

## **Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen**

### **Zwischenmitteilung zum I. Quartal 2010**

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

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

über das erste Quartal 2010 und den bis zur Erstattung der Zwischenmitteilung abgelaufenen Zeitraum berichten wir wie folgt:

#### **I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die wirtschaftliche Erholung in Deutschland hat nach einer Wachstumsverlangsamung im Winter Fahrt aufgenommen. Durch die Belebung im Frühjahr ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal preis-, kalender- und saisonbereinigt um 0,2% angestiegen. Bei deutlich schwächeren Konsumausgaben kam der wesentliche Schub von Investitionen und Export. Auch der staatliche Konsum trug seinen Teil zu der positiven Entwicklung bei.

Eine deutliche Belebung hat der Arbeitsmarkt erfahren, so dass die Zahl der Arbeitslosen gegenüber dem Vorjahresquartal um rd. 180.000 im 1. Quartal abgenommen hat. Keine inflationären Tendenzen lassen sich bei den Preisen erkennen, die gegenüber dem Niveau vor einem Jahr nur um 1% im April 2010 angestiegen sind. Gleichwohl bleiben die konjunkturellen Risiken hoch und sind durch die schwierige Haushaltssituation in einigen der Euroländer noch angestiegen. Eine weitere Aufwärtsbewegung der wirtschaftlichen Entwicklung ist demnach mit erheblichen Imponderabilien belastet.

#### **II. Entwicklung des Immobilienmarktes**

Gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres ist im 1. Quartal 2010 das Transaktionsvolumen deutlich auf über 5 Mrd. EUR angestiegen, jedoch getragen von wenigen großen Abschlüssen. Im Mittelpunkt standen dabei Einzelhandelsimmobilien. Der Fokus der zum Teil wieder durch ausländische Investoren getätigten Transaktionen lag fast ausschließlich bei core- und core-plus-Produkten.

Bei den gewerblichen Vermietungen stieg der Flächenumsatz bei Bürovermietungen in den großen Ballungsräumen gegenüber dem Quartal des Vorjahres um knapp 20% an. Als Hemmschuh wirkte Frankfurt mit einem Rückgang von knapp 60% und einem Leerstand von mehr als 13%. Die Spitzenmieten waren stabil; der Mietpreistrückgang ist zum Stehen gekommen. Im Retailbereich war eine konstante Mietentwicklung zu beobachten.

Im Gegensatz zu den noch verhaltenen Entwicklungen im gewerblichen Bereich ist auf dem wohnungswirtschaftlichen Sektor eine deutliche Belebung erkennbar. Zu den Interessenten gehören Privatpersonen und family-offices. In den Ballungszentren werden bei leicht steigenden Mieten deutlich mehr Investitionen in Wohnimmobilien getätigt, nicht zuletzt getrieben durch die nach wie vor niedrigen Zinsen. Bei den Preisen ergibt sich ein differenziertes Bild; während z.B. München, Frankfurt und Hamburg deutlich zulegen können, ist das Preisniveau in Köln rückläufig.

### **III. Geschäftsentwicklung**

Die Deutsche Immobilien Holding AG hat ihre Ausrichtung fortgesetzt, sich als Holdinggesellschaft zu etablieren und für die Beteiligungen und Tochtergesellschaften die strategischen Vorgaben zu formulieren, die administrativen Aufgaben wahrzunehmen und die Finanzmittel zu strukturieren. Am wichtigsten ist der Geschäftsbereich Projektentwicklung mit der Entwicklung und Realisierung komplexer Bauvorhaben durch Einschaltung eigener Tochtergesellschaften, aber auch durch Beteiligungsunternehmen, bei denen sie die regional vernetzten Partner mit Know-how und Finanzierungsmitteln unterstützt; hier stehen gewerbliche Immobilien im Fokus. Daneben entwickeln wir Premiumimmobilien im Wohnungsbau. Neben den Projektentwicklungen in unserer Tochtergesellschaft Zech Immobilien GmbH tragen die Beteiligungen die developer Projektentwicklung GmbH, PHOENIX Holding GmbH und DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG zu den Erträgen bei. Eine weitere Diversifikation und damit verbundene Risikostreuung haben wir durch die Gründung der Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG vorgenommen, in der wir Club Deals konzipieren und über die Beteiligungen an Equity-Fonds für Bestandsimmobilien im Segment Revitalisierung/ Refurbishment aktiv werden wollen. Die dafür eingeworbenen Mitgesellschafter verfügen über ein außergewöhnliches Know-how und ein breites Netzwerk. Wir setzen damit unsere Strategie, mit regional eingebundenen Initiatoren gemeinsame Gesellschaften zu gründen und diese finanziell für Projektentwicklungen auszustatten, fort.

Besonderes Augenmerk legen wir auf das nach wie vor größte Einzelvorhaben, den Kö-Bogen in Düsseldorf, eine der aktuell herausragenden Projektentwicklungen in Deutschland insgesamt. Es betrifft einen aus 2 Gebäudeteilen bestehenden Bau im Zentrum von Düsseldorf zwischen Hofgarten und Shadowplatz mit rd. 35.000 qm Einzelhandels- und Büroflächen. Die Maßnahmen gehen termingerecht voran. Abweichungen in der Projektentwicklung sind bisher nicht erkennbar. Mit diesem core-Investment, welches einen erheblichen Reputationsgewinn beinhaltet, sind wir sicher, die Investitionskriterien großer institutioneller Anleger zu treffen und damit eine erfolgreiche Umsetzung betreiben zu können.

Das auch von dem Projektentwickler die developer Projektentwicklung GmbH initiierte Projekt „Lighthouse“ in Düsseldorf ist zwischenzeitlich zum größten Teil vermietet, so dass der mit der Swisslife vereinbarte Forward deal unter heutigen Gesichtspunkten ohne Risiken für die Gesellschaft ertragreich abgewickelt werden wird.

Für das Projekt „doubleU“ – welches auch auf dem ehemaligen Rheinmetall-Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft des Objektes Lighthouse in Düsseldorf-Derendorf liegt, sind zwischenzeitlich die benötigten Kreditmittel genehmigt. Die Projektentwicklung geht plangemäß voran.

Für das von der die developer Projektentwicklung GmbH propagierte Projekt „Palais Oppenheim“, Köln ist zwischenzeitlich der Architekturwettbewerb abgeschlossen. Für die weitere Realisierung ist jedoch ein Bebauungsplanverfahren auf Basis eines Wettbewerbs erforderlich.

Die PHOENIX Holding GmbH hat sich die Revitalisierung eines bestehenden Bürogebäudes im Stadtteil Stuttgart-Möhringen - Alphahaus - zum Ziel gesetzt. Die Baugenehmigung für die Revitalisierung des Gebäudes ist erteilt. Es ist vorgesehen, bei einem Vermietungsstand von 50% mit den Baumaßnahmen zu beginnen. Der sich verbessernde Mietmarkt in Stuttgart lässt entsprechende Chancen erkennen. Dass von der PHOENIX Holding GmbH im Forward share deal unter bestimmten Prämissen an einen Investor verkaufte Projekt „Eschborn-Waves“ stockt dagegen in der Realisierung; da eine Vorvermietung für den Bau des Objektes von 70% vereinbart ist, lässt sich der Baubeginn derzeit noch nicht abschätzen. Eine Aufhebung des Forward deals ist nicht ausgeschlossen und würde das Ergebnis der Gesellschaft belasten.

Die in Baden-Württemberg und im Frankfurter Raum engagierte DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG - mit einer ausschließlichen Ausrichtung auf den wohnungswirtschaftlichen Premiumbereich - hat zwischenzeitlich die Baugenehmigung für ein spektakuläres Projekt in Konstanz erhalten. Ebenso wie in Frankfurt, bei dem im Holzhausviertel liegenden Projekt, wird der Verkauf im späten Frühsommer beginnen. Das Investitionsvorhaben Nürtingen ist mit dem kalkulierten Ergebnis abgeschlossen, die im Bau befindlichen Immobilien in Ludwigsburg und Leonberg verlaufen planmäßig und lassen die budgetierten Erträge erwarten.

Bei der hochkomplexen Projektentwicklung Bodmann am Bodensee hat der Verkäufer im Hinblick auf eine fehlende Einigung über die zukünftige Bebauung den Rücktritt vom Vertrag erklärt. Es werden aber weiterhin Verhandlungen geführt. Offen ist derzeit, inwieweit die Projektentwicklung in Speyer, für die Gesamtwohnflächen von rd. 30.000 m<sup>2</sup> vorgesehen waren, erfolgreich umgesetzt werden kann. Hier ist nach diversen Problemen ein Rücktritt vom Kaufvertrag wegen der Schwierigkeiten bei der Beschaffung eines geeigneten Baurechts nicht unwahrscheinlich. In beiden Fällen belasten die Kosten der Rückabwicklung das Ergebnis nur marginal.

Für die DIH Deutsche Wohnbau GmbH, die durch die Zech Immobilien GmbH betreut wird, ist ein Grundstück im neuen Stadtquartier im Stadtteil Köln-Sülz erworben worden. Sie hat den Zuschlag für das ausgeschriebene Baufeld 4 mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> Grundstück erhalten. Die Gesellschaft beabsichtigt die Bebauung mit ca. 56 architektonisch hochwertigen Eigentumswohnungen. Für ein weiteres Teilgrundstück hat sich die Gesellschaft beworben; hier ist die Entscheidung noch nicht gefallen. Ferner ist ein Grundstück in Düsseldorf, Stadtteil Golzheim angekauft worden, bei dem unter dem Vorbehalt eines geeigneten Baurechts die Revitalisierung von älteren Wohnungsbeständen geplant ist.

Das mit Unterstützung der Zech Immobilien GmbH betriebene Auswahlverfahren für den Neubau eines Einkaufszentrums in Delmenhorst, bei der im ersten Schritt der Standort festzulegen war, ist im Sinne der Projektgemeinschaft Deutsche Immobilien Holding AG/ Procom Invest GmbH gegen den von der ECE favorisierten Standort entschieden worden. Im Zuge des weiteren Auswahlverfahrens beabsichtigen wir für den Standort konkrete Unterlagen vorzulegen, die der Stadt eine Entscheidung zugunsten der Projektgemeinschaft ermöglichen.

Neben dem Projektentwicklungsgeschäft, mit den genannten vielfältigen Aktivitäten trägt die Deutsche Fonds Holding AG, die mit der Assetklasse geschlossene Immobilienfonds Zeichen setzt, zu Wachstum und Erfolg des Konzerns bei. Im Jahr 2009 wurde für den Fonds Beteiligungsangebot Nr. 89 das Bürogebäude „Kö Düsseldorf“ mit dem Mieter Dresdner/Commerz-Bank erworben; der Fonds ist bei einem Gesamtvolumen von mehr als 86 Mio. EUR an Eigenkapital fast vollständig platziert worden. Zwischenzeitlich ist mit dem „Auge“ in Darmstadt - dort ist im Wesentlichen der Mieter eine Tochtergesellschaft der Deutsche Telekom AG - ein weiteres großes Projekt in der Platzierung. Neben diesen geschlossenen Immobilienfonds engagiert sich die Gesellschaft im kleineren und übersichtlichen Bereich in Solarfonds, Privat Equityfonds und Ansparfonds. Die Geschäftsausrichtung folgt dabei im Wesentlichen dem derzeitigen Anlegerinteresse, das sich schwergewichtig auf geschlossene Immobilienfonds richtet.

Aufgrund von Marktveränderungen war die Platzierung des Fonds Indien II im vergangenen Jahr ausgesetzt worden. Die Gesellschaft hat ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie über eine Tochtergesellschaft wahrgenommen. Aus heutiger Sicht - dies ist im Jahresabschluss 2009 berücksichtigt - besteht aufgrund von Marktveränderungen erhebliches Abschreibungspotenzial. Durch den für die Erfüllung der Platzierungsgarantie aufgenommenen Kredit wird das Geschäftsergebnis der Deutsche Fonds Holding AG in den nächsten Jahren nicht unerheblich belastet.

Im Geschäftsfeld Property Management ist eine weiterhin kontinuierliche Entwicklung zu erkennen. Um jedoch entscheidend zum Gesamtergebnis des Konzerns beitragen zu können, fehlt das notwendige Volumen. Diverse Bemühungen durch Akquisitionen zu wachsen, waren bislang nicht erfolgreich. Es wird deshalb bei dem beachtlichen Know-how der als WEG-Verwalter, Property Manager und in Einzelfällen als Assetmanager tätigen Gesellschaft darauf ankommen, über das aus eigener Kraft mögliche Wachstum hinaus durch Synergien schaffende Zuerwerbe Umsatz und Ertrag zu steigern, um einen entscheidenden Beitrag für das Ergebnis leisten zu können.

Mit der Börsenzulassung am 31. März 2010 aufgrund des Wertpapierprospektes vom 30. März 2010 von Stück 18.768.000 Aktien aus der am 28. September 2008 eingetragenen Kapitalerhöhung sowie der von Stück 40.192.000 aus der am 3. April 2009 eingetragenen Kapitalerhöhung sind sämtliche Aktien der Gesellschaft börsenmäßig handelbar.

Gegen die Kapitalerhöhung, die am 30. August 2007 beschlossen worden war sowie die desgleichen vorgenommenen Beschlussfassungen zu den Ergebnisabführungsverträgen sind noch immer Anfechtungsklagen anhängig. Nach einem für die Gesellschaft positiven Urteil des Landgerichts Bremen vom 3. Juli 2009 hat nun das Oberlandesgericht Bremen zum zweiten Mal den Termin zur Entscheidung verschoben und nunmehr am 13. August 2010 Termin für die mündliche Verhandlung anberaumt.

Das von der Gesellschaft angebotene Schiedsverfahren, bei dem Herr Dr. Büchel als Schiedsrichter eingesetzt ist, um den Wert der in der genannten Hauptversammlung beschlossenen Sachkapitaleinlage zu überprüfen, ist fortgeschritten. Die Parteien haben schriftsätzlich vorgetragen. Mit einer Entscheidung ist im September dieses Jahres zu rechnen.

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungswesen (DPR) hat zwischenzeitlich mehrere Anfragen zum Jahresabschluss 2008 gestellt, die zuletzt mit Schreiben vom 27. Mai 2010 beantwortet wurden. Ein Abschluss des Verfahrens ist derzeit nicht abzusehen.

Zum 1. Januar 2010 ist Herr Eckhard Rodemer als weiterer Vorstand in die Gesellschaft eingetreten. Gleichzeitig ist der Vertrag mit dem Vorstandsmitglied Werner Uhde durch den Aufsichtsrat bis nach Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2009 Beschluss zu fassen hat, verlängert worden.

#### **IV. Chancen und Risiken**

Nachdem die Wirtschaft trotz aller Unwägbarkeiten auf den Kapitalmärkten und den exorbitanten Verschuldungen einzelner Staaten begonnen hat, Tritt zu fassen, gleichzeitig der Immobilienmarkt in Teilbereichen eine Renaissance erlebt, sehen wir weitere gute Chancen in den von uns belegten Geschäftsfeldern. Die zunehmende Marktpräsenz des Konzerns mit seinen gut vernetzten und erfolgreich agierenden Beteiligungen, die gute Kapitalausstattung und die Rückendeckung durch den Großaktionär lassen weiteres Wachstum und Akquisitionen zu. Dabei werden wir nach wie vor einen risikoaversen Ansatz verfolgen.

Die mit wenigen Ausnahmen planmäßig laufenden Projekte und die anhaltende Nachfrage stimmen positiv. Der Anlagedruck für Investoren im gewerblichen Bereich ist hoch. Nachhaltige Vermietungserfolge vorausgesetzt, rechnen wir für die an guten Standorten entstehenden Gewerbeimmobilien mit zügigen Verkäufen in Form von - meist - Forward deals.

Mit wachsenden Erträgen aufgrund gestiegener Volumina rechnen wir in dem von uns favorisierten Premiumwohnungsbau. Dazu trägt bei, dass der Trend zur Investition in Sachwerte in den letzten Monaten deutlich zugenommen hat. Hilfreich sind die nach wie vor außerordentlich niedrigen Zinsen.

Durch die ausgezeichnete Marktkenntnis und die guten Vertriebskanäle sehen wir für die Deutsche Fonds Holding AG nach wie vor beachtliches Potenzial. Der zügige Vertrieb des core-Investments „Kö Düsseldorf“ sowie das in der Platzierung befindliche „Auge“ in Darmstadt lassen erkennen, dass die Anleger die Produkte der Gesellschaft und die Qualität der Bearbeitung schätzen. Die hohen Standards, die für eine erfolgreiche Positionierung am Markt erforderlich sind, werden durch die Deutsche Fonds Holding AG vollständig erfüllt. Dabei dürfen - als Beispiel mag der genannte Fonds „Indien II“ gelten - Risiken aus Platzierungsgarantien nicht ausgeblendet werden. Sie setzen ein sorgfältiges Risikomanagement voraus.

Das nach wie vor einen konstanten Beitrag zum Ergebnis leistende Property Management ist in weitestgehendem Umfang risikofrei. Dies begründet sich in der weitgehenden Diversifizierung der Auftraggeber sowie der vertraglichen Strukturen.

## **V. Ausblick**

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2010 lässt erwarten, dass die Gesellschaft ein deutlich positives Konzernergebnis erwirtschaftet. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor instabil sind und deswegen negative Einflüsse nicht ausgeblendet werden dürfen. Sollten jedoch die exogenen Faktoren keine nachhaltigen Belastungen bringen, wollen wir unter den derzeitigen Voraussetzungen an das Konzernergebnis aus dem Jahr 2009, welches wir mit der ad-hoc-Meldung vom 31. März 2010 mit 3,1 Mio. EUR bekannt gegeben haben, anknüpfen.

Insofern sind wir insgesamt für das Jahr 2010 zuversichtlich, erwarten jedoch deutliche Gewinnsteigerungen erst in den kommenden Jahren.

Delmenhorst, den 8. Juni 2010

Der Vorstand

Rodemer

Uhde