

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen

Zwischenmitteilung zum III. Quartal 2010

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

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

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

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Wirtschaft verlangsamt. Der Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo verloren. Für den Euroraum zeichnet sich ab, dass der im zweiten Quartal recht hohe Produktionszuwachs in der zweiten Jahreshälfte deutlich nachlässt.

Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. Der Finanz- und Immobiliensektor ist stark geschrumpft und hat sich noch nicht vollständig erholt.

In Deutschland prognostizieren die Institute eine Zunahme des Bruttoinlandsproduktes um 3,5% für das Jahr 2010 und um 2% für das Jahr 2011. Dabei hat sich die Lage am Arbeitsmarkt weiter verbessert und die Zahl der Arbeitslosen dürfte im Jahresdurchschnitt 2011 erstmals seit 1992 unter 3 Millionen liegen. Die Defizitquote des Staates dürfte auf 2,7% sinken. In Deutschland muss daher der Konsolidierungspfad durch die Wirtschaftspolitik fortgesetzt werden.

II. Entwicklung des Immobilienmarktes

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt lag in der ersten Jahreshälfte fast doppelt so hoch wie in den ersten sechs Monaten des vergangenen Jahres. Limitierend wirkte sich jedoch die sehr gleichförmige Anlagestrategie der Investoren aus. Die Nachfrage nach Core-Immobilien trifft auf ein immer noch sehr geringes Angebot. Dies führt in den fünf Ballungsräumen zu Preisanstiegen und niedrigeren Spitzenrenditen.

Differenziert entwickelten sich die Bürovermietungsmärkte. Der Gesamtflächenumsatz wurde maßgeblich von zwei Großabschlüssen in Düsseldorf und Frankfurt beeinflusst. Vodafone und die Europäische Zentralbank sorgten mit Flächen von 90.000 qm bzw. 104.000 qm für einen deutlichen Aufschwung am Bürovermietungsmarkt. Aufgrund von Fertigstellungen und frei werdenden Bestandsflächen stiegen die Leerstände weiter an. Es ist zu erwarten, dass der Flächenumsatz in diesem Jahr auf dem Niveau von 2009 liegen wird.

Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres sind die Mietpreise im Durchschnitt um 3,8% gestiegen, wobei der Anstieg in den Städten mit 5,4% höher ausfiel als in den Landkreisen mit nur 2,7%. Die Kaufpreise für Wohnungen legten im Vergleich zum Vorquartal eine Verschnaufpause ein, sie sind in den Landkreisen leicht gesunken (-0,2%) und in den kreisfreien Städten kaum gestiegen (+0,4%). Die durchschnittlich höchsten Kaufpreise pro qm werden in München und Hamburg erzielt, gefolgt von Freiburg und Heidelberg.

III. Geschäftsentwicklung

Die Deutsche Immobilien Holding AG ist als strategischer und finanzieller Partner in den Bereichen gewerbliche Projektentwicklung, wohnungswirtschaftlicher Bauträger, Fondsinitiator und Immobilienverwalter tätig.

Als Holding nimmt sie diese Aufgaben über ihre Beteiligungsunternehmen wahr, wobei die gewerbliche Projektentwicklung, die durch die Beteiligungsunternehmen PHOENIX Holding GmbH, die developer Projektentwicklung GmbH und Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG erbracht werden, den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit darstellt. Dabei nimmt das Projektentwicklungsgeschäft der developer Projektentwicklung GmbH mit dem Kö-Bogen, Düsseldorf, eine herausragende Rolle ein. Wir folgen damit konsequent den Markterfordernissen, Core Produkte in den Ballungsräumen zu entwickeln.

Dabei entwickeln sich die Objekte doubleU, Lighthouse und Kö-Bogen planmäßig und werden in den nächsten Jahren zum Ertrag der Gesellschaft beitragen.

Die developer Projektentwicklung GmbH akquirierte ferner das Projekt Vodafone Campus in Düsseldorf, welches auf dem Gelände der ehemaligen Gatzweiler Brauerei realisiert werden soll. Die Vodafone Deutschland GmbH wird das Objekt für 20 Jahre anmieten, eine Fertigstellung ist für 2012 geplant. Da die Gesellschaft nicht über ausreichende Eigenmittel zur Realisierung des Objektes verfügt, verkaufte sie die Objektgesellschaft inklusive Planungsleistung an die Deutsche Bau Holding GmbH.

Die PHOENIX Holding GmbH entwickelt wie bereits berichtet das Objekt WAVES in Eschborn bei Frankfurt. Leider konnte bis heute nicht die für die Realisierung des Projektes erforderliche Vermietungsquote von 70% erreicht werden, so dass wir damit rechnen, dass der abgeschlossene Forward deal rückabgewickelt werden muss. Für das Grundstück wird nun eine alternative Nutzung gesucht; damit verzögert sich die Realisierung entsprechend. Auch die Revitalisierung des Objektes AlphaHaus in Stuttgart-Möhringen konnte noch nicht umgesetzt werden, da hierfür eine Vermietungsquote von 50% erforderlich ist, die bisher noch nicht erreicht werden konnte.

Die neugegründete Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG konnte ihr erstes Objekt akquirieren, das sie im Club deal mit der Pareto GmbH, einem Tochterunternehmen der Kreissparkasse Köln, umsetzt. Es handelt sich um ein Büroobjekt in der Willy-Brandt-Allee 11, Bonn, für das bereits eine Vermietung von 40% erreicht werden konnte.

Sehr positiv entwickelt sich auch das wohnungswirtschaftliche Bauträgersgeschäft, das durch die Beteiligungsunternehmen DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG und Zech Immobilien GmbH erbracht wird. Beide Gesellschaften entwickeln hochwertigen Wohnungsbau u.a. in Düsseldorf, Frankfurt, Heidelberg, Konstanz, Köln und Stuttgart.

Besondere Resonanz erlebten wir für das von der DIH Deutsche Wohnbau GmbH realisierte Wohnobjekt Köln Sülzgürtel, bei dem es sich um die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers handelt. Vor diesem Hintergrund prüfen wir, das Objekt Palais Oppenheim in Köln auch einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG hat zwischenzeitlich auch den Zuschlag für ein Grundstück in Heidelberg, Bahnstadt, erhalten, auf dem rd. 160 Wohnungen realisiert werden sollen.

Die Objekte in Stuttgart Leonberg und Konstanz verlaufen planmäßig. Das Objekt im Frankfurter Holzhausenviertel liegt im Bauzeitplan, der Vertrieb blieb jedoch noch hinter den Erwartungen zurück.

Eine Entscheidung der Stadt Delmenhorst zur Umsetzung des Baus eines innerstädtischen Einkaufszentrums steht noch aus. Wir konnten uns mit Unterstützung der Zech Immobilien GmbH und der Procom Invest GmbH im Zuge eines Auswahlverfahrens qualifizieren und sind derzeit einziger potenzieller Partner der Stadt Delmenhorst.

Die Konsolidierung unserer Aktivitäten in Polen, die durch die Victoria Investment Sp. z o.o. wahrgenommen werden, schreitet langsam voran. Ein projektiertes Grundstück konnte verkauft werden; dem Marktumfeld geschuldet, wurde dabei ein Verlust realisiert. Der Verkauf der fertiggestellten Reihenhäuser verläuft weiterhin schleppend, auch hier rechnen wir mit weiteren Preiskorrekturen.

Die Deutsche Fonds Holding AG ist mit einem zur Platzierung prospektierten Eigenkapital 2010 von 282 Mio. € führender Initiator von geschlossenen Immobilienfonds. Sie vereinigt damit rd. 7% des Gesamtmarktes. Im Focus der Anlagestrategie stehen bei den sechs Immobilienfonds in 2010 qualitativ hochwertige Immobilien mit soliden Ankermietern in Deutschland. Damit erfüllt die Gesellschaft die Interessen der Anleger und erwartet zum Jahresende eine hohe Platzierungsquote des Eigenkapitals. Im Vertrieb befinden sich die Fonds 95 „Das Auge, Darmstadt“, 96 „Börse, Stuttgart“ und 97 „Fürstenhof, Frankfurt“.

Die Deutsche Fonds Holding AG hat über eine Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen aus einer gegebenen Platzierungsgarantie für den Fonds Indien II erfüllt. Eine entsprechende Risikovorsorge wurde bereits im Jahresabschluss 2009 vorgenommen. Die weitere Entwicklung wird maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung in Indien abhängen, wobei sich die Wirtschaft in Indien verhältnismäßig schnell von der Finanz- und Wirtschaftskrise erholt. Dennoch sind die Auswirkungen noch nicht abzuschätzen; neben zeitlichen Verzögerungen ist auch mit einer weiteren Wertkorrektur zu rechnen.

Das Geschäftsfeld Property Management, welches durch die Zech Immobilien Management GmbH erbracht wird, entwickelt sich weiterhin konstant und trägt kontinuierlich zum Ergebnis bei. Bei der Gesellschaft stehen jedoch erhebliche Investitionen in die Verwaltungssoftware an, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein und die Anforderungen insbesondere institutioneller Investoren erfüllen zu können. Daher ist es unser Ziel, auch in diesem Geschäftsfeld zu wachsen, um die vorhandenen Ressourcen optimal zu nutzen.

Die in der Hauptversammlung am 30. August 2007 beschlossenen Ergebnisabführungsverträge, gegen die die Aktionäre geklagt hatten, sind nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Bremen vom 08.10.2010 ungültig. Insoweit wurde die gegenteilige Entscheidung des Landgerichts Bremen aufgehoben. Dies wird keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft haben, da die geschäftlichen Aktivitäten der betroffenen Gesellschaften aus Vorsichtsgründen gering gehalten wurden.

Ferner resultiert aus den Anfechtungsklagen gegen den Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2007 ein Schiedsverfahren zum Wert der eingebrachten Sacheinlage, welches von Herrn Dr. Büchel als Schiedsrichter durchgeführt wird. Die Schriftsätze der Parteien sind eingereicht, eine Entscheidung steht jedoch noch aus und wird für Januar 2011 erwartet.

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungswesen (DPR) hat zwischenzeitlich mehrere Anfragen zum Jahresabschluss 2008 gestellt. Ein Abschluss des Verfahrens ist derzeit nicht abzusehen.

IV. Chancen und Risiken

Die Strategie der Deutsche Immobilien Holding AG, sich auf Core Produkte an ausgewählten Standorten zu konzentrieren und damit ihre Kompetenz in den Märkten unter Beweis zu stellen, ist erfolgreich. Die anhaltende Nachfrage der institutionellen und privaten Investoren stimmen dabei positiv.

Die deutlich schnellere Erholung der Deutschen Wirtschaft von der Finanz- und Wirtschaftskrise bietet ein gutes Umfeld für das Wachstum unserer Gesellschaft in den unterschiedlichen Immobilienmärkten. Dabei verlieren wir unsere risikoaverse Investitionspolitik nicht aus den Augen. Der finanziellen Unterstützung der Gesellschaft durch ihren Großaktionär kommt bei der Realisierung der Objekte eine besondere Bedeutung zu. Damit ist es gelungen unsere Marktpräsenz weiter auszubauen. Erfolgsfaktor ist dabei das weiter wachsende Netzwerk und Know-how.

Bei den planmäßig verlaufenden Objekten, die von einer nachhaltigen Nachfrage der Endinvestoren gestützt werden, gehen wir davon aus, in den kommenden Jahren entsprechende Erträge zu erwirtschaften. Das Ergebnis im laufenden Geschäftsjahr ist, wie bereits zum Halbjahr 2010 berichtet, durch die Vorlaufkosten belastet.

Der Rückzug aus dem polnischen Markt und die zeitlichen Verzögerungen einzelner Objekte werden das Ergebnis 2010 belasten, was jedoch in Zukunft kompensiert werden kann.

Positiv stimmt das Potential im Bereich des Premiumwohnungsbaus, in dem wir das Volumen deutlich steigern konnten. Auch hier werden wir die Erträge erst in den Folgejahren mit Fertigstellung der Objekte realisieren können.

Der Ausbau der Vertriebskanäle für die Fondsprodukte der Deutsche Fonds Holding AG beinhaltet ein beachtliches Potential, nicht zuletzt durch die Qualität der Investitionen in Core Immobilien. Dabei erfüllt die Deutsche Fonds Holding AG die Marktstandards und konnte sich hervorragend im Markt der Initiatoren positionieren.

Die Deutsche Immobilien Holding AG erwartet weiter konstante Beiträge aus dem Geschäftsfeld Property Management, bei vergleichsweise geringen Risiken dieses Geschäftes.

V. Ausblick

Die Diversifizierung in unterschiedliche Assetklassen und Geschäftsfelder trägt weiter dazu bei, dass die zu erwartenden Ergebnisse der Gesellschaft erwirtschaftet werden können.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2010 ist jedoch geprägt durch die Investition in neue Beteiligungen, wie die Art-Invest GmbH & Co. KG, Köln, und weitere Projekte. Die Vorlaufkosten belasten, wie bereits zum Halbjahr 2010 berichtet, das Ergebnis.

Mit für das letzte Quartal 2010 zu erwartenden Objektverkäufen rechnen wir jedoch mit einem ausgeglichenen Ergebnis und einer positiven Entwicklung in den kommenden Jahren.

Delmenhorst, den 15. November 2010

Der Vorstand

-Eckhard Rodemer-