

**Jahresabschluss zum  
31. Dezember 2010  
und Anhang**

**Deutsche Immobilien Holding  
Aktiengesellschaft  
Bremen**

Bilanz zum 31. Dezember 2010

**Aktiva**

	31.12.2010		31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und Bauten	755.099,64		779.519,64	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.814,00</u>		<u>3.390,00</u>	
		757.913,64		782.909,64
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.792.546,28		1.817.546,28	
2. Beteiligungen	17.742.189,09		17.105.600,00	
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	76.015.840,59		60.845.180,45	
4. Sonstige Ausleihungen	<u>1.081.305,23</u>		<u>682.347,05</u>	
		<u>96.631.881,19</u>		<u>80.450.673,78</u>
		<u>97.389.794,83</u>		<u>81.233.583,42</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.236,55		1.715,16	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.132.989,99		13.493.660,99	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.337.926,57		24.381.902,49	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>338.854,19</u>		<u>2.517.919,83</u>	
		32.811.007,30		40.395.198,47
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>4.858.224,04</u>		<u>11.399.594,97</u>
		<u>37.669.231,34</u>		<u>51.794.793,44</u>
		<u>135.059.026,17</u>		<u>133.028.376,86</u>

		<b>Passiva</b>			
		31.12.2010		31.12.2009	
		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. <b>Gezeichnetes Kapital</b>		70.000.000,00		70.000.000,00	
--bedingtes Kapital EUR 35.000.000,00 (i. Vj. EUR 0,00)--					
II. <b>Gesetzliche Rücklage</b>		375.117,32		349.414,01	
III. <b>Bilanzgewinn</b>		<u>4.086.298,44</u>		<u>3.658.066,32</u>	
			74.461.415,76		74.007.480,33
<b>B. Rückstellungen</b>					
1. <b>Steuerrückstellungen</b>		651.400,00		334.000,00	
2. <b>Sonstige Rückstellungen</b>		<u>464.409,73</u>		<u>604.772,36</u>	
			1.115.809,73		938.772,36
<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
1. <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		2.731.814,30		2.992.764,37	
2. <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		44.101,09		143.529,59	
3. <b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>		28.189.418,82		27.775.132,52	
4. <b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>		743.180,00		217.453,71	
5. <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		27.773.286,47		26.953.243,98	
--davon aus Steuern EUR 5.515,50 (i. Vj. EUR 54.168,21)--					
--davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.869,70 (i. Vj. EUR 1.450,46)--					
			<u>59.481.800,68</u>		<u>58.082.124,17</u>
			<u>135.059.026,17</u>		<u>133.028.376,86</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	1.1. - 31.12.2010		1.1. - 31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.111.790,80		1.570.846,32
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden		0,00	-	81.626,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		335.923,11		5.506.601,21
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-	4.972,01	-	6.828,33
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	752.167,63	-	1.236.514,37
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-	374.778,14	-	448.021,98
b) Soziale Abgaben	-	31.152,63	-	20.831,90
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-	24.996,00	-	25.014,33
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-	2.960.000,00	-	1.170.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
				1.195.014,33
				1.273.100,15
				2.815.510,23
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		3.265.406,38		2.223.370,96
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens --davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 183.642,48)--		4.220.945,90		2.240.569,01
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge --davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.179.305,86 (i. Vj. EUR 885.736,46)--		2.546.526,16		2.367.620,69
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		5.100.000,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-	666.807,26	-	1.074.263,77
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen --davon an verbundene Unternehmen EUR 1.900.989,90 (i. Vj. EUR 1.080.759,16)--	-	4.023.016,04	-	2.239.250,85
				1.581.953,96
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.343.055,14		1.233.556,27
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		831.610,35		341.655,63
16. Sonstige Steuern	-	310.405,59	-	6.835,36
17. Jahresüberschuss		7.138,48		885.065,28
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		514.066,28		
a) Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		3.658.066,32		2.817.254,30
b) Ausschüttung an die Gesellschafter		60.130,85		0,00
19. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		3.597.935,47		2.817.254,30
20. Bilanzgewinn		25.703,31		44.253,26
		4.086.298,44		3.658.066,32

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2010**

### **A. Allgemeine Angaben**

#### **1. Anwendung des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes**

Der Jahresabschluss der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen, (im Folgenden auch kurz "DIH AG") zum 31. Dezember 2010 wurde nach den für börsennotierte Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und unter Beachtung ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Aus der erstmaligen Anwendung des HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) haben sich nur geringfügige Änderungen der Bilanzansätze und Bewertungen ergeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB.

#### **2. Entsprechenserklärung gemäß § 285 Satz 1 Nr. 16 HGB i. V. m. § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft haben die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG in der letzten Fassung vom 10. Februar 2011 abgegeben und den Aktionären durch Aufnahme in die Homepage der Gesellschaft ([www.dih-ag.de](http://www.dih-ag.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen überwiegend nach der linearen Methode. Dabei werden Gebäude bis zu fünfzig Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen vier und zwanzig Jahren abgeschrieben. Möglichkeiten für steuerliche Sonderabschreibungen wurden in der Vergangenheit in Anspruch genommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Unter den Ausleihungen an, Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden auch die Ansprüche und Verbindlichkeiten gegen die Unternehmen mit mittelbaren Beteiligungsverhältnissen ausgewiesen. Entsprechend werden diese Gesellschaften auch in der Anteilsbesitzliste (Anlage II) aufgeführt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten unter Beachtung erkennbarer Einzelrisiken bewertet.

Der Wertansatz der Rückstellungen mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zu den Posten des Jahresabschlusses**

### **I. Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens der DIH AG ist separat in der Anlage I zum Anhang dargestellt.

Die Zugänge zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultieren aus der Einbringung von TEUR 50 in die Kapitalrücklage der Grundstücksgesellschaft Weserspitze mbH, Delmenhorst.

Die Zugänge der Beteiligungen resultieren aus der Gründung der Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln, mit einer Pflichteinlage von TEUR 15 und der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln, mit einer Pflichteinlage von TEUR 45. Des Weiteren wurden TEUR 158 in die Kapitalrücklage der Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Meckelfeld, Delmenhorst, eingelegt und 10 % am Stammkapital der Phoenix Real Estate Development GmbH, Frankfurt, für TEUR 17 erworben sowie eine Kapitalrücklage von TEUR 405 erbracht.

Die Beteiligung an der Phoenix Holding GmbH wurde in den Vorjahren auf den niedrigeren beizulegenden Wert von TEUR 16.980 abgeschrieben. Der beizulegende Wert zum 31. Dezember 2010 von TEUR 16.980 beruht grundsätzlich auf der Bewertung von diskontierten erwarteten Mittelzuflüssen.

Die beizulegenden Zeitwerte der unter dem Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen entsprechen, unbeachtlich des zum Teil negativen Eigenkapitals der Gesellschaften, mindestens den in der Bilanz der DIH AG ausgewiesenen Buchwerten. Dies resultiert insbesondere aus den stillen Reserven der in den jeweiligen Einzelgesellschaften durchgeführten Projekte bzw. aus den budgetierten Ergebnissen.

Die DIH AG hält 75 % der Anteile an der ddp Realisierungs GmbH (vormals die developer Projektentwicklung GmbH), Düsseldorf, sowie 60 % der Anteile an der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln, und der Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln. Gleichwohl handelt es sich nicht um verbundene Unternehmen, da die Regelungen im Gesellschaftsvertrag über die Geschäftsführung und die Beschlussfassung keine Beherrschung der DIH AG ermöglichen.

Die Zugänge zu den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen vor allem zwei Darlehen von insgesamt TEUR 11.000, die der developer-Gruppe zur Finanzierung eines größeren Bauprojektes gewährt wurden.

## **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 8.515 (i. Vj. TEUR 10.296), Forderungen aus laufenden Verrechnungen, Zinsansprüchen sowie Forderungen aus Gewinnabführung. Forderungen werden mit Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 1) verrechnet.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 20.005 (i. Vj. TEUR 23.378) und ansonsten aus laufenden Verrechnungen und Zinsansprüchen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind ausnahmslos kurzfristig.

## **3. Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 3.373 (i. Vj. TEUR 3.427) als Kreditsicherheit für an die DIH AG gewährte Darlehen bei der Bankhaus Neelmeyer AG verpfändet. Die Darlehen valutieren zum Stichtag in Höhe von TEUR 2.732 (i. Vj. TEUR 2.950).

## **4. Eigenkapital**

### **a. Gezeichnetes Kapital**

Zum 31. Dezember 2010 beträgt das im Handelsregister eingetragene Grundkapital TEUR 70.000 und ist in 70.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 30. August 2007 hat die Hauptversammlung die Erhöhung des Grundkapitals von TEUR 29.808 um TEUR 40.192 auf TEUR 70.000 durch eine gemischte Sach- und Barkapitalerhöhung beschlossen. Der Beschluss wurde am 8. November 2007 in das Handelsregister eingetragen. Dieser Beschluss wurde angefochten. Die Gesellschaft hat zur beschleunigten Eintragung der Durchführung der beschlossenen Sach- und Barkapitalerhöhung einen Antrag nach § 246a AktG gestellt. Mit Gerichtsbeschluss vom 1. Dezember 2008 wurde dem Freigabeersuchen stattgegeben.

Mit Richterbeschluss vom 4. Juli 2008 wurde die Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen. Die Kläger haben mit Datum vom 10./14. und 17. Juli 2008 sofortige Beschwerde eingereicht. Die Erhöhung des Grundkapitals auf TEUR 70.000 wurde mit Eintragung in das Handelsregister vom 3. April 2009 durchgeführt. Mit Urteil vom 8. Oktober 2010 wurde im Berufungsverfahren die Klage ebenfalls abgewiesen.

Herr Kurt Zech, Bremen, hat der DIH AG am 14. September 2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft am 7. September 2009 weiterhin den Schwellenwert von 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 93,47 % beträgt, was 65.341.198 Stimmrechten entspricht.

13,96 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 9.772.420 Stimmrechten) gehören Herrn Kurt Zech unmittelbar.

79,51 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 55.658.778 Stimmrechten) sind Herrn Kurt Zech gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Herrn Kurt Zech zugeordneten Stimmrechte werden dabei über die Zech Group GmbH gehalten.

Die Zech Group GmbH, Bremen, hat der DIH AG am 14. September 2009 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Zech Group GmbH an der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft am 7. September 2009 den Schwellenwert von 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 79,51 % beträgt, was 55.658.778 Stimmrechten entspricht. 79,51 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 55.658.778 Stimmrechten) gehören der Zech Group GmbH unmittelbar.

Die Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG sind gemäß § 25 Ziffer 1 WpHG veröffentlicht worden.

## **b. Genehmigtes und bedingtes Kapital**

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 9. September 2009 und entsprechende Satzungsänderung wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. September 2014 das Grundkapital einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu TEUR 35.000 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Die betreffende Handelsregistereintragung erfolgte am 12. Oktober 2009.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2010 ist das Grundkapital um bis TEUR 35.000 zur Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Optionsrechten und Wandlungsrechten bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die betreffende Handelsregistereintragung erfolgte am 10. November 2010.

## **c. Gesetzliche Rücklage**

Die gesetzliche Rücklage wurde um TEUR 26 auf TEUR 375 erhöht.

## **5. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen der DIH AG beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für eine im Zusammenhang mit dem Verkauf des Büro- und Berufsbildungszentrums, Lahusenstraße 1, Delmenhorst, gewährte Mietgarantie in Höhe von TEUR 38 (i. Vj. TEUR 56), eine Rückstellung für ausstehende Rechnungen von TEUR 70 (i. Vj. TEUR 225) und für Archivierungskosten von TEUR 60 (i. Vj. TEUR 60), eine Rückstellung für Aufsichtsratsvergütung über TEUR 56 (i. Vj. TEUR 56) sowie für Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 163 (i. Vj. TEUR 173).

## 6. Verbindlichkeiten

	Davon					Art und Form der Sicherheit
	31.12.2010	Restlaufzeit			Gesichert	
		TEUR	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	2.732 (2.993)	137 (261)	2.595 (581)	0 (2.151)	2.732 (2.993)	Verpfändungen von Bankguthaben
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	44 (144)	44 (144)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	28.190 (27.775)	3.190 (2.775)	25.000 (25.000)	0 (0)	25.000 (25.000)	Abtretung von Forderungen
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (Vorjahr)	743 (217)	743 (217)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	27.773 (26.953)	1.890 (1.953)	25.883 (25.000)	0 (0)	25.000 (25.000)	Abtretung von Forderungen
	<u>59.482</u>	<u>6.004</u>	<u>53.478</u>	<u>0</u>	<u>52.732</u>	
(Vorjahr)	<u>(58.082)</u>	<u>(5.350)</u>	<u>(50.581)</u>	<u>(2.151)</u>	<u>(52.993)</u>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen laufende Verrechnungen in Höhe von TEUR 3.197 (i. Vj. TEUR 2.138), Darlehen in Höhe von TEUR 25.000 (i. Vj. TEUR 25.000) sowie Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 12 (i. Vj. TEUR 2.102). Verbindlichkeiten werden mit Forderungen in Höhe von TEUR 19 (i. Vj. TEUR 1.465) verrechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen resultieren in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 77) aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 744 (i. Vj. TEUR 226) aus laufenden Verrechnungen und Darlehen. Verbindlichkeiten werden mit Forderungen in Höhe von TEUR 1 (i. Vj. TEUR 86) verrechnet.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten inklusive angefallener Zinsen gegenüber der Northwest Industrie Finance GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 26.875 (i. Vj. TEUR 26.000) sowie gegenüber der TOPAS Investment GmbH in Höhe von TEUR 883 (i. Vj. TEUR 890) enthalten.

## **7. Haftungsverhältnisse**

### **a. Verbindlichkeiten aus Bürgschaften**

Die DIH AG hat gegenüber der Landessparkasse zu Oldenburg, Oldenburg, für das verbundene Unternehmen Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 236 (i. Vj. TEUR 236) abgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Deutsche Postbank AG, Bonn, für das verbundene Unternehmen DIH Deutsche Wohnbau GmbH, Delmenhorst, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 2.840 (i. Vj. TEUR 0) für das Objekt Sülzgürtel, in Höhe von TEUR 6.760 (i. Vj. TEUR 0) für das Objekt Friedensallee und in Höhe von TEUR 10.519 (i. Vj. TEUR 0) für das Objekt Meineckestr. abgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der Deutsche Postbank AG, Bonn, für das verbundene Unternehmen DIH Deutsche Wohnbau GmbH, Delmenhorst, gegebenen selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von TEUR 17.995 für das Objekt Rothenbaumchaussee und in Höhe von TEUR 5.747 für das Objekt Soester Straße abgegeben wurden im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Cosmos Grundstücks- u. Vermögensverw.ges. mbH, Mannheim, zugunsten des verbundenen Unternehmens Grundstücksverwaltungsgesellschaft Steubenstraße mbH, Delmenhorst, selbstschuldnerische Bürgschaften bis TEUR 220 (i. Vj. TEUR 0) abgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der Die Sparkasse Bremen AG, Bremen, zugunsten des verbundenen Unternehmens Grundstücksverwaltungsgesellschaft Steubenstraße mbH, Delmenhorst, gegebene selbstschuldnerische Bürgschaft bis TEUR 1.514 wurde im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Kreissparkasse Böblingen, Böblingen, für das Beteiligungsunternehmen Württembergische Wohnwerte 1 Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Heidelberg, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.195 (i. Vj. TEUR 1.195) abgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der Kreissparkasse Böblingen, Böblingen, für das Beteiligungsunternehmen Württembergische Wohnwerte 1 Projektgesellschaft

mbH & Co. KG, Heidelberg, gegebene selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 658 wurde im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Bezirkssparkasse Reichenau, Reichenau, für das Beteiligungsunternehmen Württembergische Wohnwerte 1 Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Heidelberg, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 5.000 (i. Vj. TEUR 5.000) abgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der Eurohypo AG, Düsseldorf, zugunsten des Beteiligungsunternehmens Lighthouse Development GmbH, Düsseldorf, abgegebene Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 3.600 wurde im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der Eurohypo AG, Eschborn, zugunsten des Beteiligungsunternehmens Lighthouse Development GmbH, Düsseldorf, abgegebene Zinssicherungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 wurde im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der SEB Bank AG, Frankfurt a.M., für die Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH, Delmenhorst, abgegebene selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.334 wurde im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die im Vorjahr von der DIH AG gegenüber der Rheinmetall Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf, für das Beteiligungsunternehmen MK 5 Development GmbH, Düsseldorf, abgegebene unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.564 wurde im Geschäftsjahr zurückgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Die Sparkasse Bremen AG, Bremen, zugunsten des Beteiligungsunternehmens Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.120 (i. Vj. TEUR 4.120) abgegeben.

Die DIH AG hat verschiedene Bürgschaften bis zu einem Gesamtbetrag von TEUR 1.336 (i. Vj. TEUR 1.622) gegenüber der Gemeinde Seevetal zur Sicherung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag Gemeinde Seevetal/Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH abgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, zugunsten des Beteiligungsunternehmens Living Holzhausen GmbH, Heidelberg, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.500 (i. Vj. TEUR 0) abgegeben.

Die DIH AG hat gegenüber der Sparkasse Heidelberg, Heidelberg, zugunsten des Beteiligungsunternehmens Heidelberger Wohnwerte Projektgesellschaft mbH, Heidelberg, eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.500 (i. Vj. TEUR 0) und in Höhe von TEUR 400 (i. Vj. TEUR 0) abgegeben.

#### **b. Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen**

Die DIH AG hat mit Datum vom 6. Januar 2006 zugunsten der Objektgesellschaft Keitum-Sylt mbH, Bremen, eine Patronatserklärung gegenüber der HSH Nordbank AG, Hamburg, abgegeben, demnach sie diese Gesellschaft jederzeit finanziell so ausstattet, dass sie sämtliche Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag vollständig und termingerecht erfüllen kann. Der Rahmenkredit war auf einen Höchstbetrag von TEUR 8.115 begrenzt. Mit Darlehensvertrag vom 26. Mai 2010 wurde das Darlehen in Höhe von TEUR 7.615 bis zum 30. November 2010 prolongiert. Die Patronatserklärung war bis zum Ablauf des Darlehensvertrags befristet. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2010 hat die HSH Nordbank AG, Hamburg, erklärt, aus der Patronatserklärung keine Ansprüche mehr herzuleiten.

Die DIH AG hat mit Datum vom 1. Oktober 2008 zugunsten ihrer Beteiligungsgesellschaft, der Württembergische Wohnwerte 1 Projektgesellschaft mbH & Co. KG, Heidelberg, eine Patronatserklärung abgegeben, demnach sie sich im Falle der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung verpflichtet, alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft, sobald sie fällig geworden sind, in dem Umfange zu erfüllen, als dies zur Beseitigung der Überschuldung oder zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft erforderlich ist. Hinsichtlich der Forderungen gegen die Gesellschaft, die aus der Erfüllung von Verbindlichkeiten im Sinne der vorstehenden Bestimmung erwachsen, ist die DIH AG qualifiziert im Rang zurückgetreten.

Die DIH AG hat zugunsten ihrer Beteiligungsgesellschaft, der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg, eine Patronatserklärung mit Datum vom 28./31. März 2009 erteilt, demnach sie sich im Falle der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung verpflichtet, bezogen auf ihren Geschäftsanteil, alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft, sobald sie fällig geworden sind, in dem Umfange zu erfüllen, als dies zur Beseitigung der Überschuldung oder zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft erforderlich ist. Hinsichtlich möglicher zukünftiger Forderungen gegen die Gesellschaft, die aus der Erfüllung von Verbindlichkeiten im Sinne der vorstehenden Bestimmung erwachsen können, ist die DIH AG qualifiziert im Rang zurückgetreten.

## **8. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Mit Gesellschafterdarlehensvertrag vom 4. Februar 2010 und Nachtrag vom 2. August 2010 hat die DIH AG der Beteiligungsgesellschaft Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen von insgesamt EUR 10 Mio. gewährt, welches revolving in Form von Avalen oder bar in Anspruch genommen werden kann. Das Darlehen läuft fest bis zum 31. Dezember 2014 und ist bis dato beiderseits unkündbar. Die Verzinsung beträgt 12,5 % p.a. bzw. 6,25 % für die Avallinie. Das in bar ausgereichte Darlehen valuiert zum 31. Dezember 2010 mit TEUR 1.010.

Die DIH AG hat wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag keine weiteren bedeutsamen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

## **9. Latente Steuern**

Vom Wahlrecht zum Ansatz latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Grundsätzlich bestehen Vermögensunterschiede bezüglich unterschiedlicher Wertansätze zwischen der Handels- und Steuerbilanz in den Finanzanlagen, welche zu einem Ansatz von aktiven latenten Steuern führen würden. Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge bestehen in Höhe von TEUR 19.449 (i. Vj. TEUR 21.969) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge bestehen in Höhe von TEUR 8.987 (i. Vj. TEUR 11.648) Diese würden ebenfalls zum Ansatz von aktiven latenten Steuern führen. Der unternehmensindividuelle Steuersatz beträgt für die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % sowie für die Gewerbesteuer 14,2 %.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Aufgliederung der Umsatzerlöse

	1.1. - 31.12.2010	1.1. - 31.12.2009
	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen		
Geschäfts- und Fabrikgebäude	112	108
Übrige Mieten, Pachten sowie weiterberechnete Kosten	41	42
	<u>153</u>	<u>150</u>
Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	0	27
Erlöse aus Dienstleistungen	959	816
Erlöse aus Projektentwicklung	0	578
	<u>959</u>	<u>1.421</u>
	<u>1.112</u>	<u>1.571</u>

Die Umsätze wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Erlöse aus Dienstleistungen betreffen vorrangig Management- und Verwaltungsleistungen für Gesellschaften der DIH-Gruppe.

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 4 (i. Vj. TEUR 12) enthalten.

Ferner betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 276 die Korrektur der Verlustübernahmen für die Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH sowie für die Achte Projektentwicklungsgesellschaft mbH und die Neunte Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Mit Beschluss vom 8. Oktober 2010 hat das Oberlandesgericht Bremen die jeweiligen Ergebnisabführungsverträge der vorgenannten Gesellschaften mit der DIH AG für nichtig erklärt.

Aus dem Abgang von Anteilen an verbundenen Unternehmen ergaben sich im Vorjahr Erträge in Höhe von TEUR 4.405.

### **3. Abschreibungen**

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 25 (i. Vj. TEUR 25).

Die Abschreibungen auf das Umlaufvermögen von TEUR 2.960 (i. Vj. TEUR 1.170) betreffen das an eine polnische Tochtergesellschaft gewährte Darlehen.

Im Vorjahr erfolgten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.100 und betrafen den Geschäftsanteil an der PHOENIX Holding GmbH.

### **4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Rechts- und Beratungskosten, Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütungen, Vertriebskosten, Provisionen, Versicherungsprämien sowie die üblichen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen. Die Vorstandsvergütung für das Vorstandsmitglied Herrn Uhde wurde bis zum 26. August 2010 im Rahmen eines Managementvertrages der DIH AG in Rechnung gestellt. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der DIH AG sind periodenfremde Aufwendungen nur in der Höhe enthalten, dass sie für die Beurteilung der Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

### **5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Der Posten enthält periodenfremde Steuern in Höhe von TEUR - 7 (i. Vj. TEUR 8).

## **D. Sonstige Angaben**

### **1. Anzahl der Mitarbeiter**

Im Durchschnitt dieses Geschäftsjahres beschäftigte die DIH AG drei Angestellte (i. Vj. 3).

### **2. Aufstellung des Anteilsbesitzes**

Die Gesellschaft hat die Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB in der Anlage II zum Anhang gemacht. Der Umrechnung der Jahresabschlüsse der polnischen Tochtergesellschaften wurde ein Wechselkurs von EUR 1 = PLN 3,9750 für das Eigenkapital bzw. EUR 1 = PLN 3,9950 für das Jahresergebnis zugrunde gelegt.

### 3. Organe der Gesellschaft

#### 3.1 Aufsichtsrat

	<u>Beruf</u>	<u>Weitere Aufsichtsratsmandate</u>
Kurt Zech, Bremen (Vorsitzender) (bis zum 26. August 2010)	Kaufmann und geschäftsführender Gesellschafter der Zech Group GmbH	Bremer Philharmoniker GmbH, Bremen, JOKE Event AG, Bremen
Werner Uhde, Kelkheim (ab dem 26. August 2010)	Diplom-Kaufmann	A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung vorm. Seilwolf AG von 1899, Frankfurt am Main Deutsche Fonds Holding AG (stellv. Vorsitzender), Stuttgart Pittler Maschinenfabrik AG, Frankfurt am Main
Dr. Klaus Eissing, Bremen (Stellvertretender Vorsitzender)	Rechtsanwalt	
Bernd Petrat, Bremen	Diplom-Kaufmann	Finanzholding der Sparkasse in Bremen (Verwaltungsratsmitglied) Bühnen Beteiligungs GmbH, Bremen (Beiratsmitglied)

#### 3.2 Vorstand

Werner Uhde, Kelkheim (bis 26. August 2010)

Eckhard Rodemer, Vögelsen

Herr Uhde nahm auch die Geschäftsführungen in anderen Gesellschaften wahr. Bezüglich seiner Aufsichtsratsmandate verweisen wir auf Abschnitt 3.1.

Herr Rodemer ist Aufsichtsratsvorsitzender der IMW Immobilien AG, Berlin.

### **3.3 Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2010 TEUR 56 (i. Vj. TEUR 62). Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf TEUR 340 (i. Vj. TEUR 600). Bezüglich der Konditionen verweisen wir auf den gesonderten Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts.

Im Einzelnen stellen sich die Bezüge wie folgt dar:

#### **Aufsichtsrat**

Kurt Zech	TEUR	16
Werner Uhde	TEUR	9
Dr. Klaus Eissing	TEUR	19
Bernd Petrat	TEUR	12

#### **Vorstand**

Werner Uhde	TEUR	82
Eckard Rodemer	TEUR	258

Die DIH AG hat im Geschäftsjahr 2010 den Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands keine Kredite gewährt.

### **4. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Jahresüberschuss der DIH AG beträgt für das zum 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr TEUR 514. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrags von TEUR 3.658, der Dividendenausschüttung von TEUR 60 und der Einstellung in die gesetzliche Rücklage von TEUR 26 ergibt sich ein Bilanzgewinn von TEUR 4.086. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

## 5. Konzernverhältnisse

Die DIH AG erstellt als Muttergesellschaft der DIH-Gruppe einen Konzernabschluss. Dieser wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Zech Group GmbH, Bremen, einbezogen. Beide Konzernabschlüsse sind im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen.

## 6. Honorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>2010</u> <u>TEUR</u>
Abschlussprüfungsleistungen	145
<i>davon für 2009</i>	40
Sonstige Beratungsleistungen	<u>129</u>
	<u>274</u>

Delmenhorst, den 18. April 2011

Der Vorstand



Eckhard Rodemer

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2010	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und Bauten	2.591.039,74	0,00	0,00	127,31	2.590.912,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.151,97	0,00	0,00	0,00	78.151,97
	<u>2.669.191,71</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>127,31</u>	<u>2.669.064,40</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.557.584,46	50.000,00	0,00	75.000,00	2.532.584,46
2. Beteiligungen	28.125.600,00	639.689,09	0,00	3.100,00	28.762.189,09
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	60.845.180,45	15.820.660,14	- 650.000,00	0,00	76.015.840,59
4. Sonstige Ausleihungen	682.347,05	0,00	450.000,00	51.041,82	1.081.305,23
	<u>92.210.711,96</u>	<u>16.510.349,23</u>	<u>- 200.000,00</u>	<u>129.141,82</u>	<u>108.391.919,37</u>
	<u>94.879.903,67</u>	<u>16.510.349,23</u>	<u>- 200.000,00</u>	<u>129.269,13</u>	<u>111.060.983,77</u>

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Abschreibungen des					
1.1.2010	Geschäftsjahres	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.811.520,10	24.420,00	127,31	1.835.812,79	755.099,64	779.519,64
74.761,97	576,00	0,00	75.337,97	2.814,00	3.390,00
<u>1.886.282,07</u>	<u>24.996,00</u>	<u>127,31</u>	<u>1.911.150,76</u>	<u>757.913,64</u>	<u>782.909,64</u>
740.038,18	0,00	0,00	740.038,18	1.792.546,28	1.817.546,28
11.020.000,00	0,00	0,00	11.020.000,00	17.742.189,09	17.105.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	76.015.840,59	60.845.180,45
0,00	0,00	0,00	0,00	1.081.305,23	682.347,05
<u>11.760.038,18</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11.760.038,18</u>	<u>96.631.881,19</u>	<u>80.450.673,78</u>
<u>13.646.320,25</u>	<u>24.996,00</u>	<u>127,31</u>	<u>13.671.188,94</u>	<u>97.389.794,83</u>	<u>81.233.583,42</u>

Anlage zum Anhang für das Geschäftsjahr 2010  
der  
Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB

Lfd. Nr.	Name, Sitz	Anm.	Beteiligungs- quote in %	Eigen- kapital TEUR	Jahres- ergebnis TEUR
1.	Achte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bremen		100,00	15	-9
2.	DIH Deutsche Wohnbau GmbH, Delmenhorst	*1)	94,00	25	-382
3.	DIH Deutsche Wohnwerte Beteiligungs GmbH, Bremen		94,00	21	2
4.	Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst		100,00	7	-4
5.	Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	*1)	94,00	25	-69
6.	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Am Wildpark mbH, Delmenhorst	*1)	100,00	25	-3
7.	Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH, Delmenhorst		94,00	-278	-329
8.	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH, Delmenhorst	*1)	94,00	56	-76
9.	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Steubenstraße mbH, Delmenhorst	*1)	94,00	17	2.797
10.	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Weserspitze mbH, Delmenhorst		100,00	12	-16
11.	Victoria Investment Sp. zo.o., Warschau/Polen		100,00	-4.339	-1.687
12.	Villa Krasickiego Sp. zo.o., Warschau/Polen		100,00	892	-498
13.	Zech Immobilien GmbH, Delmenhorst	*1)	100,00	500	18
14.	Zech Immobilien Management GmbH, Erkrath	*1)	100,00	25	451
15.	Zech Projektentwicklungs GmbH, Delmenhorst	*1)	100,00	25	-138
16.	AIRE Beteiligungs GmbH (vormals Neunte Projektgesellschaft mbH, Delmenhorst), Köln	5	60,00	11	-14
17.	AIRE brandt-elf Beteiligungs GmbH & Co. KG, Köln	5	60,00	446	-55
18.	AIRE Investment GmbH (vormals Zwölfte Projektgesellschaft mbH, Delmenhorst), Köln	5	60,00	16	-3
19.	AIRE Management GmbH (vormals Elfte Projektgesellschaft mbH, Delmenhorst), Köln	6	60,00	11	-7
20.	Argentum Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	-60	-176
21.	Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln		60,00	-50	-74
22.	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln		60,00	-328	-403
23.	Aurum Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	52	12
24.	Beatus Mobilien- Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	43	2
25.	Cartentia Beteiligungsgesellschaft, Stuttgart	4	50,00	32**	-1**
26.	Concentio Mobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	27	0
27.	Coram Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	12**	-1**
28.	ddp Realisierungs GmbH (vormals die developer Projektentwicklung GmbH), Düsseldorf		75,00	6.616	6.932
29.	Deutsche Fonds Holding AG, Stuttgart	4*2)	50,00	5.294	3.424
30.	DFH 97 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Stuttgart (ehem. DFH Brüssel GmbH & Co. Nr. 96 KG)	4	50,00	-3.061	-3.070
31.	DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (vormals DFH UK Life Nr. 84 GmbH & Co. KG), Stuttgart	4	50,00	10	0
32.	DFH Aberia GmbH, Stuttgart	4	50,00	32	888

Lfd. Nr.	Name, Sitz	Anm.	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
33.	DFH Ansparplan I GmbH & Co. Nr. 92 KG, Stuttgart	4	50,00	0	-2
34.	DFH Ansparplan II GmbH & Co. Nr. 92 KG, Stuttgart	4	50,00	0	-2
35.	DFH Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	3.207	0
36.	DFH Bildungsinitiative Nr. 94 GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	50,00	-3	592
37.	DFH Genius V Nr. 91 GmbH, Stuttgart	4	50,00	4.015	1
38.	DFH Immobilien Service und Verwaltungsgesellschaft Schwabengalerie mbH, Stuttgart	4	50,00	19	18
39.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 1 mbH, Stuttgart	4	50,00	32	2
40.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH, Stuttgart	4	50,00	23	1
41.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 3 mbH, Stuttgart	4	50,00	7	0
42.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH, Stuttgart	4	50,00	22	2
43.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 5 mbH, Stuttgart	4	50,00	36	3
44.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH, Stuttgart	4	50,00	33	2
45.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH, Stuttgart	4	50,00	29	2
46.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH, Stuttgart	4	50,00	34	3
47.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 86 mbH, Stuttgart	4	50,00	26	4
48.	DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH, Stuttgart	4	50,00	25	1
49.	DFH Managementgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	-40	-49
50.	DFH Relatio GmbH, Stuttgart	4	50,00	22	0
51.	DFH Solarbeteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	32	0
52.	DFH Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	49	11
53.	DFH Verwaltungsgesellschaft 97 mbH (vormals Circum Mobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH), Stuttgart	4	50,00	31	-1
54.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 85 mbH, Stuttgart	4	50,00	31	4
55.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 89 mbH, Stuttgart	4	50,00	27	5
56.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 90 mbH, Stuttgart	4	50,00	28	2
57.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 91 mbH, Stuttgart	4	50,00	34	4
58.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 92 mbH, Stuttgart	4	50,00	31	4
59.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 93 mbH, Stuttgart	4	50,00	28	1
60.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 94 mbH, Stuttgart	4	50,00	24	1
61.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 95 mbH, Stuttgart	4	50,00	38	6
62.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 96 mbH (vormals DFH Acceptor Nr. 84 GmbH), Stuttgart	4	50,00	22	-1
63.	DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 98 mbH, Stuttgart (vormals DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 84 mbH), Stuttgart	4	50,00	22	-1

Lfd. Nr.	Name, Sitz	Anm.	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
64.	die developer Projekt Düsseldorf Haus Hofgarten GmbH, Düsseldorf	2	75,00	-8.273	-4.507
65.	die developer Projekt Düsseldorf Haus Königsallee GmbH, Düsseldorf	2	75,00	-4.967	-2.708
66.	die developer Projekt Kö-Bogen Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2	75,00	14	-6
67.	DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, Delmenhorst		50,00	2.958	3.436
68.	DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg	1	47,00	-1.640	-447
69.	doubleU development GmbH, Düsseldorf	2	67,50	-897	-514
70.	EBENUS Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	3	0
71.	EBOREUS Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	24	-1**
72.	ELECTRUM Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	17	0
73.	Entwicklungsgesellschaft Heussallee GmbH & Co. KG, Köln	5	30,60	-414	-419
74.	Entwicklungsgesellschaft Heussallee Verwaltung GmbH, Köln	5	30,60	26	1
75.	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst	*	50,00	267	243
76.	Eventus Mobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	39	3
77.	Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	39	2
78.	Heidelberger Wohnwerte Projektgesellschaft GmbH, Heidelberg	1	47,00	-334	-359
79.	Immobilien Development Indien I Verwaltungsgesellschaft mbH, Haar bei München	4	25,00	37**	6**
80.	Immobilien Development Indien II Verwaltungsgesellschaft mbH, Haar bei München	4	20,00	57	14
81.	Lighthouse Development GmbH, Düsseldorf	2	67,50	30	4.431
82.	Living Holzhausen GmbH, Frankfurt am Main	1,3	49,25	-2.477	-877
83.	MERADIN Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach	4	25,00	25	2
84.	MERADIN Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach	4	25,00	25	-1
85.	NM Shipping Beteiligungs GmbH, Bremen	4	25,00	30**	1**
86.	PHOENIX 4. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3	3,00	-1.744	-118
87.	PHOENIX 5. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3	50,00	7	-3
88.	PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3	50,00	13	-3
89.	PHOENIX Beteiligungsges. mbH, Frankfurt am Main	3	50,00	26	3
90.	PHOENIX Holding GmbH, Frankfurt am Main		50,00	1.751	-92
91.	PHOENIX K1 Grundstücksges. mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	3	50,00	-1.638	-703
92.	PHOENIX K2 Grundstücksges. mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	3	50,00	-10	-6
93.	Rhein-Neckar Wohnwerte Beteiligungsunternehmergesellschaft mbH, Heidelberg	1	31,33	0	0
94.	Rhein-Neckar Wohnwerte Projekt-Unternehmensgesellschaft mbH & Co. KG, Heidelberg	1	31,33	-311	-172
95.	Wells-DFH Managementgesellschaft mbH (vormals Wells-DFH Managementgesellschaft Nr. 88 mbH), Stuttgart	4	25,00	22	0
96.	Wells-DFH Materia GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	37,50	2	0
97.	Wells-DFH Timberland Nr. 88 GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	37,50	1	0
98.	Wells-DFH Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	25,00	21	0

Lfd. Nr.	Name, Sitz	Anm.	Beteiligungs- quote in %	Eigen- kapital TEUR	Jahres- ergebnis TEUR
99.	Württembergische Wohnwerte Beteiligungsgesellschaft mbH, Heidelberg	1	31,40	26	1
100.	Württembergische Wohnwerte GmbH & Co. KG (vormals Württembergische Wohnwerte 1 Projektgesellschaft mbH & Co. KG), Heidelberg	1	31,30	1.163	238
101.	Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst		50,00	4	-83
1)	Anteile werden über die DIH Deutsche Wohnbau GmbH gehalten				
2)	Anteile werden über die ddp Realisierungs GmbH (vormals die developer Projektentwicklungsgesellschaft mbH) gehalten				
3)	Anteile werden über die PHOENIX Holding GmbH gehalten				
4)	Anteile werden über die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten				
5)	Anteile werden über die Art Invest Real Estate GmbH & Co. KG gehalten				
6)	Anteile werden über die Art Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG gehalten				
*1)	Ergebnisabführung auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags mit der DIH AG				
*2)	Ergebnisabführung auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags mit der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH				
**)	Vorjahreswerte				
***)	Vorvorjahreswerte				

## **Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010**

### **der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen**

#### **I. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Die konjunkturelle Aufwärtsbewegung der Deutschen Wirtschaft hat sich auch im vierten Quartal 2010 mit einer weiteren kräftigen Expansion der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung fortgesetzt. Damit entsprach das vierte Quartal der Entwicklung des Jahres 2010, in dem die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft in großen Schritten vorangekommen ist. Mit einem Zuwachs von 3,6 % konnte ein erheblicher Teil des krisenbedingten Produktionsrückgangs aus dem Jahre 2009, in dem das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,7 % geschrumpft war, aufgeholt werden. Entscheidend für die überraschend schnelle Erholung der deutschen Wirtschaft war die überaus dynamische Expansion der Weltwirtschaft und des Welthandels.

Die wichtigste Stütze der wirtschaftlichen Erholung Deutschlands ist die lebhafte Nachfrage nach Produkten der heimischen Industrie auf den Weltmärkten. Besonders hilft, dass die Exporteure in letzter Zeit ihr Augenmerk verstärkt auf die süd- und ostasiatischen Schwellenländer gerichtet haben und nunmehr in hohem Maße von der sehr dynamischen Aufwärtsentwicklung in diesen Regionen profitieren. Die außenwirtschaftlichen Impulse strahlen zudem verstärkt auf die Binnenwirtschaft aus.

Der private Verbrauch wird von der vorteilhaften Arbeitsmarktentwicklung - die Zahl der Arbeitslosen könnte bis 2012 unter 3 Millionen sinken - und steigenden Entgelten begünstigt.

Der Anstieg der Verbraucherpreise wird sich von rd. 1,1 % im Jahr 2010 auf möglicherweise 1,7 % im Jahr 2011 verstärken. (Quelle Monatsbericht Dez. 2010 Deutsche Bundesbank)

#### **II. Entwicklung der Immobilienmärkte**

##### **1. Allgemeine Markttendenzen**

Die wirtschaftliche Erholung Europas verlief in den verschiedenen Ländern mit ungleicher Intensität. Ein starker Nachfragewettbewerb um Core-Immobilien sorgte für sinkende Spitzenrenditen insbesondere bei Einzeltransaktionen in den Ballungsräumen wie London und Paris. Die Preiserwartungen der Käufer und Verkäufer in den übrigen Marktsegmenten lagen teilweise weit auseinander.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Gewerbeimmobilienmarkt belief sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 auf rund EUR 64 Mrd. und konnte somit im Vergleich zum Vorjahr leicht zunehmen.

In den Ballungsräumen in Deutschland, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart wurde im Jahr 2010 ein Flächenumsatz von gut 2,63 Mio. m<sup>2</sup> erreicht, was einem Anstieg von über 25 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Während das Halbjahresergebnis 2010 noch durch die Großabschlüsse der EZB in Frankfurt und von Vodafone in Düsseldorf beeinflusst wurde, gewann der Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte in seiner gesamten

Breite an Fahrt.

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt lag bei EUR 19,4 Mrd. nach einem Transaktionsvolumen im Vorjahr von EUR 10,6 Mrd.

## 2. Immobilienmärkte der DIH AG

Mit ihren Beteiligungsunternehmen ist die Deutsche Immobilien Holding AG (nachfolgend "DIH-AG") in den folgenden Märkten tätig:

### a) Wohnimmobilien

Zwischen den Märkten für Wohnimmobilien in den Top-6-Standorten besteht teilweise ein deutlicher Größenunterschied. Allein in Berlin ist mit rund 1,9 Millionen die Zahl der privaten Haushalte größer als in München, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart zusammen. Recht nah beieinander liegen in der Größenklasse von 300.000 bis 400.000 Haushalten die Städte Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart. Mit knapp einer Million Haushalten belegt Hamburg nach Berlin den zweiten Platz.

Die Nachfrage nach Wohnungen in den Ballungsräumen hat sich auch im Jahr 2010 unverändert fortgesetzt. Die Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Deutschland sind im vierten Quartal 2010 erneut leicht gestiegen. Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlichte Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum legte in diesem Zeitraum gegenüber dem dritten Quartal 2010 um 0,6 % zu und steht nun bei 108,6 Punkten. Dabei stieg der Index für Eigentumswohnungen von 105,5 auf 107,7 Punkte, während die Eigenheime stabil bei 109,0 Punkten blieben. Im Vergleich zum vierten Quartal 2009 stieg der Gesamtindex um 1,5 %. Dabei sind die Preise für Einfamilienhäuser (+ 2,0 %) stärker gestiegen als die für Eigentumswohnungen (+ 0,4 %).

### b) Der gewerbliche Immobilienmarkt

#### Büroimmobilien

Der Büroflächenumsatz in den sieben deutschen Top-Standorten belief sich im Jahr 2010 auf 2,84 Mio. m<sup>2</sup>, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 23 % bedeutet (2009: 2,30 Mio. m<sup>2</sup>) (Quelle gif). Verhaltener fiel die Entwicklung bei den Mieten aus: Signifikante Mietsteigerungen wurden nur an den Standorten Düsseldorf, Frankfurt und Leipzig sowie Mannheim und Heidelberg registriert. Rückgänge gab es dagegen in Hamburg, Stuttgart und Ludwigshafen.

Der Leerstand unterdessen ist 2010 weiter gestiegen und hat zum Ende des Jahres mit einer Leerstandsquote von 9,3 % einen neuen negativen Höhepunkt erreicht. In den Top 7 kletterte die Leerstandsquote von 9,2 % auf 9,8 % (von 7,59 Mio. auf 8,6 Mio. m<sup>2</sup>). Verantwortlich hierfür sind strukturelle Aspekte (Altflächen) und weniger neu auf den Markt kommende Flächen. Das erwartete Fertigstellungsvolumen wird 2011 auf 1,163 Mio. m<sup>2</sup> zurückgehen (von 1,223 Mio. m<sup>2</sup>). Der Trend steigender Leerstände sollte deshalb in diesem Jahr gestoppt werden (Quelle gif).

## Handel

Auf den deutschen Gewerbeinvestmentmärkten stieg das Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr (1. bis 3. Quartal 2010) um rd. 80 % (Quelle JLL).

Im Jahresverlauf 2010 dominiert die Nutzungsklasse Einzelhandel wegen diverser Verkäufe von Supermarkt- und Fachmarktportfolios. Auf diese Kategorie entfällt ein Anteil am Transaktionsvolumen von rd. 44 %, gefolgt von Büroimmobilieninvestments mit rd. 35 %. Bei Handelsimmobilien-Portfolios wurden knapp 75 % von ausländischen Investoren erworben, bei Einzeltransaktionen hatten inländische Käufer die Nase vorn (Quelle JLL).

### 3. Der polnische Markt

Trotz noch immer schwieriger Marktkonditionen hat sich Polens Immobilienmarkt im Segment der Gewerbe- und Handelsimmobilien erholt. Ausgangspunkt der positiven Prognose ist das vorausgesagte Wirtschaftswachstum des Landes mit den höchsten BSP-Wachstumsraten in ganz Europa (1,3 % in 2010, 4,3 % in 2011) (Quelle King Sturge).

Diese Erholung ist jedoch wegen der restriktiven Kreditvergabe an private Haushalte im Segment der Wohnimmobilien nicht zu verspüren. Besonders schwierig gestaltet sich die Finanzierung für hochpreisige und qualitativ gute Objekte, was sich auf die Preise und die Vermarktungsdauer auswirkt.

### 4. Der Markt für strukturierte Kapitalanlagen

Bei den geschlossenen Fonds setzten Anleger im vergangenen Jahr besonders auf Deutschlandimmobilienfonds. Für solche Fonds wurden EUR 1,54 Mrd. Eigenkapital platziert, nach EUR 956 Mio. im Jahr 2009 (+61 %). Ein Rückgang war jedoch bei den Auslandsimmobilienfonds zu verzeichnen, für die EUR 761 Mio. und damit 51 % weniger als im Vorjahr (2009: EUR 1,57 Mrd.) eingeworben wurden (Quelle Feri).

Platzierungsstärkster Initiator im Segment Immobilienfonds ist laut Feri die DFH Deutsche Fonds Holding AG, die EUR 173,3 Mio. Eigenkapital eingeworben hat. Damit wurde unser Beteiligungsunternehmen in seiner Produktstrategie bestätigt.

## **III. Geschäftsentwicklung**

Die DIH AG folgte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 ihrer Strategie, in unterschiedlichen Märkten sowohl räumlich als auch in den Assetklassen, tätig zu sein. Die Diversifikation konnte durch die Gründung eines weiteren Beteiligungsunternehmens, der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln, weiter fortgesetzt werden. Über ihre Beteiligungsunternehmen ist die DIH AG damit in der Projektentwicklung, der strukturierten Kapitalanlage (Fonds) und dem Property-Management tätig. Als Holding übernimmt sie dabei die strategische Planung sowie die Finanzierung der Investitionen. In engem Austausch mit den Beteiligungsunternehmen werden die Opportunitäten in den einzelnen Märkten analysiert, die den Entscheidungsgremien der DIH AG, dem Vorstand und Aufsichtsrat, als Basis dienen.

Die vielfältigen Steuerungs- und Controllingaufgaben nimmt die DIH AG durch die Zech Management GmbH wahr, mit der ein langfristiger Dienstleistungsver-

trag abgeschlossen wurde. In Zusammenarbeit mit der Zech Management GmbH wurden die Instrumente für das Controlling und Risiko-Management weiter verbessert und verfeinert.

#### **IV. Ertragslage**

##### **1. Deutsche Immobilien Holding AG**

Die DIH AG konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 514 im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 das Vorjahresergebnis von TEUR 885 nicht ganz erreichen. Die insgesamt auf TEUR 1.112 gefallenen Umsatzerlöse resultieren hauptsächlich aus Dienstleistungen und Projektentwicklungen. Dies verdeutlicht mehr und mehr die geänderte Ausrichtung der Gesellschaft in ihrer Holdingfunktion.

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen erhöhten sich im Berichtsjahr auf TEUR 3.265 (i. Vj. TEUR 2.223). Dagegen reduzierten sich die Aufwendungen aus Verlustübernahme von TEUR 1.074 im Vorjahr auf TEUR 667. Auf das Engagement in Polen wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.960 (i. Vj. TEUR 1.170) gebildet. Im Vorjahr entfiel auf die Beteiligung Phoenix Holding GmbH noch eine Abschreibung von TEUR 5.100.

Signifikante Posten sind schließlich die Zinserträge und Zinsaufwendungen. Für das Projekt Kö-Bogen wurden zum einen Darlehen von der Northwest Industrie Finance GmbH und von der Zech Group GmbH an die DIH AG ausgereicht, die zum anderen an die beiden Projektgesellschaften, die developer Projekt Düsseldorf Haus Hofgarten mbH und die developer Projekt Haus Königsallee mbH, weitergereicht wurden. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind, im Wesentlichen bedingt durch den in 2010 erfolgten Anstieg der Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen (TEUR 15.171) sowie die in 2009 unterjährige Kreditgewährung, von insgesamt TEUR 2.241 auf TEUR 4.221 angestiegen. Korrespondierend stiegen die Zinsaufwendungen auf TEUR 4.023 (i. Vj. TEUR 2.239). Die sonstigen Zinserträge verhalten sich nahezu konstant (TEUR 2.547; i. Vj. TEUR 2.368).

##### **2. Konzern**

Der Konzernjahresüberschuss im Geschäftsjahr 2010 betrug TEUR 4.753 (i. Vj. TEUR 3.083).

Zum Umsatz des Konzerns trugen die Segmente unterschiedlich bei. Der Umsatz aus Wohnungsbau beträgt TEUR 20.044 (i. Vj. TEUR 12.752) und aus Gewerbebau TEUR 10.455 (i. Vj. TEUR 360). Der signifikante Anstieg im Gewerbebau resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung des Grundstücks Steubenstraße, Bremen. Im Segment Wohnungsbau ergibt sich der Anstieg im Wesentlichen aus den Projektrealisierungen Rothenbaumchaussee und Soester Straße in Hamburg. Im Segment Verwaltung/Provision/Dienstleistung folgte ein Umsatz von TEUR 3.654 (i. Vj. TEUR 3.741).

Sonstige betriebliche Erträge betrafen im Wesentlichen mit TEUR 299 (i. Vj. TEUR 156) vereinnahmte Kursgewinne sowie Weiterberechnungen von Beratungskosten an außerhalb des Konzerns stehende Unternehmen von TEUR 210 (i. Vj. TEUR 41). Im Vorjahr wurde hier die Entkonsolidierung der Objektgesellschaft Keitum-Sylt mbH mit TEUR 4.369 ausgewiesen.

Der Personalaufwand ist mit TEUR 2.962 (i. Vj. TEUR 4.020) stark gesunken. Diese Entwicklung resultiert aus der Entkonsolidierung der DIHB-Gruppe zum 31. März 2009.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die allgemeinen Verwaltungskosten, die wiederum deutlich gesunken sind, mit TEUR 594 (i. Vj. TEUR 1.091) und Rechts- und Steuerberatungskosten von insgesamt TEUR 881 (i. Vj. TEUR 591), die auch die Jahresabschlusskosten enthalten.

Der Gewinn je Aktie, bezogen auf die durchschnittlich ausgegebene Anzahl von 70.000.000 (i. Vj. 59.869.414), betrug im Geschäftsjahr 2010 EUR 0,07 nach EUR 0,06 je Aktie in 2009.

## **V. Finanzlage**

### **1. Deutsche Immobilien Holding AG**

Das Berichtsjahr schließt mit einem Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 4.858 gegenüber TEUR 11.400 im Vorjahr. Die Reduzierung der liquiden Mittel ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen zurückzuführen, aus deren Tätigkeit die Gesellschaft zukünftig überproportionale Zuflüsse erwartet. Neben den weitergereichten Darlehen an die Kö-Bogen Projektgesellschaften und einem langfristig aufgenommenen Kredit bei der Bankhaus Neelmeyer AG, der durch Barmittel unterlegt und mit TEUR 2.732 (i. Vj. TEUR 2.950) valuiert, hat die DIH AG keine signifikanten Kreditverpflichtungen. Für die Finanzierungen der Beteiligungen und verbundenen Unternehmen wurden Bürgschaften von TEUR 35.626 (i. Vj. TEUR 49.114) sowie zwei Patronatserklärungen übernommen, die partiell eine Eintrittsverpflichtung für die Gesellschaft auslösen könnten. Der Vorstand sieht zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung auf Grund der vorliegenden betriebswirtschaftlichen Ergebnisprognosen der Beteiligungsgesellschaften keine drohende Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen.

Die Finanzlage spiegelt insgesamt die Finanzierungsfunktion der DIH AG wider.

### **2. Konzern**

Das Eigenkapital des Konzerns betrug unter Einbeziehung der Minderheiten zum Bilanzstichtag TEUR 81.689 (i. Vj. TEUR 77.119). Aufgrund des rückläufigen Bilanzvolumens von TEUR 148.815 (i. Vj. TEUR 159.865) ergab sich damit eine Eigenkapitaldeckung von rd. 55 % (i. Vj. 48 %). Die liquiden Mittel lagen mit TEUR 7.268 unter Vorjahresniveau (TEUR 13.713). Sie waren in Höhe von TEUR 2.732 (i. Vj. TEUR 2.950) als Sicherheit verpfändet. Unbeschadet dessen beleuchtet dieser Wert eine nach wie vor komfortable Liquiditätsausstattung.

In der Kapitalflussrechnung bilden sich die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung des Konzerns im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeiten und aus Finanzierungstätigkeiten ab. Ausgehend von einem Konzernjahresüberschuss von TEUR 4.753 ergibt sich ein positiver Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 17.334. Maßgeblich hierfür waren im Wesentlichen die Zahlungszuflüsse aus Verkäufen in den Segmenten Wohnungs- und Gewerbebau.

Bei dem Cash Flow aus Investitionstätigkeit ergab sich mit TEUR -8.474 ein negatives Bild. Maßgeblich dafür war die Auszahlung von Darlehen in die

assoziierten Unternehmen, aus deren Tätigkeit der Konzern für die Zukunft überproportionale Zuflüsse erwartet. Der negative Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR -15.305 resultierte im Wesentlichen aus der Rückführung von Darlehen für Projektfinanzierungen im Segment Wohnungsbau.

Insgesamt ergab sich zum Bilanzstichtag eine nach wie vor zufriedenstellende Liquiditätssituation.

## **VI. Vermögenslage**

### **1. Deutsche Immobilien Holding AG**

Nach vollständiger Durchführung der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung sowie der Bilanzierung der Darlehensverhältnisse zum Projekt "Kö-Bogen" in 2009 hatte sich im Vorjahr die Bilanzsumme der Gesellschaft auf TEUR 133.028 erhöht. Im Berichtsjahr ergibt sich eine Bilanzsumme von TEUR 135.059. Auf der Aktivseite kennzeichnen Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, nebst den bestehenden Guthaben bei Kreditinstituten das Bild. Grundstücke im Anlagevermögen sind nur noch marginal bilanzwirksam und werden im Hinblick auf die Ausrichtung auf die Holdingfunktion weiter reduziert. Wesentlicher Bestandteil der Finanzanlagen sind neben der Beteiligung an der PHOENIX Holding GmbH, die nach der Abschreibung von TEUR 5.100 im Vorjahr unverändert mit TEUR 16.980 bewertet wurde, die Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 76.016 (i. Vj. TEUR 60.845). Diese Erhöhung begründet sich hauptsächlich in der Finanzierung des Projektes "Kö-Bogen" (TEUR 65.846; i. Vj. TEUR 51.445). Des Weiteren wird hier die Darlehensfinanzierung des Beteiligungserwerbes der Deutsche Immobilien Holding Beteiligungs GmbH an der Deutsche Fonds Holding AG in Höhe von TEUR 7.867 (i. Vj. TEUR 7.867) bilanziert. Erhebliche Darlehensforderungen bestehen weiterhin gegenüber der Victoria Investment Sp. z o.o., die mit TEUR 2.960 (i. Vj. TEUR 1.170) einzelwertberichtet wurde. Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 21.338 (i. Vj. TEUR 24.382) sticht vor allem das Darlehen an die PHOENIX Holding GmbH über TEUR 7.742 (i. Vj. TEUR 7.103) heraus. Auf der Passivseite sind analog dem Vorjahr im Wesentlichen die Darlehensgewährung der Zech Group GmbH in Höhe von nominal TEUR 25.000 und das Darlehen der Nordwest Industrie Finance GmbH über ebenfalls nominal TEUR 25.000 bilanziert. Beide Darlehen wurden zur Refinanzierung des Projektes "Kö-Bogen" eingeworben.

Die Vermögenslage der DIH AG zeichnet sich wie in den Vorjahren durch ein außergewöhnlich hohes Eigenkapital und gesunde Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen aus.

### **2. Konzern**

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 148.815 (i. Vj. TEUR 159.865). Die langfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 106.098 (i. Vj. TEUR 86.663). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den ausgereichten Darlehen für das Projekt "Kö Bogen" (TEUR 65.846; i. Vj. TEUR 51.445). Mit TEUR 2.598 (i. Vj. TEUR 2.534) stehen die Rendite-

immobilien zu Buche. Es ist nach wie vor beabsichtigt, sich von diesen Immobilien zu trennen und sich auf die klassische Holdingposition zurückzuziehen.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, deren Bilanzierung nach der Equity-Methode erfolgt, betreffen die PHOENIX Holding GmbH mit einem Ansatz von TEUR 15.474 (i. Vj. TEUR 15.299), die Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH mit einem Ansatz von TEUR 1.910 (i. Vj. TEUR 1.296), die ddp Realisierungs GmbH (vormals die developer Projektentwicklung GmbH) mit TEUR 1.108 (i. Vj. TEUR 0) und die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH mit einem Ansatz von TEUR 2.537 (i. Vj. TEUR 597). Daneben sind Ausleihungen an assoziierte Unternehmen in Höhe von TEUR 75.657 (i. Vj. TEUR 60.827) bilanziert. Nicht unerhebliches Gewicht haben die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 4.300 (i. Vj. TEUR 5.100), die erkennbar machen, dass die Gesellschaft nach wie vor anhand von in die Zukunft weisenden Projektionen von einem deutlichen Abbau des Verlustvortrages durch entsprechende Erträge ausgeht.

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten ist die Position der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um TEUR 14.890 auf TEUR 12.408 gesunken. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im weitestgehenden Umfang den kurzfristigen Anteil der an assoziierte Unternehmen gewährten Darlehen.

Letztlich sind die liquiden Mittel mit TEUR 7.268 (i. Vj. TEUR 13.713) bilanziert.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital auf TEUR 81.689 (i. Vj. TEUR 77.119) angestiegen.

Die langfristigen Verpflichtungen zeigen sich mit TEUR 53.936 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 53.988) nahezu unverändert. Im Wesentlichen sind hier die Darlehen zur Finanzierung des Projekts Kö-Bogen bilanziert. Darüber hinaus betreffen die langfristigen Schulden mit TEUR 2.732 Darlehen, die durch die Bankhaus Neelmeyer AG für frühere Objektfinanzierungen gewährt wurden und durch bestehende Einlagen besichert sind.

Die kurzfristigen Verpflichtungen summieren sich auf TEUR 13.190 (i. Vj. TEUR 28.759). Deutlich gesunken sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, die nunmehr TEUR 5.427 (i. Vj. TEUR 21.275) ausmachen. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch den Abgang der Finanzierungen im Segment Wohnbau.

Die Vermögenslage des Konzerns wird durch die Zunahme der operativen Tätigkeit geprägt. Eine massive Geschäftsausweitung in den nächsten Jahren mit einem deutlich steigenden Bilanzvolumen dürfte die Folge sein.

## **VII. Geschäftsfelder**

Die Segmente der DIH AG gliedern sich in "Wohnungsbau", "Gewerbebau", "Verwaltung/Provisionen/Dienstleistungen", "Fondskonzeption/-verwaltung" und "Übrige".

Im Bereich Wohnungsbau wird das wohnungswirtschaftliche Bauträgergeschäft der DIH Gruppe abgebildet, welches insbesondere die DIH Deutsche Wohnbau GmbH und deren Beteiligung an der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG beinhaltet. Zudem werden hier kleinere Projektgesellschaften, in denen Projekt-

entwicklungen für den Wohnungsmarkt realisiert werden, sowie die polnischen Tochtergesellschaften berücksichtigt.

Das Segment Gewerbebau spiegelt vor allem die Aktivitäten der Beteiligungsunternehmen der developer-Gruppe und der Art-Invest-Gruppe sowie der PHOENIX Holding GmbH mit ihren Tochtergesellschaften wider.

Im Geschäftsfeld Verwaltung/Provision/Dienstleistungen werden insbesondere die Ergebnisse unseres Property-Managements abgebildet, welches durch die Zech Immobilien Management GmbH erbracht wird, und der Zech Immobilien GmbH als Projektdienstleister sowie der DIH AG, die insbesondere Holding- und Finanzdienstleistungen für ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erbringt.

Die Deutsche Fonds Holding AG und ihre Tochtergesellschaften erbringen die Leistungen für das Segment Fondskonzeption und -verwaltung.

Das Konzernergebnis ergibt sich aus den jeweiligen Segmentergebnissen unter Einschluss von Überleitungen. Diesbezüglich verweisen wir auf den Konzernanhang, Tz. 33.

Die Leistung im Segment Wohnungsbau ist von TEUR 22.436 in 2009 auf TEUR 16.900 in 2010 gesunken. Das Segmentergebnis betrug TEUR -1.981 (i. Vj. TEUR 606).

Die deutlichste Steigerung erfuhr das Segment Gewerbebau insbesondere resultierend aus dem Projekt Kö-Bogen, das in der developer-Gruppe realisiert wird. Die Leistung betrug hier TEUR 70.547 (i. Vj. TEUR 52.947), bei einem äußerst positiven Segmentergebnis von TEUR 7.406 gegenüber TEUR -1.921 im Vorjahreszeitraum.

Im Segment Verwaltung/Provisionen/Dienstleistungen konnten Leistungen von TEUR 1.079 (i. Vj. TEUR 9.584) sowie ein Ergebnis von TEUR -1.841 (i. Vj. TEUR 5.814) verbucht werden.

Konjunkturbedingt verzeichnete das Segment Fondskonzeption/-verwaltung eine signifikante Erhöhung der Leistung auf TEUR 6.028 gegenüber TEUR 3.964 in 2009. Entsprechend verbesserte sich das Segmentergebnis von TEUR -749 in 2009 auf TEUR 2.617 im Berichtsjahr.

## VIII. Risikobericht

### 1. Risikomanagement

Das konzernweite Risikomanagement mit den in § 91 AktG formulierten Vorgaben ist bei der DIH AG als Holdinggesellschaft angesiedelt und wird für alle Tochter- und Beteiligungsunternehmen einheitlich wahrgenommen. Für die Durchführung der damit verbundenen Aufgaben bedient sich der Vorstand des Dienstleisters Zech Management GmbH.

Die Geschäftsprozesse sind so implementiert, dass bestandsgefährdende Risiken frühzeitig erkannt werden können. Im Mittelpunkt steht das Controlling, welches alle Geschäfte wirtschaftlich abbildet und Abweichungen zu den erstellten Jahresbudgets hervorhebt. Die operativen Einheiten der DIH AG planen die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft und die einzelner Projekte. Die Budgets sind vom Vorstand und dem Aufsichtsrat der DIH AG zu genehmigen, der deren Einhaltung überwacht. Risiken werden qualifiziert, so dass diese nach Eintrittswahrscheinlichkeiten abgebildet werden können.

Die Vereinheitlichung der Prozesse, die für die Beteiligungsunternehmen verbindlich sind, sorgt für eine Transparenz der wirtschaftlichen Risiken. Dazu trägt auch die Liquiditätsplanung und Überwachung des Cash Flows bei. Die vorhandenen Instrumente sind darauf ausgerichtet, Risiken frühzeitig zu erkennen und Planabweichungen darzustellen. Anhand der vorhandenen Informationen können dann Handlungsalternativen erarbeitet werden, mit dem Ziel mögliche Risiken frühzeitig zu reduzieren. Die Einrichtung des Risikofrüherkennungssystems i.S. des § 91 Abs. 2 AktG wird durch den Abschlussprüfer geprüft.

### 2. Umfeld- und Branchenrisiken

Die DIH AG ist wie andere Immobilienaktiengesellschaften abhängig von den allgemeinen Veränderungen, wie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie dem demografischen Wandel. Ferner sind allgemeine Risiken zu berücksichtigen, die aus Naturkatastrophen und deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung resultieren. Ein Risiko stellt auch die europäische Finanzmarktkrise und die erforderlichen Konsolidierungen der Staatsfinanzen einzelner Länder dar, insbesondere sind hier Währungs- und Preissteigerungsrisiken zu berücksichtigen.

Die Kreditvergabepolitik der Banken stellt für die Projektentwicklung und den Bereich der strukturierten Anlagen im Fonds-Bereich ein weiteres Risiko dar. Bei den Finanzierungen sind Zinsänderungsrisiken zu berücksichtigen.

Im Bereich der Projektgesellschaften, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, sind Zinsänderungsrisiken teilweise durch Zinssicherungsgeschäfte abgedeckt; dennoch verbleibt ein Restrisiko für diesen Bereich.

### 3. Unternehmensbezogene Risiken

Die DIH AG diversifiziert ihre Risiken durch die Investition in unterschiedlichen Märkten. So reagiert die DIH AG auf Schwankungen in regionalen Märkten auf der einen Seite sowie auf Veränderungen in den Produkten auf der anderen Seite. Die DIH AG kann sich durch ihr Geschäftsmodell flexibel an Marktveränderungen anpassen. So konnten wir in den Regionen Köln/Bonn und

Düsseldorf unser Geschäft ausbauen und von den dortigen Marktchancen weiter profitieren. Im Wohnungsbau haben wir unser Engagement in der Rhein-Neckar Region verstärkt.

Eine besondere Rolle nimmt dabei die Steuerung der Mittel ein, die die DIH AG als Kapital im Rahmen der Projektentwicklung zur Verfügung stellt. Die Ausleihungen erfolgen kurzfristig (1 bis 2 Jahre, in Ausnahmen auch 3 Jahre), was dem Geschäftsmodell der Projektentwicklung und den damit verbundenen Zeiträumen für die Realisierung der Projekte geschuldet ist. Auf den Ankauf von Vorratsgrundstücken verzichtet die Gesellschaft aus Risikogesichtspunkten.

Die DIH AG steht den Beteiligungsunternehmen mit Darlehen bzw. Ausleihungen zur Verwirklichung der Projekte zur Verfügung. Grundsätzlich besteht bei diesen Darlehen ein Ausfallrisiko, da sie Eigenkapital ähnlichen Charakter haben. In den meisten Fällen sind diese Darlehen jedoch nachrangig grundbuchlich besichert. Ferner hat die DIH AG als Gesellschafter die Möglichkeit der Einflussnahme und damit auf die laufenden Erträge und die Rückführung der Darlehen.

Den üblichen Risiken des Bauträger- bzw. Projektentwicklungsgeschäftes (u.a. Baukostenerhöhung, Zeitverzug) begegnet die DIH AG mit ihrer Expertise der lokalen Manager vor Ort in Kombination mit dem zentralisierten Controlling und einer Projekt- und Risikoüberwachung während der Projektphase.

Im Bereich des Fonds-Geschäfts der DFH AG, die überwiegend Immobilienfonds für private Anleger konzipiert, bestehen Platzierungsrisiken, für die die DFH AG Garantien übernommen hat. Eine Inanspruchnahme aus diesen Platzierungsgarantien droht für den Fall, dass das Fondskapital nicht bei privaten Anlegern vollständig platziert wird und zur Schließung des Fonds der Initiator aus der Garantie in Anspruch genommen wird. Die DFH AG begegnet diesem Risiko u.a. mit Unterplatzierungsgarantien der Banken, die den Vertrieb vornehmen.

Ein begrenztes Währungsrisiko besteht bei dem Engagement der DIH AG in Polen.

Die Zinsänderungsrisiken bei Projektfinanzierungen, sind wegen der Kurzfristigkeit kalkulierbar. In allen anderen Fällen werden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Wert sich je nach Marktlage verändern kann. Zum Bilanzstichtag wurden nur bei Beteiligungsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, entsprechende Derivate abgeschlossen.

Dem Liquiditätsrisiko beugt die Gesellschaft durch ein entsprechendes Cash Management und eine umfassende Planung vor. Objekte werden erst realisiert, wenn deren Finanzierung durch Eigen- und Fremdmittel gesichert sind.

Personalrisiken bestehen im DIH-Konzern teilweise in den operativ tätigen Beteiligungsunternehmen sowie in der Holding. Für alle Ebenen wird es zukünftig erforderlich sein, qualifiziertes Personal zu gewinnen; dies gilt auch für die in der Zech Management GmbH vorhandenen Mitarbeiter, die über den Dienstleistungsvertrag zentrale Steuerungsaufgaben für die DIH AG erbringen.

Die EDV-Systeme werden im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der Zech Management GmbH genutzt, die für die DIH AG ein eigenständiges Netzwerk unterhält und die Zugriffsrechte administriert. Ferner trägt die Zech Management GmbH Sorge für die Wartung des IT-Systems, die Datensicherheit sowie Zugriffsrechte auf alle sensiblen Daten, insbesondere auch durch den Schutz des Rechenzentrums. Risiken im Bereich der IT-Systeme und Datensicherheit können wir nicht erkennen.

#### 4. Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, insbesondere der mietrechtlichen, steuerrechtlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt. Diese bewirken häufig eine Änderung der Entscheidungsparameter der Marktteilnehmer. So können sich durch steuerrechtliche Neuregelungen oder Auslegungen der Finanzverwaltung negative Auswirkungen ergeben.

Weitere Risiken können sich aus der Verletzung von behördlichen Auflagen, der Verletzung von Bestimmungen zum Schutz von Kundendaten oder Daten von Geschäftspartnern ergeben.

#### 5. Unternehmenssteuerung

Dem Vorstand stehen unterschiedliche Systeme zur Unternehmenssteuerung und Risikokontrolle zur Verfügung. Die Deckungsbeitragsrechnung sowie ein Vertriebscontrolling sind wesentliche Bestandteile der unterjährigen Unternehmenssteuerung. In monatlichen Budgetsitzungen werden anhand der Vertriebsstatistik und der Deckungsbeitragsrechnung die Einhaltung der Planzahlen überwacht. Veränderungen werden in einem Chancen- und Risikoprofil dargestellt und Maßnahmen besprochen. Die Daten sind EDV gestützt im MIS (Managementinformationssystem) täglich für alle Entscheidungsträger abrufbar.

Analog zur betriebswirtschaftlichen Betrachtung erfolgen die Liquiditätsplanung und das Cash-Management.

Diese Aufgaben werden im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages von der Zech Management GmbH erbracht, die dem Vorstand die Ergebnisse direkt berichtet und regelmäßig auch im Aufsichtsrat besprochen werden.

#### 6. Interne Kontrollsysteme

Die DIH AG hat ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, welches im Rahmen des Dienstleistungsvertrages von der Zech Management GmbH wahrgenommen wird. Es ist Bestandteil des Risikomanagements des DIH-Konzerns. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten wesentlichen Risiken werden überwacht und quartalsweise identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Risikooptimierung von wesentlichen rechnungslegungsbezogenen Risiken sind durch das Risikomanagement definiert.

Die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen werden durch den Vorstand, den Leiter Rechnungswesen der Zech Management GmbH sowie die Controlling-Abteilung der Zech Management GmbH durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen, der Bilanzen des Konzernabschlusses und der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden in regelmäßigen Abständen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft. In Abhängigkeit davon, wie die rechnungslegungsbezogenen Daten durch das Rechnungswesen erstellt werden, erfolgen die Kontrollen monatlich oder quartalsweise im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der Zech Management GmbH.

## **Zusammenfassung:**

Der Fortbestand der DIH AG ist nach Ansicht des Vorstands durch die aufgeführten und im Einzelnen behandelten Risiken nicht gefährdet.

### **IX. Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 und § 289 Abs. 4 HGB**

Das gezeichnete Kapital der DIH AG ist zum 31. Dezember 2010 in 70.000.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten, eingeteilt; diese entsprechen dem Grundkapital der Gesellschaft. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Andere Aktiengattungen sind nicht ausgegeben. Generelle Beschränkungen bei den Stimmrechten und der Übertragung von Aktien sind dem Vorstand der Gesellschaft nicht bekannt. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Beschränkungen der Stimmrechte vor.

Nach Kenntnis der Gesellschaft hielt Herr Kurt Zech am Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2010, unmittelbar 13,96% und mittelbar über die Zech Group GmbH, bei der er alleiniger Gesellschafter ist, 79,51% der Stimmrechte an der Gesellschaft und somit insgesamt 93,47%. Ferner stehen Frau Edeltraud Zech 4,81% der Stimmrechte an der Gesellschaft zu.

Besonderheiten über die Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder wurden nicht vereinbart. Die Entscheidung obliegt gemäß § 84 AktG dem Aufsichtsrat.

Der Vertrag des Vorstandsmitglieds Werner Uhde endete mit der Hauptversammlung der DIH AG am 26. August 2010. Herr Werner Uhde wurde von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt, dessen Vorsitz er übernahm. Herr Eckhard Rodemer wurde vom Aufsichtsrat zum 1. Januar 2010 zunächst für den Zeitraum von fünf Jahren zum Vorstand bestellt, sein Arbeitsvertrag ist unbefristet, es besteht jedoch die Möglichkeit der Kündigung, jeweils zum 30.06. und zum 31.12. eines Kalenderjahres mit einer Frist von 6 Monaten.

Änderungen der Satzung bedürfen einer Mehrheit von 75% gemäß den gesetzlichen Regelungen. Der Aufsichtsrat ist jedoch gemäß § 14 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung derselben betreffen.

Der Vorstand hat aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. September 2009 die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 8. September 2014 durch Ausgabe neuer Aktien einmalig oder mehrmals, jedoch höchstens um EUR 35 Mio. zu erhöhen. Von der Möglichkeit einer Kapitalerhöhung aufgrund dieser Satzungsregelung wurde im Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2010 wurde ein bedingtes Kapital von bis zu TEUR 35.000 zur Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Optionsrechten und Wandlungsrechten geschaffen. Im Berichtsjahr wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.

Besondere Vereinbarungen für einen Kontrollwechsel sind nicht getroffen.

## **X. Prognosebericht (Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung)**

Die Auswirkung der Staatsverschuldung der Mitgliedsländer der Europäischen Union und deren Einfluss auf die Geld- und Kapitalmärkte machen Prognosen für die künftige Entwicklung der DIH AG schwierig. Auch die direkten und indirekten Einflüsse der Naturkatastrophe in Japan und hier insbesondere die auf die weltwirtschaftliche Entwicklung und die Energiepolitik erschweren eine Zukunftsprognose.

In den Bereichen der Projektentwicklung mit ihren Beteiligungsunternehmen die developer, Düsseldorf, Phoenix, Stuttgart und Art-Invest, Köln, ist die Gruppe in den interessanten Märkten Deutschlands gut aufgestellt und profitiert von der Nachfrage in- und ausländischer Investoren, die Deutschland als interessanten und sicheren Investmentmarkt einschätzen. Durch den weiteren Ausbau unserer Beteiligungen werden wir Risiken in den Märkten diversifizieren, mit dem Ziel weitere Märkte in den deutschen Ballungsräumen zu gewinnen und die Chancen zu nutzen. Die bis heute durch die Beteiligungsgesellschaften akquirierten Objekte werden in einem Zeitraum von 2 bis 3 Jahren einen nachhaltigen Ergebnisbeitrag liefern. Dem Projektentwicklungsgeschäft typisch, können diese Ergebnisse erst mit Fertigstellung der Objekte realisiert werden, so dass keine kontinuierliche Ertragsentwicklung eintreten wird.

Die DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG konnte ihr Geschäft als wohnungs-wirtschaftlicher Bauträger im Rhein-Neckar Raum deutlich ausbauen und neue Grundstücke in Stuttgart und Heidelberg akquirieren. Die begonnenen Objekte verlaufen planmäßig, auch hier können die Ergebnisse erst mit Fertigstellung und Übergabe an den Endkunden bilanziell gezeigt werden.

Die von der Zech Immobilien GmbH als Dienstleister betreute DIH Deutsche Wohnbau GmbH konnte neue Maßnahmen auf dem wohnungswirtschaftlichen Sektor in Köln und Düsseldorf akquirieren. Der Vertrieb der Maßnahme in Köln ist außerordentlich erfolgreich, so dass die Akquisition weiterer Objekte erwogen wird.

Die Deutsche Fonds Holding AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr geschlossene Immobilienfonds mit einem prospektierten Eigenkapital von EUR 252,3 Mio. aufgelegt. Nach einer Analyse des Ratinghauses Scope belegt die DFH-AG damit Platz eins der aktivsten Emissionshäuser im Immobiliensegment. Im Focus standen Core-Immobilien in Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart, die als Fonds mit einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Profil über Vertriebspartner, insbesondere Banken, privaten Kapitalanlegern angeboten wurden. Die Inflationsängste der Anleger unterstützen diese Entwicklung, so dass wir davon ausgehen, gute Vermarktungschancen für ein weiteres Fondsprodukt, den Vodafone Campus, Düsseldorf, im Jahr 2011 /12 zu haben. Der Fonds befindet sich in der Konzeption, ein Vertriebsstart ist für Mitte des Jahres geplant.

Zur weiteren Diversifizierung im Bereich der strukturierten Kapitalanlage planen wir die Gründung einer weiteren Gesellschaft, die Fonds für institutionelle Investoren konzipieren soll. Für dieses Vorhaben konnten wir zwei Partner gewinnen, die über das nötige Know-How sowie den Marktzugang zu Investoren verfügen. Mit der aufsichtsrechtlichen Genehmigung rechnen wir im 4. Quartal 2011.

Kontinuierliche Erträge erwirtschaftet die Zech Immobilien Management GmbH im Bereich des Property Managements. Im Zuge der geplanten Aktivitäten im Bereich der strukturierten Kapitalanlage ist eine Ergänzung um Asset-Management Tätigkeiten geplant, die zu Synergien in diesem Bereich führen sollen.

Der Rückzug aus dem polnischen Markt mit unserem Beteiligungsunternehmen Victoria Investment Sp. zo.o gestaltet sich vor dem Hintergrund des Marktumfeldes für Einfamilienhäuser weiter schwierig. Potentielle Erwerber unserer Wohnungen leiden unter der restriktiven Kreditvergabe; damit blieben unsere Umsatzerwartungen hinter den gesteckten Zielen zurück. Die personellen Ressourcen vor Ort erschweren den Vertrieb zusätzlich.

Dem Geschäftsmodell der DIH AG typisch, wird das Ergebnis volatil bleiben, da es im Wesentlichen von der Fertigstellung der Objekte abhängig ist, die teilweise erst in zwei bis drei Jahren erfolgen wird.

Auch die Investitionen in neue Geschäftsfelder und damit die Stärkung der Gesellschaft als Holding erfordert weitere finanzielle Ressourcen mit Kapitalbindungsdauern über mehrere Jahre. Mit dem Ausbau unserer Aktivitäten kommen wir jedoch dem gesteckten Ziel näher, die DIH AG als bundesweit agierendes Immobilienunternehmen zu etablieren.

Das betriebswirtschaftliche Planergebnis 2010 wurde mit einem Gesamtergebnis von TEUR 6.143 um TEUR 4.480 weit übertroffen (vgl. Tz. 33 Konzernanhang). Dies ist insbesondere auf positive Ergebnisse im Segment Gewerbebau und auf Vertriebsfolge im Segment Fondskonzeption zurückzuführen. Hier waren durch die Finanzkrise bedingt, die Ergebnisprognosen mit erheblichen Risiken und Ungewissheiten behaftet.

Für 2011 gehen die betriebswirtschaftlichen Planungen derzeit von einem Gesamtergebnis von TEUR 14.345 (i. Vj. TEUR 1.663) aus. Hierzu sei angemerkt, dass die eingesetzten, unter Abschnitt VIII.3 näher beschriebenen Controllinginstrumente, hinsichtlich der Gewinnrealisierung erheblich von den IFRS abweichen. Diesbezüglich geht der Vorstand für 2012 davon aus, dass auf Grund der Realisierung von Großprojekten, wie z.B. der Kö-Bogen Düsseldorf, die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse aus Vorjahren noch übertroffen werden.

Im handelsrechtlichen Einzelabschluss geht der Vorstand davon aus, dass das Ergebnis 2011 auf Vorjahresniveau liegen wird, sofern die Realisierung von einem Gewerbeprojekt der Developer Gruppe planmäßig in 2011 erfolgt und der Bereich Fondskonzeption die positive Marktlage in 2011 bestätigen kann. Im wohnwirtschaftlichen Segment werden Ergebnisbeiträge im Wesentlichen ab dem Jahr 2012 erwartet.

Wir weisen darauf hin, dass dieser Lagebericht Aussagen und Informationen über die Zukunft enthält und somit Risiken und Ungewissheiten impliziert sind. Sollten sich Abweichungen ergeben, können diese negativer oder positiver Natur sein.

## **XI. Nachtragsbericht (Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres)**

Die DIH AG beabsichtigt mit zwei Experten aus dem Bereich strukturierte Kapitalanlagen eine Gesellschaft zu gründen, die Fonds für institutionelle Anleger konzipiert. In diesem Zusammenhang ist auch die Gründung einer Asset-Managementgesellschaft geplant. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung befindet sich die DIH AG in aussichtsreichen Verhandlungen, Verträge sind jedoch noch nicht abgeschlossen worden.

Nachdem im Zug der Sachkapitalerhöhung 2007 durch die DIH AG 50 % der Geschäftsanteile der PHOENIX Holding GmbH übernommen worden waren, hatten Aktionäre den Wert der Sacheinlage angezweifelt und sich mit der DIH AG auf ein Schiedsverfahren geeinigt. Der Schiedsspruch des Schiedsgerichtes liegt zwischenzeitlich vor, demnach wurden die Anträge sämtlicher Antragsteller zurückgewiesen, die die Vergabe eines neuen Bewertungsgutachtens beantragt hatten.

In seiner Begründung hat das Schiedsgericht folgende Feststellung getroffen: Das Gutachten ist auf Basis anerkannter Bewertungsgrundsätze erstellt worden, auch wenn nicht von der Hand zu weisen ist, dass die Berechnung nach diesen Grundsätzen nur eine mathematische Scheingenauigkeit vermittelt. Sie ist deshalb innerhalb einer Bandbreite vertretbarer Bewertungen zu verstehen. Der der eingebrachten Beteiligung zugrundeliegende und festgestellte Wert von EUR 28,0 Mio. liegt jedenfalls nach Ansicht des Schiedsrichters innerhalb dieser Bandbreite. Nachdem drei Gutachter einen Einbringungswert von über EUR 28,0 Mio. festgestellt hatten, sieht das Schiedsgericht nicht, dass ein weiteres Gutachten zu einem davon erheblich nach unten abweichenden Ergebnis gelangen würde.

## **XII. Abhängigkeitsbericht**

Über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand nach § 312 AktG in gesonderter Form berichtet. Auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen, die sich z.T. im Anhang niederschlagen, wird verwiesen. Der Vorstand hat abschließend erklärt:

"Nach den Umständen, die dem Vorstand bei der Vornahme von Rechtsgeschäften bekannt waren, erhielt die Gesellschaft bzw. das verbundene Unternehmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Andere nach § 312 AktG berichtspflichtige Maßnahmen wurden weder getroffen, noch unterlassen."

### **XIII. Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zur Unternehmensführung mit Datum vom 28. Januar 2011 mit den Unterpunkten:

- Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes (vom 10. Februar 2011)
- Angaben zu Unternehmensführungspraktiken
- Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

ist auf der Internetseite der Gesellschaft (<http://www.dih-ag.de>) öffentlich zugänglich gemacht.

### **XIV. Corporate Governance- und Vergütungsbericht**

Der Corporate Governance Kodex fasst wesentliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung börsennotierter Gesellschaften zusammen und beinhaltet international und national anerkannte Standards guter Unternehmensführung. Die mit dem Corporate Governance Kodex gesetzten Maßstäbe werden zunehmend als justiziable Vorgaben angesehen. Folglich stärken sie das Vertrauen der stakeholder und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung dieser Gesellschaften. Der Vorstand berichtet - zugleich für den Aufsichtsrat - über die Corporate Governance des Unternehmens und folgt damit den Vorgaben nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Corporate Governance Regelungen haben einen hohen Stellenwert. Es gehört zu unseren besonderen Verpflichtungen, im Hinblick auf unsere Aktionärsstruktur die normierten Regelungen zu befolgen und über den gesetzlichen Rahmen hinaus Transparenz zu zeigen.

#### **1. Vergütungsbericht**

In dem Vergütungsbericht fassen wir die Grundlagen für die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat zusammen.

Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den durch das Gesetz über die Offenlegung von Vorstandsvergütungen erweiterten Erfordernissen des deutschen Handelsrechts darzustellen sind und ergänzt somit die im Anhang gemachten Angaben.

#### **a) Vergütung des Vorstands**

Die Festlegung der Vorstandsvergütung gehört zu den Aufgaben des Aufsichtsrats. Dieser hat sich bei seinen Beschlüssen an der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ebenso auszurichten wie an deren langfristiger Entwicklung, den Aufgaben des jeweiligen Vorstands und der persönlichen Leistung desselben. Naturgemäß ist auch das Vergleichsumfeld zu berücksichtigen. Für das Vorstandsmitglied Werner Uhde galten die Nachträge vom 19. Dezember 2008, 7. Januar 2009 und 8. Juni 2009 für die Abschlussvergütung. Für das Jahr 2010 betrug sie insgesamt TEUR 56.

Neben der Vorstandsvergütung erhielt der Vorstand Werner Uhde in 2010 eine feste Vergütung von insgesamt TEUR 15. Daneben wurde eine pauschale Aufwandsentschädigung für das Jahr 2010 von TEUR 11 gezahlt.

Das Vorstandsmitglied Eckhard Rodemer ist prozentual am Jahresüberschuss beteiligt, eine Vergütung erfolgt erst nach Feststellung des Jahresergebnisses des Geschäftsjahres 2010 und wird dann im Jahr 2011 gezahlt. Es wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 50 gebildet. Als feste Vergütung erhielt das Vorstandsmitglied Eckhard Rodemer für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 TEUR 208.

Zahlungen für die Altersversorgung bzw. im Falle eines "change of control" erfolgen nicht. Aktienoptionen sind weder tatsächlich noch virtuell ausgegeben worden. Mitglieder des Vorstands haben von der Gesellschaft keinen Kredit erhalten.

#### b) Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf der auf der Hauptversammlung beschlossenen Regelung in der Satzung. Sie richtet sich nach der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft. Die Einzelheiten folgen aus § 15 der Satzung vom 12. Oktober 2009. Sie bestehen aus einem festen Anteil und einem variablen Bestandteil, der sich an den gezahlten Dividenden orientiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte der Beträge, sein Stellvertreter das 1,5fache. In 2010 sind dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Kurt Zech TEUR 25, dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Klaus Eissing TEUR 19 und dem Aufsichtsratsmitglied Bernd Petrat TEUR 12 zugeflossen. Für das Jahr 2010 haben der Aufsichtsratsvorsitzende Kurt Zech bis zum 25. August 2010 TEUR 16, der Aufsichtsratsvorsitzende Werner Uhde ab dem 26. August 2010 TEUR 9 der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Klaus Eissing TEUR 19 und der Aufsichtsrat Bernd Petrat TEUR 12 zu beanspruchen. Dafür sind Rückstellungen gebildet.

An die Aufsichtsratsmitglieder ist kein Kredit vergeben worden.

#### c) Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder, die dem Vorstand während des Geschäftsjahres angehörten, hielten keine Aktien der Gesellschaft.

Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft hielten Aktien der Gesellschaft wie folgt:

Zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt seiner Organstellung als Vorsitzender des Aufsichtsrates hält Kurt Zech 9.772.420 Stückaktien. Darüber hinaus hält die Zech Group GmbH, deren Alleingesellschafter Kurt Zech ist, mit Ablauf des Geschäftsjahres 2010 55.658.778 Stückaktien.

#### d) Sonstiges

##### Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Die Mitglieder von Organen der Deutsche Immobilien Holding AG wurden von Ansprüchen Dritter im gesetzlich zulässigen Rahmen freigestellt. Zu diesem Zweck unterhält die Gesellschaft eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Organmitglieder der DIH AG sowie Organmitglieder der Beteiligungsgesellschaften. Die Kosten der Versicherung hat die Gesellschaft übernommen.

## Hauptversammlung

Die Aktionäre der Gesellschaft üben ihre Rechte auf der Hauptversammlung aus. Die Hauptversammlung beschließt über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über wesentliche Satzungsänderungen. Zudem wird auf der Hauptversammlung der Aufsichtsrat gewählt und seine Vergütung festgelegt. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen und seine Rechte auszuüben.

## Rechnungslegung

Der von der DIH AG aufgestellte Konzernabschluss folgt den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, während der Einzelabschluss der Gesellschaft nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt wird. Die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschlusses erfolgt durch den auf der Hauptversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrats bestimmten Abschlussprüfer. Der vom Abschlussprüfer geprüfte Jahresabschluss, Konzernabschluss sowie zusammengefasste Lagebericht wird auf der Bilanzfeststellenden Aufsichtsratsitzung dem Aufsichtsrat vorgelegt und der Jahresabschluss bzw. Konzernabschluss von diesem nach Prüfung festgestellt bzw. gebilligt.

## Berichterstattung

Neben dem Jahresabschluss kommuniziert die Gesellschaft mit den Aktionären durch die Finanzmitteilungen zum 1. und 3. Quartal sowie den Halbjahresbericht. Daneben erfolgen Informationen über das Unternehmen auf der Homepage unter [www.dih-ag.de](http://www.dih-ag.de). Schließlich werden Insiderinformationen, die den Kurs erheblich beeinflussen könnten, unmittelbar ad hoc gemeldet.

Delmenhorst, den 18. April 2011

Der Vorstand

Eckhard Rodemer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bremen, den 26. April 2011

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Heuermann  
Wirtschaftsprüfer



Moritz  
Wirtschaftsprüferin

