

HV Bericht Deutsche Immobilien Holding AG (vorm. Steucon Grundbesitz- und Beteiligungs-AG)

Am 13. August (*Juli, Anm. der DIH AG*) 2006 fand in Delmenhorst die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutschen Immobilien Holding AG statt. Hierzu hatten sich gegen 11 Uhr circa 20 Aktionäre und Gäste, unter ihnen auch Alexander Ziller von GSC Research, im Nordwolle Veranstaltungszentrum zusammengefunden. Der Vorstand war vertreten durch die Herren Andreas Klaß und Werner Uhde. Vom Aufsichtsrat waren anwesend die Herren Hermann Korte (Vorsitz) sowie Dr. Frank Lebsanft und Großaktionär Kurt Zech. Notar der Hauptversammlung war Werner Ripken aus Delmenhorst.

Kurz nach 11 Uhr eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Hermann Korte die Hauptversammlung. Zu Beginn verwies dieser neben den üblichen einleitenden Formalien auf die außerordentliche Hauptversammlung am 23. März 2006, auf der die Erhöhung des Grundkapitals und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals beschlossen worden waren. Nach der Benennung der neun Tagesordnungspunkte, darunter drei Beschlussfassungen über die Zustimmung zu Ergebnisabführungsverträgen, übergab Herr Korte das Wort an Vorstand Werner Uhde, der auch für seinen Kollegen Andreas Klaß sprach.

Bericht des Vorstands

Einleitend freute sich Herr Uhde, berichten zu können, dass die Deutsche Immobilien Holding AG (DIH AG) im abgelaufenen Geschäftsjahr nach einem geringfügigen Verlust von 5.000 EUR im Jahr 2004 das Konzernergebnis vor Steuern auf 2,1 Mio. EUR steigern konnte. Nach Steuern belief sich der Konzern-Jahresüberschuss auf 2,8 (Vj.: 0,844) Mio. EUR, was im Wesentlichen durch die aktiven latenten Steuern von 0,674 Mio. gegründet sei.

Der Vorstand führte weiter aus, dass das mehr als verdreifachte Ergebnis aus einer annähernden Verdoppelung des Konzernumsatzes auf 11,7 Mio. EUR durch das starke Wachstum des Geschäftsfelds „Verkauf von Projekten“ sowie aus betrieblichen Erträgen durch die Entkonsolidierung der Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH nach deren Verkauf resultiert. Das Eigenkapital konnte aufgrund des erzielten Jahresüberschusses um 34 Prozent auf knapp 11 Mio. EUR gesteigert werden. Das Ergebnis pro Aktie nach IFRS liegt bei 0,32 EUR (0,16 EUR) bezogen auf das gegenüber dem Vorjahr erhöhte Grundkapital von 8.625.000 EUR.

Die außerordentliche Steigerung beim Ergebnis des Konzerns machen nach Angabe von Herrn Uhde zudem deutlich, dass die Änderungen in der Struktur und der Rückzug zur Holdingposition mit operativ verantwortlichen Beteiligungen, die über Dienstleistungsgesellschaften in Projektentwicklungen im Premium-Segment des Wohnungsbaus und selektiven Gewerbeimmobilien investieren und daneben den Bereich Facility-Management abdecken, richtig waren.

Vor diesem Hintergrund wurde im Dezember 2005 mit der Deutsche Fonds Holding GmbH, einer Finanztochter des Autokonzerns DaimlerChrysler, ein führender Anbieter geschlossener Fonds und damit interessanter Beteiligungsmöglichkeiten für private und institutionelle Investoren übernommen. Mit dem Erwerb dieser Gesellschaft habe die DIH AG ein „neues Kapitel aufgeschlagen“ und die Firmenstruktur gestärkt, betonte der Vorstand.

Anschließend merkte Herr Uhde an, dass durch die auf der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossene und zwischenzeitlich durchgeführte Kapitalerhöhung das

Grundkapital der Gesellschaft auf 11.040.000 EUR angewachsen ist. Um auch in Zukunft sich bietende Geschäftschancen zu nutzen und weiteres Wachstum zu ermöglichen, hat der Aufsichtsrat auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, der Hauptversammlung eine weitere Kapitalerhöhung „als vorläufigen Schlusspunkt“ der letzten Entwicklungen vorzuschlagen. Diese Kapitalerhöhung wird 18.768.000 EUR umfassen und damit zu einem Grundkapital der Gesellschaft von knapp 30 Mio. EUR führen. Die Aktien werden bei entsprechendem Beschluss der Aktionäre im Verhältnis 10:17 zu pari ausgegeben, fügte der Vorstand mit Verweis auf TOP 4 an.

Herr Uhde nutzte anschließend den Blick auf die weiteren Tagesordnungspunkte, um für eine Zustimmung zu den drei Beschlussfassungen über die jeweiligen vorbehaltenen Ergebnisabführungsverträge zu werben und deren langfristige steuerliche Vorteile für die Gesellschaft zu unterstreichen.

Aufgrund der verbesserten Wirtschaftslage, einer positiven Grundstimmung und des zunehmenden Investitionswachstums erwartet der Vorstand der DIH AG auch für das Geschäftsjahr 2006 ein nochmals deutlich verbessertes Ergebnis. Diese optimistische Prognose beruht nach Aussage von Herrn Uhde unter anderem auf der absehbaren Branchenentwicklung, wonach es zu steigenden Mieten aufgrund eines erhöhten Bedarfs bei gleichzeitig mangelndem Neubaufkommen in Deutschland in den nächsten Jahren kommen wird.

Neben dem Wachstum aus eigener Kraft hält die Unternehmensführung stets Ausschau nach ergänzenden Potenzialen in den Kerngeschäftsfeldern und beobachtet hierbei die Entwicklungen in Osteuropa insbesondere in Polen, wo erste Kooperationen geschlossen wurden, gab Herr Uhde eine weitere Marschrichtung des Konzerns an. Darüber hinaus habe sich die Deutsche Immobilien Holding mit 94 Prozent an der Projektgesellschaft Keitum/Sylt beteiligt. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 15 Mio. EUR sollen auf einer knapp 35.000 Quadratmeter großen Fläche Eigentumswohnungen sowie ein Hotel im 5-Sterne-Bereich errichtet werden.

Abschließend betonte der Vorstand die vorzügliche Leistungsbilanz der Gesellschaft und stellte den Aktionären die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2007 in Aussicht.

Allgemeine Diskussion

Nach dem Bericht des Vorstands eröffnete der Aufsichtsratsvorsitzende Korte zu allen Punkten der Tagesordnung die Generaldebatte.

Als erster Redner meldete sich Dr. Joachim Asendorf von der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW) zu Wort und erklärte, dass die Kursentwicklung der Aktie den Wert eines Unternehmens kennzeichnet und die Dividende den Ertrag einer Gesellschaft widerspiegelt. Daher fragte sich der Aktionärsvertreter hinsichtlich der sehr guten Kennzahlen nach der Berg- und Talfahrt der letzten Jahre, warum die EIH AG keine Dividende ausschüttet. Herr Uhde bekräftigte die Entscheidung damit, dass der Bilanzgewinn aufgrund des immensen Verlustvortrags noch circa 85 TEUR von der Zahlung einer Dividende entfernt ist. Zudem folge die DIH AG mit ihrer Dividendenpolitik dem Mainstream anderer Gesellschaften, jedoch sei in den letzten Monaten das Rüstzeug für eine Dividende in der Zukunft geschaffen worden.

Wie bereits auf der ordentlichen Hauptversammlung 2005 entkräftete der Vorstand die Sorgen des Aktionärsvertreters und der Aktionäre, wonach die Gefahr eines Squeeze-out bestehe. So

hat sich Großaktionär Kurt Zech, der 92,8 Prozent der Aktien hält (weitere 3,77 Prozent besitzt dessen Frau* (**falsch, richtig: Mutter; Anm. d. DIH AG*) Frau Edeltraud Zech), dazu bis 2007 rechtlich verpflichtet, und auch darüber hinaus sieht der Vorstand keine diesbezüglichen Absichten.

Auf die Frage von Dr. Asendorf hinsichtlich der Beraterkosten für die Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS erklärte Herr Uhde, dass dies ohne Mehraufwendungen im Rahmen der normalen Honorartätigkeit durch die Zech Management GmbH erfolgt ist. Weitere Fragen des DSW-Sprechers aufgreifend, erklärte der Vorstand, dass der Kaufpreis für die ZIM Erkrath entsprechend der Firmen- und Buchwerte ermittelt wurde und die Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen im Geschäftsbericht ausgewiesen wurden. Der Zuschlag für die Holding-Tochter Hans Grundmann Bauausführungen GmbH zur Umsetzung des Projektes Hamburg-Grindelhof erfolgte nach Angaben des Vorstands nach eingehender Marktprüfung und aufgrund der schwierigen Bebauung und hoher Qualitätsansprüche.

Hiernach entgegnete Herr Uhde auf die Frage nach der 10-prozentigen Beteiligung der Sparkasse Bremen an der Akquisition der Deutsche Fonds Holding GmbH, dass die Beteiligung eines Unternehmens aus dem Bankbereich ausdrücklicher Wunsch von DaimlerChrysler war. Zudem profitiere die DIH AG von der besseren Positionierung durch das Engagement der Sparkasse.

Eine letzte Frage von Dr. Asendorf aufgreifend, kündigte der Vorstand an, dass die zur Abstimmung stehende Kapitalerhöhung nicht für die Abdeckung von Schulden, sondern fast ausschließlich für Neuprojekte in Hamburg und München verwendet werden soll.

Hinsichtlich des Verkaufs der Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH und des damit verbundenen Gegenantrags von Herrn Hans-Peter Harder verwies Herr Uhde auf die diesbezügliche Stellungnahme der Verwaltung. Demnach erfolgte der Verkauf der Gesellschaft an die Uhde Management GmbH & Co. Immobilienverwaltungs KG, weil die Geschäftstätigkeit der Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH nicht mehr den Zielen der Deutschen Immobilien Holding AG entsprach.

Im Zug der Bereinigung der Strukturen und der Ausrichtung auf das Projektentwicklungsgeschäft machten Bestandshaltungen mit einem Abverkaufszeitraum von mehr als zehn Jahren keinen Sinn. Der Kaufpreis ergab sich nach Angaben des Vorstands aus den Verkaufspreisen der in dem Objekt enthaltenen Wohnungen und Dachgeschosse und der Berücksichtigung der ermittelten Gesamtkosten von 3,69 Mio. EUR auf die voraussichtliche Laufzeit des Engagements.

Herr Harder erkundigte sich zudem nach genauen Bebauungs- und Verkaufszahlen zu den einzelnen Projekten. Dazu führte der Vorstand aus, dass in Mohnheim** (*** falsch, richtig: Monheim; Anm. d. DIH AG*) 49 Wohneinheiten entstehen werden, wobei zum jetzigen Zeitpunkt 21 Wohnungen fertiggestellt und 17 bereits veräußert wurden. Für das Projekt Hamburg-Grindelhof liegen die entsprechenden Zahlen bei 35 Wohnungen, die im August 2006 fertiggestellt werden und von denen bis auf eine in Verhandlung befindliche auch schon alle verkauft sind. Für das Projekt in Bremen steht die Baugenehmigung noch aus, die Aufwendungen für den Optionsvertrag beliefen sich in 2005 auf 58 TEUR und im Jahre 56 TEUR.

Als letzter Redner meldete sich Kleinaktionär Thies zu Wort. Dieser lobte den Vorstand für die Geschäftsentwicklung und zeigte sich überzeugt von der vorsichtigen Investitionspolitik

der Gesellschaft. Nach seiner Ansicht stellen die Ausweitungsvorhaben in Polen jedoch ein Problem dar, da sich auf dem osteuropäischen Markt schon einige Unternehmen verspekuliert hätten. Herr Uhde bekräftigte seine Aussage, wonach die DIH AG auf dem polnischen Markt mit gebotener Vorsicht agiert und nur mit einer erfahrenen Projektmannschaft kooperiert, wobei das Investitionsvolumen bislang 1,5 Mio. EUR betrug.

Abstimmungen

Nach der Generaldebatte stellt der Versammlungsleiter Herr Korte die Präsenz mit 9.717.843 Aktien oder 88,02 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals fest und rief zur Abstimmung per Handzeichen auf. Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden mit Ausnahme von TOP 2 (11.009 Gegenstimmen) ohne Neinstimmen und/oder Enthaltungen mit 100 Prozent verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurden die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Erhöhung des Grundkapitals (TOP 4), der Abschluss von Unternehmensverträgen (TOP 5 bis 7), die Änderung der Satzung bezüglich der Teilnahme an der Hauptversammlung (TOP 8) und die Wahl der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2006 (TOP 9).

Die Hauptversammlung war gegen 12:40 Uhr beendet. Anschließend lud der Aufsichtsratsvorsitzende alle Erschienenen zu einem kleinen Imbiss ein.

Fazit und eigene Meinung

Wie bereits auf der außerordentlichen Hauptversammlung im März 2006 festgestellt werden konnte, ist bei der Deutschen Immobilien Holding AG seit der Hauptversammlung im vergangenen Jahr eine aus Sicht der Anteilseigner sehr erfreuliche operative Entwicklung zu verzeichnen. Durch die fortgesetzte Bereinigung der Firmenstrukturen der Holding und die weitere Fokussierung der Gesellschaft auf das gewinnbringende Projektentwicklungsgeschäft konnte der Umsatz im Jahr 2005 fast verdoppelt werden.

Der Gewinn pro Aktie stieg von 0,16 EUR im Jahr 2004 auf 0,32 EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr bei insgesamt gewichteten 8.625.000 Stückaktien (Vorjahr: 5.125.000). Trotz des zum 31. Dezember 2005 ausgewiesenen Jahresüberschusses bleibt es jedoch bei einem Bilanzverlust, nunmehr in einer Höhe von 85 TEUR, wodurch die Zahlung einer Dividende weiterhin ausbleibt. Dagegen stellt sich der Kursverlauf der DIH-Aktie im Jahr 2006 äußerst positiv dar, auch wenn die allgemeine Aufwärtsentwicklung dabei starken Schwankungen ausgesetzt ist.

Leider hat die beschlossene Kapitalerhöhung im März diesen Jahres auf 11.040.000 EUR nicht viel an der geringen Handelsliquidität der Aktie mit einem Free Float von unter 5 Prozent geändert, und dies wird auch nach dem Beschluss der jetzigen Hauptversammlung, das Grundkapital der Gesellschaft auf 29.808.000 EUR zu erhöhen, nicht der Fall sein. Daher sollten Anleger bei etwaigen Dispositionen nur mit limitierten Orders agieren.

Quelle: GSC Research GmbH, Immermannstr. 35, 40210 Düsseldorf, www.gsc-research.de