1,5%; bei Neubauwohnungen ergaben sich keine Veränderungen. Insgesamt ist mit stabilen Preisen aufgrund der geringen Neubautätigkeit, der zunehmenden Haushaltsgrößen und der derzeitigen demografischen Entwicklung zu rechnen.

Auswirkungen auf den Wohnungsmietmärkten sind bislang kaum spürbar; ganz im Gegenteil: zum Teil nicht unerhebliche Mietsteigerungen gegenüber dem Jahr 2007 ergaben sich in den Großstädten. Mit durchschnittlich 11% lag dabei Hamburg für Geschosswohnungen an der Spitze.

Auf dem gewerblichen Immobiliensektor ist der Wert der Transaktionen auf rd. 16 Mrd. EUR zurückgegangen und unterschreitet das vergleichbare Ergebnis des Jahres 2007 um mehr als die Hälfte; der Einbruch geht auf das Konto der Investoren für Büroflächen. In Deutschland schon engagierte Investoren, die mehrheitlich ihre Portfolios ausbauen wollen, warten einen weiteren Preisrückgang über die schon durchschnittlichen 9% hinaus ab.

Im Bürovermietungsmarkt ergaben sich im III. Quartal kaum Auswirkungen durch die Krise. Der Vermietungsmarkt hinkt der Konjunktur hinterher. Im Vergleich zu den 3 Quartalen des Vorjahres gingen die Neuvermietungen bei weiter ansteigender Nettoabsorptionen kaum zurück. Selbst bei Leerstandsdaten und Spitzenmieten ergaben sich nur geringfügige Veränderungen.

Bei den Logistikimmobilien lagen die Mieten in etwa auf dem Vorjahresniveau. Auch die Transaktionsvolumina im Logistikimmobilienbereich waren stabil.

III. Geschäftsentwicklung

In der Geschäftstätigkeit des III. Quartals 2008 spiegelt sich die Finanzmarktkrise deutlich wieder. In allen Bereichen, ausgenommen das Segment Facility Management, waren sinkende Umsätze bei abnehmenden Erträgen zu verzeichnen. Daneben tragen fehlende Ressourcen zu den Problemen bei:

Nach wie vor ist der Beschluss zur Sach- und Barkapitalerhöhung, der am 30. August 2007 auf der Hauptversammlung gefasst worden ist, aufgrund von klagenden Berufaktionären blockiert. Zu dem als Eilverfahren vom Gesetzgeber ausgestatteten Freigabeverfahren, das erstinstanzlich zu unseren Gunsten Anfang Juli 2008 entschieden wurde, hat das Oberlandesgericht Bremen trotz der dadurch verursachten schwerwiegenden Folgen für die Gesellschaft keinen Beschluss gefasst. Damit fehlen der Gesellschaft nach wie vor aus der Barkapitalerhöhung mehr als 12 Mio. EUR und weitere fast 6 Mio. EUR, die im Zuge der zum 1. Juli 2007 vorgesehenen Übertragung der Geschäftsanteile der PHOENIX Holding GmbH zwischenzeitlich an den bisherigen Anteilseigner ausgeschüttet wurden und der Gesellschaft bei Durchführung der Einlage zu diesem Zeitpunkt zustünden.

Im Segment Projektentwicklung sind erhebliche Probleme zu verzeichnen. Durch die Bindung hoher Eigenmittel in den Projektgesellschaften, die im Zuge der schwierigen Finanzierungssituation nicht durch Fremdmittel ersetzt werden können, sind neue Projektentwicklungen ohne zusätzliches Kapital kaum zu realisieren. Die Verkäufe liegen durch die Zurückhaltung der Kaufinteressenten hinter den budgetierten Zahlen zurück; ursprünglich geplante Verkaufserlöse werden nicht erreicht.

Soweit in Einzelfällen Neuengagements angeschoben werden können, bedürfen sie der finanziellen Unterstützung durch den Großaktionär. Die begrenzten finanziellen Ressourcen im Projektentwicklungsbereich führen dazu, dass die in den letzten Jahren vorgenommene Ausrichtung, Partnerschaften mit gut vernetzten örtlichen Projektentwicklungsunternehmen einzugehen, nicht weiter aktiviert werden konnte. Bestehenden Partnerschaften, wie die in der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, erweisen sich jedoch als vorteilhaft und bestätigen die gewählte Ausrichtung. Trotz nicht unerheblicher Verzögerungen bei den Projektentwicklungen laufen die Geschäfte der in Baden-Württemberg domizilierenden Gesellschaft erfreulich und werden im kommenden Jahr deutliche Ergebnisbeiträge liefern. Daneben sind gemeinsame Projektentwicklungen in der die developer Projektentwicklungs GmbH, die den nordrhein-westfälischen Raum bearbeitet, trotz aller Restriktionen gestartet worden. Ein erstes Projekt ist in Düsseldorf in der Entwicklung. Darüber hinaus hat die Gesellschaft ein Angebot für den renommierten Kö-Bogen in Düsseldorf mit Unterstützung des Großaktionärs abgegeben. Sollte es unter diesen Prämissen gelingen, das Grundstück von der Stadt Düsseldorf zu erwerben und als Entwickler die Konzeption umsetzen zu können, wäre dies ein erheblicher Reputationserfolg für den Konzern.

Bei den laufenden Projektentwicklungen in Hamburg - Rothenbaumchaussee und Soester Straße - sowie Meckelfeld, Sylt und bei der Steubenstraße in Bremen sind die geplanten Erträge für dieses Jahr nicht mehr zu erreichen. Die vorgesehenen Verkäufe stocken deutlich; neben einer Verschiebung in das Geschäftsjahr 2009 dürften auch geringere Gewinne zu erwarten sein.

Am polnischen Markt haben wir ein erstes Reihenhausprojekt in Warschau abgeschlossen. Von den geplanten 10 Verkäufen konnte jedoch bislang nur einer realisiert werden. Bei dem Projekt Maryninstraße in Warschau fehlt das Baurecht zur Umsetzung eines abgeschlossenen und angezahlten Optionsvertrags. Ein Rücktritt von diesem Vertrag ist jedoch möglich. Insgesamt sind in Polen fast 7 Mio. EUR Eigenmittel gebunden.

Insgesamt dürfte das Segment Projektentwicklung mit einem Verlust von deutlich mehr als 4 Mio. EUR für 2008 belastet werden.

Im Geschäftsfeld Property Management steigen die Erträge plangemäß weiter an. Das Ergebnis von knapp 400 TEUR vermag jedoch aufgrund der Geschäftsgröße nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag zum Gesamtergebnis zu leisten. Es ist weiterhin beabsichtigt, neben dem organischen Wachstum Akquisitionen durchzuführen. Dieses Vorgehen setzt jedoch in einem sich konsolidierenden Markt ausreichende liquide Mittel voraus.

Wie fast alle Mitbewerber hat die Deutsche Fonds Holding AG im Segment der strukturierten Kapitalanlagen mit Platzierungsschwierigkeiten zu kämpfen. Im Zuge der Finanzmarktkrise ist die Bereitschaft zu Investitionen in langfristige Anlagen deutlich zurück gegangen. Für die initiierten Fonds wurden z. T. die Platzierungen in das Jahr 2009 verschoben. Erfolgreich in der Vermarktung sind jedoch 2 Vermögensstrukturfonds ebenso wie der Fonds Indien II für dort gelegene Projektentwicklungen.

Nach wie vor setzen die von der Deutsche Fonds Holding AG initiierten und platzierten Produkte überdurchschnittliche Standards. Die termingerechte Vermarktung des DFH Immobilienfonds „Bürogebäude Friedrichstraße, Stuttgart“ - derzeitiger langfristiger Mieter: Dresdner Bank - sollte deshalb gelingen. Die erwartete mittelfristige Renaissance der Immobilie müsste die Platzierung dieser Assetklasse beflügeln. Für das Jahr 2008 erwarten wir in diesem Segment jedoch nur noch ein ausgeglichenes bzw. leicht negatives Ergebnis.

IV. Chancen und Risiken

Durch die Finanzmarktkrise, deren Ausläufer den Immobilienmarkt erfasst haben, lassen sich schon wegen der noch immer bestehenden Unsicherheit der weiteren Entwicklung zukünftige Chancen nur schwer quantifizieren. Auswirkungen auf das Preisniveau, zurückgehende Mieterträge und wachsender Leerstand könnten mögliche Konsequenzen sein. Der Ausfall fast aller Investoren, die nicht erhebliche Eigenmittel einsetzen können, drückt auf die Verkaufsgeschwindigkeit.

Davon abkoppeln sollte sich der von uns betriebene Premiumwohnungsbau in den von uns besetzten Agglomerationen im südwestdeutschen und Hamburger Raum; dort sehen wir derzeit noch keine Bremsspuren. Die sich aus der Krise ergebenden Chancen beim Einkauf interessanter Projektentwicklungsgrundstücke könnten wir mit dem dann zufließenden Kapital nutzen, wenn die Umsetzung der beschlossenen Kapitalmaßnahmen nach einer im Freigabeverfahren positiven Entscheidung des Oberlandesgerichts Bremen möglich wird. Außerdem nähmen wir durch die Sacheinlage an den nach wie vor höchst ertragreichen Projektentwicklungen der PHOENIX Holding GmbH teil, die unsere Geschäftsaktivitäten im Bereich der Projektentwicklung quantitativ und qualitativ befruchten würden. Sollte das Freigabeverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird das gesamte Geschäftsmodell zu überdenken sein, da wesentliche und kurzfristig realisierbare Ertragspotenziale ebenso wegfallen wie liquide Mittel.

Die Risiken sind nicht zu unterschätzen, haben aber keinen bestandsgefährdenden Charakter. Diese Aussage dürfte jedoch zu relativieren sein, wenn nicht in überschaubarer Zeit Mittel zugeführt werden und/oder die Krise der Finanzwirtschaft sich länger als von den meisten Auguren angenommen durch die Realwirtschaft frißt.

Im Übrigen gelten die im Geschäftsbericht 2007 ausführlich aufgeführten Chancen und Risiken weiter.

V. Ausblick

Die Rahmenbedingungen sowie der eigene Geschäftsverlauf ermöglichen keinen positiven Ausblick für 2008. Die gewählte Aufstellung des Konzerns würde einen solchen jedoch bei Umsetzung der Kapitalmaßnahmen für die Zukunft möglich machen. Dies gilt im Besonderen, da wir aufgrund weitgehend fehlender Immobilienbestände keine Wertveränderungen mit negativen Folgen für die Gewinne zu berücksichtigen haben. Im Jahr 2008 rechnen wir jedoch im Konzern unter Einschluss aller Segmente und der in der Aktiengesellschaft als Holdinggesellschaft selbst ermittelten Zahlen mit einem Verlust von bis zu 6 Mio. EUR. Konkret quantifizieren lässt sich das erwartete Ergebnis jedoch derzeit noch nicht.

Aufgrund der beschriebenen, zum Teil deutlichen Verzögerungen bei begonnenen Projekten bzw. nach planmäßigen Anfangsverlusten verschieben sich Gewinne in das neue Geschäftsjahr. Wir gehen in allen Segmenten für 2009 von positiven Ergebnissen aus und erwarten, an das Jahr 2007 anknüpfen zu können. Voraussetzung ist die Stärkung der Eigenmittel, die wir für eine gesunde Finanzstruktur brauchen. Sollte demnach die Kapitalerhöhung gelingen, sind wir optimistisch, die der Krise immanenten Herausforderungen erfolgreich meistern zu können.

Weitere Informationen erhalten unsere Aktionäre auf der für den 3. Dezember 2008 nach Delmenhorst einberufenen Hauptversammlung.

Delmenhorst, den 18. November 2008

Der Vorstand

Klaß

Krecker

Uhde

DEUTSCHE IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

Lahusenstraße 25
27749 Delmenhorst
Tel.: 04221-91 25-0
Fax: 04221-91 25-35
E-Mail: infodih@dih-ag.de
Internet: www.dih-ag.de

DIH
DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT