

DIH

DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT

2004

DIH

DIH

DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

Organe der Gesellschaft	Seite 4
Vorwort des Vorstands	Seite 5
Unternehmensübersicht 2002-2004	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 8
Lagebericht und Konzernlagebericht 2004	Seite 10
Anhang und Konzernanhang 2004	Seite 16
Konzern-Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2004	Seite 29
Konzern-Eigenkapitalspiegel 2004	Seite 30
Konzernkapitalflussrechnung 2004	Seite 31
Bestätigungsvermerk	Seite 32
Bilanz zum 31. Dezember 2004	Seite 33
Gewinn- und Verlustrechnung 2004	Seite 34
Anlagespiegel 2004	Seite 35
Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2004	Seite 36
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2004	Seite 37
Konzern-Anlagespiegel 2004	Seite 38
Adresse	Seite 39

Organe der Gesellschaft

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Hermann Korte

Münster

Rechtsanwalt

Vorsitzender

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Harald Blumenauer

Bad Soden

Geschäftsführender Gesellschafter
der imakler GmbH, Bad Soden

Stellvertretender Vorsitzender

bis 18. August 2004

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Dr. Frank Lebsanft

Geschäftsführer der Phoenix Real
Estate Development GmbH,
Frankfurt a. M.

Stellvertretender Vorsitzender

seit 18. August 2004

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Dirk Pfeil

Unternehmensberater

bis 18. August 2004

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale,
Frankfurt a. M.

(Verwaltungsrat)

Kurt Zech

Kaufmann und geschäftsführender Gesellschafter
der Zechbau Holding GmbH, Bremen

seit 18. August 2004

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Bremer Philharmoniker GmbH, Bremen

Vorstand

Andreas Klaß

Dipl.-Betriebswirt

Werner Uhde

Dipl.-Kaufmann

Vorwort des Vorstands

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Im Jahr 2004 haben wir die erfolgreiche Entwicklung aus dem Vorjahr fortsetzen können. Dabei beginnen die in Tochtergesellschaften in der Realisierung befindlichen Projekte Früchte zu tragen. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren verstärken.

Dieses Ergebnis konnten wir erreichen, weil wir uns auf Wohnimmobilien in Premiumlagen konzentrieren. Wir folgen damit einem erkennbar werdenden Markttrend. Gestützt werden die Verkaufserfolge durch die historisch niedrigen Zinsen.

Die Aufgabe des Vorstands wird es sein, mit Augenmaß weitere Projektentwicklungen anzupacken und trotz des nach wie vor schwierigen Umfelds Marktchancen konsequent zu nutzen. Die Errichtung und der Verkauf von Wohnimmobilien in Tochtergesellschaften wird weiter im Vordergrund stehen. Gewerbliche Projektierungen ergänzen das Portfolio. Eine selektive und risikoaverse Umsetzung solcher Vorhaben hat hohen Stellenwert.

Die jetzt gefundene Struktur, in eigenen Dienstleistungsgesellschaften das dafür notwendige Know-how zu bündeln, ist dafür dienlich.

Trotz der erfreulichen Vermietungserfolge bei den im Bestand gehaltenen Immobilien, verbleibt die Zielsetzung, sich mehr und mehr auf Holdingpositionen zurückziehen und das Beteiligungsmanagement in den Mittelpunkt zu stellen. Dazu ist ein weiterer Verkauf der Bestandsimmobilien im Fokus.

Der Vorstand ist zuversichtlich, den eingeschlagenen Weg mit weiter guten Ergebnissen in den kommenden Jahren untermauern zu können. Er dankt allen Mitarbeitern, die mit großem Engagement an dieser Zielsetzung mitgewirkt haben.

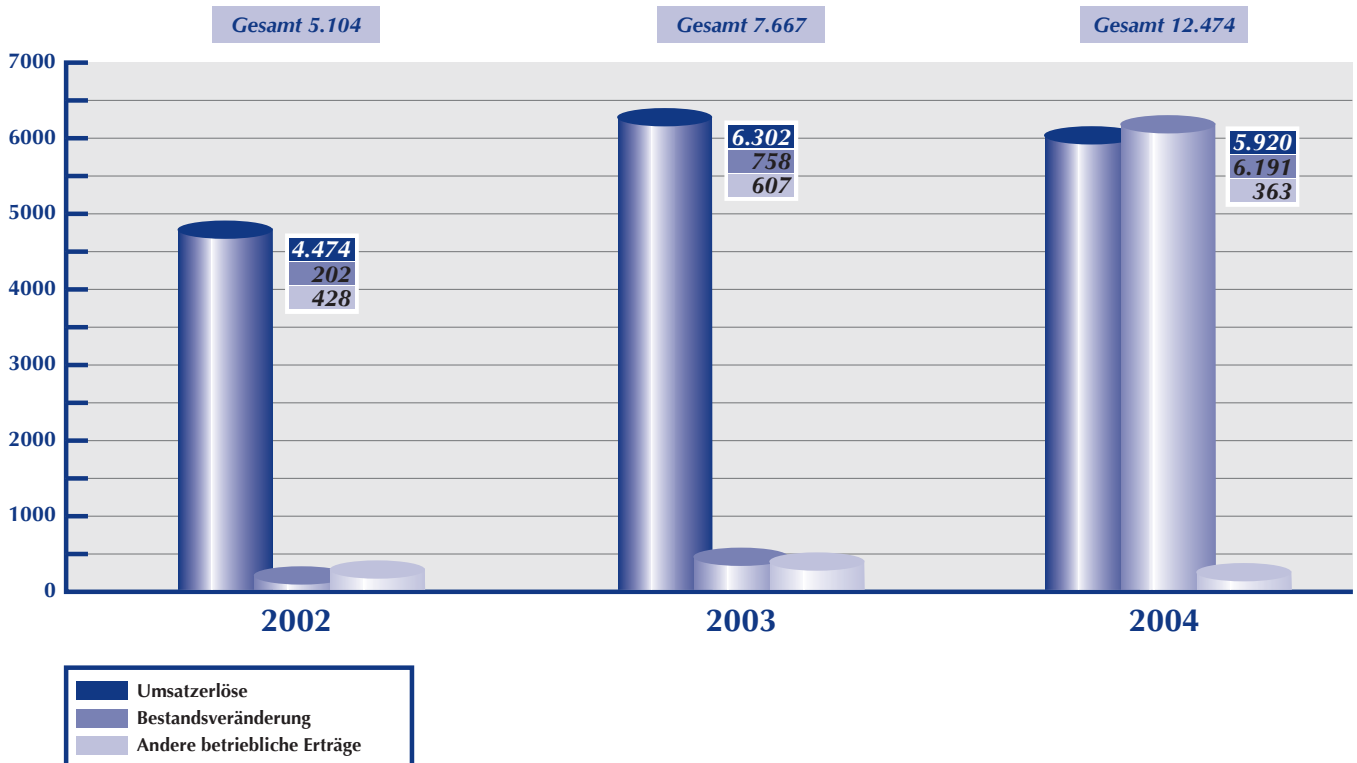
**Deutsche Immobilien Holding
Aktiengesellschaft**

Andreas Klaß Werner Uhde

Unternehmensübersicht 2002-2004

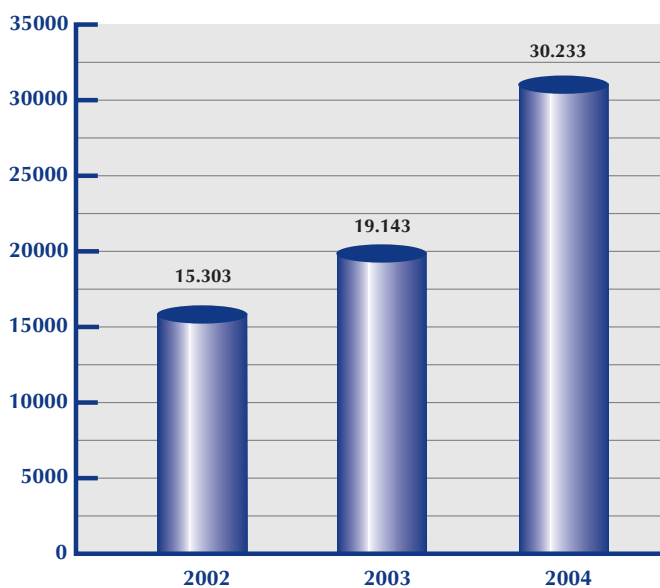
Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Betriebsleistung Konzern (in TEUR)

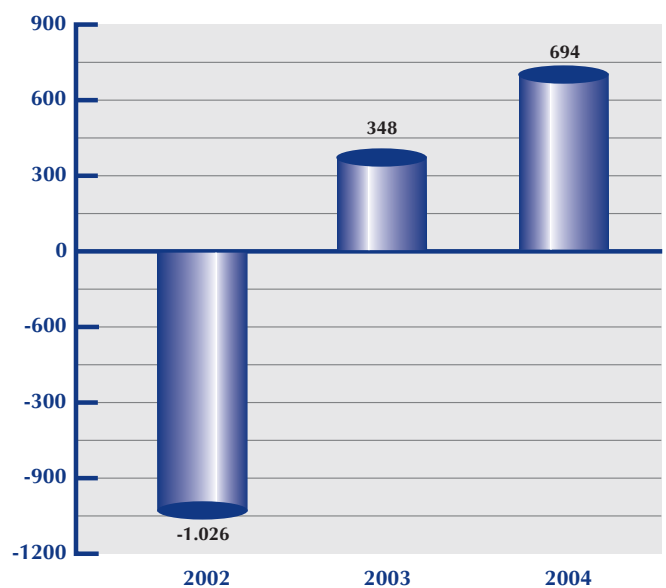


6

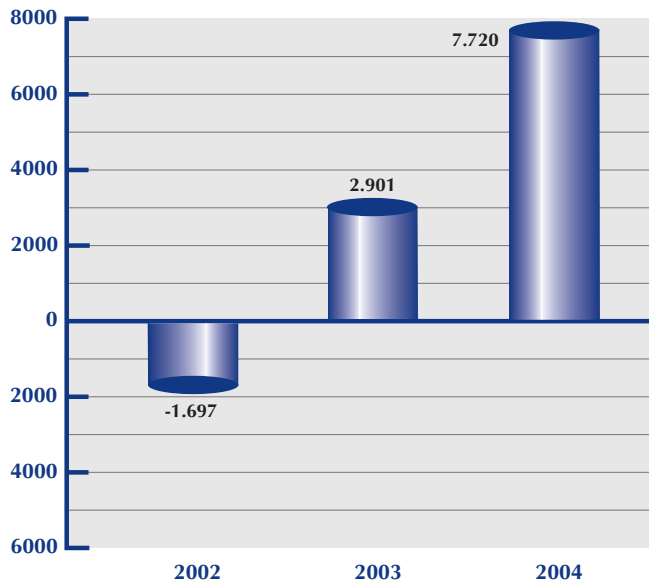
Konzernbilanzsumme (in TEUR)



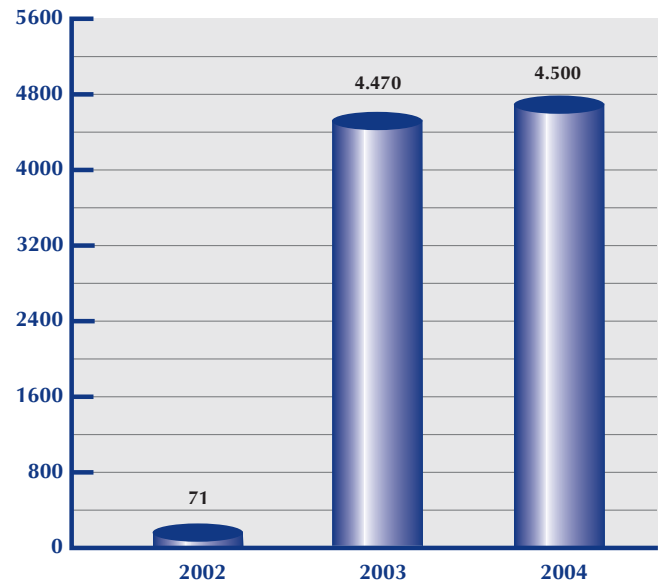
Konzernergebnis (in TEUR)



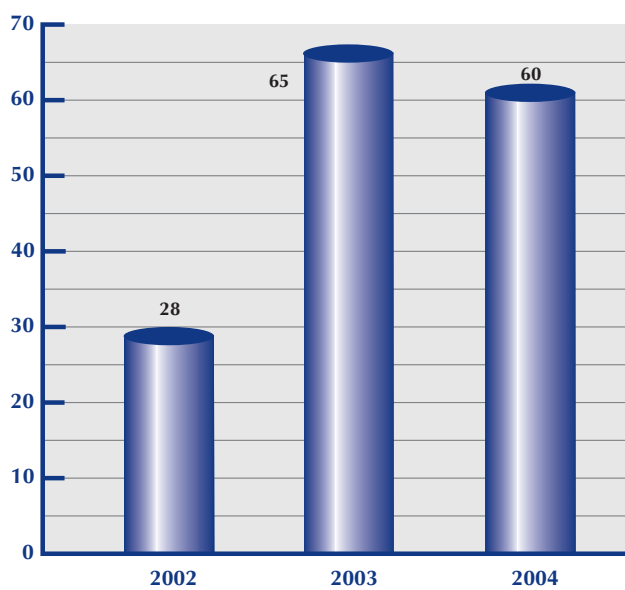
Konzerneigenkapital (in TEUR)



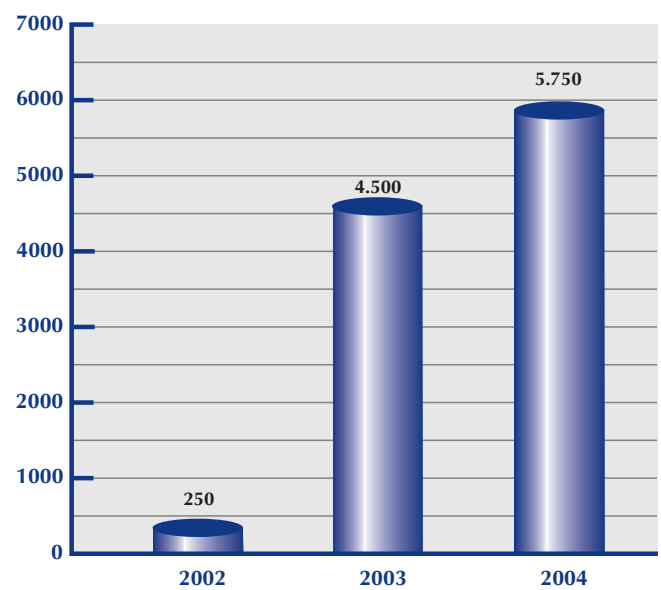
Konzern-Kapitalflussrechnung Cash-Flow (in TEUR)



Mitarbeiter Konzern



Gezeichnetes Kapital (in TEUR)



Bericht des Aufsichtsrates

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Trotz der nur verhaltenen konjunkturellen Verbesserung im deutschen Immobilienmarkt 2004 ist es der Deutschen Immobilien Holding AG – (vormals STEUCON AG) – im abgelaufenen Geschäftsjahr 2004 gut gelungen, durch die Konzentration auf die Kerngeschäftsfelder der Projektentwicklung und der Verwaltung von Immobilien beachtliche geschäftliche Erfolge zu erzielen.

Über die Entwicklung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat in den Sitzungen vom 25.02.; 11.06.; 18.08.; 3.10. und 02.12.2004 ausführlich informiert worden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Hauptversammlung am 18. August 2004 die Amtszeit des alten Aufsichtsrates endete und ein neuer Aufsichtsrat gewählt wurde. Den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern Harald Blumenauer und Dirk Pfeil ist auch an dieser Stelle für ihre hervorragende Einbringung von fundiertem Sachverstand und der daraus resultierenden ausgezeichneten Arbeit im Aufsichtsrat in den vergangenen, für die Gesellschaft nicht einfachen Jahren ein besonderer Dank auszusprechen.

Durch die in den Sitzungen erhaltenen umfangreichen Informationen von Seiten des Vorstandes hatte der Aufsichtsrat ausgiebig Gelegenheit, den Vorstand zu beraten; aufgrund der fundierten Skizzierung der Geschäftsvorfälle durch den Vorstand konnte der Aufsichtsrat seine Überwachungsfunktion umfassend wahrnehmen.

Besonderes Augenmerk galt den Beschlüssen zur Kapitalerhöhung auf aktuell EUR 8.625.000,--, die die Gesellschaft jetzt optimal in den Zustand versetzen, sich im Markt ergebende Chancen renditeorientiert zu nutzen.

Desweiteren wurden mit dem Vorstand auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen die sich aus den veränderten Anforderungen hinsichtlich der Holdingfunktion ergebenden Strukturveränderungen besprochen und insbesondere auch die neuen Steuerungsfunktionen sowohl für die Holding als auch die Tochtergesellschaften kritisch gewürdigt.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass mittels geeigneter EDV-Instrumente vom Vorstand ausreichend überwachende Vorkehrungen getroffen worden sind, um jederzeit besondere risikogefährdende Geschäftsvorfälle erkennbar werden zu lassen, um sofort geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten; dies gilt auch für die eingeführte mittelfristige Planung der Geschäftsvorfälle. Bei etwaigen Planabweichungen besteht dann die Möglichkeit, sofort durch risikominimierende Maßnahmen gegenzusteuern.

Es kann festgestellt werden, dass die Gesellschaft über ausreichende Steuerungsmechanismen verfügt, die sie in den Zustand versetzen, auch ein größeres Geschäftsvolumen in Zukunft risikoavers zu behandeln.

Über besondere operative Geschäftsvorfälle wurde der Aufsichtsrat auch außerhalb der Sitzungen informiert. Auch daraus hat der Aufsichtsrat die Erkenntnis gewonnen, dass die in den Vorjahren begonnene Reaktivierung und Neuausrichtung der operativen Geschäftstätigkeit es der Gesellschaft im laufenden Jahr – trotz des weiterhin schwierigen Immobilienmarktes in Deutschland – ermöglicht, ohne derzeit erkennbare außerordentliche Risiken zufriedenstellende Geschäftsergebnisse zu erzielen.

Die Bestimmungen aus dem AktG über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurden beachtet; des Weiteren sind die aus dem WpHG resultierenden Kriterien erfüllt worden. Die KPMG AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bremen, ist in der Hauptversammlung am 18.08.2004 als Abschlussprüfer bestellt worden.

Sie hat die Buchführung, den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Deutschen Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen, den Lagebericht der Gesellschaft und den des Konzerns sowie den Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Jahre 2004 geprüft. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben die Berichte des Abschlussprüfers unverzüglich erhalten.

In der Aufsichtsratsitzung vom 19. Mai 2005 wurden mit dem Abschlussprüfer der Jahres- und Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn - und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel und Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2004 ausgiebig diskutiert. Der Abschlussprüfer berichtete ausführlich über den Verlauf der Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sind von dem Abschlussprüfer mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk testiert worden. Auch der Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns wurde als zutreffend – insbesondere auch wegen der Darstellung der Risiken der künftigen Entwicklung – charakterisiert.

Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsergebnisse zustimmend zur Kenntnis genommen und die Jahresabschlüsse und Lageberichte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geprüft. Es bestanden keine Einwendungen. Gegenstand der Erörterung war auch die Qualität des Risikoüberwachungssystems der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt und den Jahresabschluss gebilligt.

Er ist damit festgestellt.

Der Vorstand hat in seinem Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erklärt:

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

Der Abschlussprüfer kommt in seinem Prüfbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen zu erheben sind und hat für den Abhängigkeitsbericht folgende Bestätigung erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihre erfolgreiche, mit großem persönlichem Engagement geleistete Arbeit in 2004. Sie hat weitere Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Gesellschaft sich im schwierigen Immobilienmarkt behaupten kann.

Delmenhorst, den 19.05.2005

Für den Aufsichtsrat

Hermann Korte

– Vorsitzender –

Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

A. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Nach mehreren Jahren weitgehender Stagnation schwenkte die deutsche Wirtschaft 2004 in einen leichten Wachstumspfad ein und versuchte wieder Anschluss an die starke Weltkonjunktur zu gewinnen. Der Aufschwung blieb aber gering. Wesentlicher Motor für das Wirtschaftswachstum war der Export, der trotz zum Teil ungünstiger Währungsrelationen wuchs. Erhebliche Belastungsfaktoren ergaben sich nach wie vor durch den Umbau der Sozialsysteme, bei denen ein echter Systemwandel zur Vermeidung des zukünftigen Kollaps nach wie vor fehlt.

Trotz der Agenda 2010 nahm die Arbeitslosigkeit weiter zu und drückte in erheblichem Umfang auf den Konsum. Die Ausgabefreundlichkeit der Bundesbürger blieb bescheiden, Investitionen wurden weiter zurückgestellt. Zentraler Punkt ist der Vertrauensverlust nach dem Zusammenbruch der Aktienmärkte und dem weltweiten Konjunkturunbruch, der pessimistische Grundeinstellungen überwiegen lässt.

B. Der Immobilienmarkt

Die Krise des deutschen Immobilienmarktes hat sich fortgesetzt. Zunehmende Leerstände, zurückgehende Mieten und eine weitere Verlangsamung der Bautätigkeit machen dies deutlich.

Bei dem von uns primär betrachteten Wohnungsbau sind große Unterschiede erkennbar. In guten und begrenzt vermehrbaren Lagen verknappt sich das Angebot zusehends, so dass mittelfristig mit leicht steigenden Preisen zu rechnen ist. Dies gilt um so mehr, als durch die schwache Bautätigkeit und die geringen Baugenehmigungen das in den nächsten Jahren in den Ballungszentren zu erwartende Wachstum der Bevölkerung ebenso wenig wie der größere Verbrauch an Wohnfläche pro Nutzer abgefangen wird. Dagegen stehen in vom Strukturwandel betroffenen Gebieten, die nicht nur den Osten Deutschlands umfassen, erhebliche Flächen leer, die durch Abriss vom Markt genommen werden müssen. Dieses uneinheitliche Bild wird sich zukünftig noch verstärken.

Im gewerblichen Markt, den wir nach wie vor kritisch betrachten, hat sich die Schwächephase verstärkt. Der Büroleerstand hat deutlich zugenommen, der Verfall der Mieten hat sich fortgesetzt. Die Absorption von Mietflächen ist weiter zurückgegangen, weil nach wie vor zur Entlastung der Kosten Mitarbeiter abgebaut werden und bislang genutzte Flächen nicht mehr benötigt werden. Die wenig optimistischen Aussichten für die deutsche Wirtschaft lassen kurzfristig keine Erholung erwarten.

C. Geschäftsverlauf

Für die Deutsche Immobilien Holding AG (im Folgenden auch kurz "DIH AG") galt es, sich trotz der nur mäßigen konjunkturellen Verbesserungen im Jahr 2004 weiter zu positionieren, die begonnenen Geschäftsfelder auszubauen sowie unter weiterem Rückzug auf Holdingpositionen die Kerngeschäfte der Projektentwicklung und der Immobilienverwaltung mit eigenen Dienstleistungstätigkeiten zu stärken.

Unter diesen Prämissen wurde die Struktur weiter angepasst. Projektentwicklungen erfolgten ausschließlich in zum Konzern gehörenden Grundstücksgesellschaften, wobei das Schwergewicht auf der Entwicklung von Wohnungsimmobilen lag. Die Dienstleistungstätigkeiten der Wohnungswirtschaft waren desgleichen in einer eigenen Gesellschaft zusammengefasst. Der Konzernmutter verblieben neben Bestandsimmobilien, die längerfristig im Anlagevermögen gehalten werden sollen, restliche zum Verkauf bestimmte Grundstücke, von denen das Hotel "Zum Klüverbaum" in Bremen und das Grundstück in Bergholz-Rehbrücke sowie einzelne Grundstücke auf der Gänsewiese vermarktet werden konnten. Es wird weiter ein besonderes Anliegen sein, sich von diesen Randgrundstücken und -objekten zu trennen und damit das Portfolio zu bereinigen. Neben der Zech Projektentwicklungs GmbH, die die Entwicklung von Wohnungsgrundstücken im Wesentlichen in Nordrhein-Westfalen und deren Vermarktung als Dienstleistungstochter vorantreibt, haben wir im September 2004 die Zech Immobilien GmbH als Mantel erworben,

die den gewerblichen Bereich als Dienstleister abdecken wird. Gleichzeitig werden ihr im norddeutschen Raum gelegene Projektentwicklungen im Wohnungsbereich anvertraut werden. Ebenso wie die Zech Projektentwicklungs GmbH steht auch die Zech Immobilien GmbH für Aufträge von Dritten zur Verfügung.

Die administrativen Aufgaben werden weiterhin von der Zech Management GmbH wahrgenommen, die über einen entsprechenden Dienstleistungsvertrag angebunden ist.

Planmäßig ist die Dienstleistungstätigkeit der früheren STEUCON Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H, die nunmehr zur Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH umfirmiert worden ist, im Geschäftsjahr beendet worden. In der Gesellschaft werden Immobilien gehalten und Projektentwicklungen durchgeführt.

Im operativen Geschäft war neben dem weiteren Verkauf des Objektes in Monheim, der mit den Erwartungen nicht Schritt hält, der Erwerb des Grundstücks in Hamburg-Rotherbaum der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH von besonderer Bedeutung. Die Vermarktung dieses im Stadtteil Rotherbaum und damit in einer der beliebtesten Wohnlagen Hamburgs liegenden Grundstücks hat die vorsichtigen Prognosen deutlich übertroffen. Von der Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH wurden ein exklusiv gelegenes Entwicklungsgrundstück in Bremen und zur Revitalisierung Eigentumswohnungen in Frankfurt a.M. - Am Dornbusch erworben. Im Vermietungsbereich ist es gelungen, den Leerstand im "Büro- und Bildungszentrum" in der Lahusenstraße, Delmenhorst drastisch zu reduzieren, nachdem im Dezember 2004 ein Mietvertrag über mehr als 3.300 qm mit der Agentur für Arbeit/ Stadt Delmenhorst ab dem 15. März 2005 für eine Mindestmietzeit bis Ende 2010 abgeschlossen wurde. Dies wird zu deutlich verbesserten Mieterträgen aus Bestandsimmobilien führen. Nunmehr sind rd. 86 % der Flächen vermietet.

Von besonderer Bedeutung im Jahr 2004 waren die im Jahr 2004 durchgeführten Kapitalerhöhungen auf zunächst TEUR 5.750 und sodann um weitere TEUR 2.875 auf

TEUR 8.625. Sie stärken die Kapitalbasis der Gesellschaft in erheblichem Maße.

1. Vermögenslage

Aus der Konzernbilanz wird eine deutlich verbesserte Vermögenslage erkennbar.

Signifikant ist die Veränderung im Umlaufvermögen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten, die wegen der genannten Grundstückskäufe in Hamburg und Bremen sowie des Kaufs eines Bestandsobjektes in Frankfurt – Am Dornbusch um rd. EUR 5,9 Mio zugenommen haben; in vergleichbarem Umfang wuchsen die Verbindlichkeiten (EUR + 6,4 Mio). Dagegen schlägt sich das um EUR 5.045 Mio erhöhte Konzerneigenkapital im Wesentlichen in dem um rd. EUR 5,2 Mio angewachsenen Bankguthaben nieder. Der deutliche Anstieg bei den sonstigen Vermögensgegenständen beruht auf dem im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes Hotel "Zum Klüverbaum" in Bremen gewährten Darlehen an die Käufer. Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist durch die in 2004 erfolgte Zahlung des im Vorjahr gestundeten Werklohnes bei dem Objekt in Monheim verursacht.

Die weiter verbesserten Perspektiven für die Zukunft sind aus der Veränderung der aktiven Steuerabgrenzung erkennbar, die einen wesentlichen Ergebnisbeitrag geleistet hat. Auf Grund einer erstellten 5-Jahres-Planung war diese um einen Betrag von über EUR 0,9 Mio zu erhöhen.

Das Handelsrecht erlaubt eine solche Aktivierung im Einzelabschluss der DIH AG allerdings nicht.

2. Ertragslage

Bei der Ertragslage im Konzern wird der Umbruch deutlich. Bei leicht gefallenem Umsatzerlösen, die Ausdruck der in dem Errichtungszyklus der Objekte immanenten Zeitverschiebungen sind, ist die Erhöhung des Bestandes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke signifikant. Ebenso wie sich der Materialaufwand für eingekaufte Projekt- und Bestandsimmobilien auf TEUR 7.843 und damit um

Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

mehr als das 3-fache erhöht hat, ist der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken um rd. EUR 5,9 Mio angestiegen. Das um TEUR 505 auf TEUR 4.630 geschrumpfte Rohergebnis gibt demnach die Ertragsentwicklung nur unzureichend wieder.

Eine deutliche Veränderung zeigt sich bei den Abschreibungen auf Finanzanlagen. Dort war der Beteiligungswert an der Nordwolle Veranstaltungszentrum GmbH & Co. KG auf Grund des schwierigen Geschäftsganges bei der Vermietung deutlich zu reduzieren. Dagegen konnte der Aufwand bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen merkbar gesenkt werden, der im Zuge der insgesamt erfreulichen Zinslandschaft auf nunmehr TEUR 404 zurückgeführt werden konnte.

Maßgeblich dafür waren zum Teil kurzfristige Eindeckungen, die unter Nutzung der günstigen Zinslandschaft zeitkongruent zu den Zyklen der gehaltenen und projektierten Immobilien umgebaut wurden.

Die ausschließlich im Konzern erzielten Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen von TEUR 206 resultieren aus der Erhöhung des Beteiligungsansatzes an dem assoziierten Unternehmen Suprema Assets GmbH (vormals: PGS Holding GmbH), Frankfurt a.M., und berücksichtigt die Anpassung an das von diesem Unternehmen in dessen Jahresabschluss ausgewiesene und auf die DIH AG entfallende, anteilige Eigenkapital. Faktisch handelt es sich um die vorweggenommenen erwarteten Gewinnausschüttungen an die DIH AG, die im Fall der Ausschüttung im Konzernabschluss wieder eliminiert werden müssen.

3. Liquiditätslage

Die Liquiditätslage hat sich laufend verbessert. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die liquiden Mittel bei der DIH AG auf TEUR 6.390 (i. Vj. TEUR 3.241) und im Konzern auf TEUR 9.689 (i. Vj. TEUR 5.189). In erheblichem Umfang ist der Betrag gespeist durch die Kapitalerhöhungsmaßnahmen des Jahres 2004 im Gesamtumfang von TEUR 4.125. Ferner trugen die Dienstleistungstochter im Konzern, allen voran die Zech

Immobilien Management GmbH zur positiven Liquiditätslage bei. Die tatsächlich verfügbaren Mittel sind jedoch durch gesperrte Anzahlungsbeträge für Bauträgermaßnahmen um TEUR 1.831 im Konzern ebenso gemindert wie auch bei der Deutsche Immobilien Holding AG über TEUR 1.010 als Hinterlegung für den (immer noch bestehenden) Rangrücktritt der Die Sparkasse Bremen AG nicht verfügt werden können; daneben sind TEUR 100 bei der Bankhaus Neelmeyer AG vorübergehend für Drittverbindlichkeiten verpfändet.

Die insgesamt gute Liquiditätsausstattung macht es dem Konzern möglich, weiterhin am Markt engagiert zu agieren und neue Projekte anzupacken, die wiederum zu verbesserten Erträgen und Liquiditätsfreisetzungen führen dürften.

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit ist durch die Investitionen in die zum Verkauf bestimmten Grundstücke erwartungsgemäß in Höhe von EUR 8,1 Mio negativ. Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf des Hotels "Am Klüverbaum". Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ist neben den Einzahlungen in Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen im Wesentlichen durch die Aufnahme zweier Darlehen von insgesamt EUR 4,9 Mio verursacht, wovon EUR 0,4 Mio von dem assoziierten Unternehmen Suprema Assets GmbH gewährt wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten insbesondere deshalb bei der DIH AG um EUR 6,5 Mio (-68 %) zurückgeführt werden, während sich diese im Konzern (ohne Berücksichtigung der DIH AG) um EUR 9,2 Mio erhöhten und damit mehr als verfünffachten.

4. Geschäftsfelder

Die im Vorjahr definierten Geschäftsfelder wurden beibehalten. Sie sind in Segmente für Verkauf, Vermietung, Projektentwicklungen/ Provisionen und Wohnungswirtschaft aufgegliedert. Die Bilanzansätze und Bewertungsmethoden entsprechen dem des Konzerns. Die Segmentergebnisse in ihrer Kumulierung ergeben das Konzernergebnis.

Aus den Segmenten wird deutlich, dass aus den Dienstleistungssparten Projektentwicklungen/ Provisionen und Wohnungswirtschaft erfreuliche Erträge erwirtschaftet wurden, die im Besonderen bei der Wohnungswirtschaft einen deutlichen Jahresüberschuss zur Folge hatten. Im Gegensatz zu diesen Ergebnissen ist der Bereich der Vermietung ebenso defizitär wie der des Verkaufs. Beide Segmente werden deutlich zulegen. Für den Vermietungsbereich gilt dies im Wesentlichen durch die weitgehende Vollvermietung des "Büro- und Bildungszentrums" in Delmenhorst. Die Zahlen im Verkauf schlagen in den kommenden Jahren in wachsende Überschüsse um, nachdem die Realisierung der Erträge durch die fortschreitende Fertigstellung der Projekte möglich wird.

5. Risikomanagement

Nach § 91 Abs. 2 AktG hat der Vorstand jederzeit geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand hat im Zug von Dienstleistungsverträgen die administrativen Aufgaben auf die Zech Management GmbH übertragen. Unbeschadet der eigenen Aufgaben des Vorstandes werden die mit dem dortigen Controlling erarbeiteten Jahresbudgets, in die sämtliche Gesellschaften des Konzerns eingeschlossen sind, monatlich in eigenen Sitzungen überprüft. Daneben sind die Zahlen und Daten im Managementinformationssystem abrufbar. In diesem werden weitere Informationen bereitgestellt. Daneben sind eigene Instrumentarien zur Steuerung der Liquidität implementiert.

Durch mittelfristige Planungsrechnungen wird das Bild abgerundet. Die Zahlen und Informationen sind darauf ausgerichtet, Steuerungsmöglichkeiten in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen und diese so rechtzeitig vorzulegen, dass Handlungsalternativen möglich bleiben. Ein solches Vorgehen setzt naturgemäß voraus, dass quantitativ und qualitativ Risiken bezeichnet werden. Demgemäß sind die Zahlen darauf zugeschnitten, Abweichungen zu erkennen und Eintrittswahrscheinlich-

keiten zu bestimmen. Zielgerichtet werden eine Vielzahl von Einzelrisiken verfolgt, die externer und interner Natur sind. Sie beginnen mit dem Akquisitions- und Beschaffungsrisiko, schließen das Baukostenrisiko ebenso wie Qualitäts- und Gewährleistungsrisiken ein und beachten kontinuierlich die Risiken des Kapitalmarktes und damit Finanzierungs- und Zinsrisiken ebenso wie externe Risiken aus Steuergesetzgebungen und rechtlichen Veränderungen. Nicht zuletzt werden Vertriebsrisiken betrachtet und damit Auswirkungen analysiert, die sich durch Veränderungen beim Verkauf der Objekte bei Preis und Zeit ergeben könnten.

Das so verstandene Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Unternehmens- und Investitionsentscheidungen. Sie werden nur dann getätigt, wenn von einer deutlich positiven Performance auszugehen ist. Dabei werden Investitionsmöglichkeiten gegenübergestellt und unter Beachtung von Chancen und Risiken Projekte auf den Weg gebracht.

Bezüglich des Geschäftsfeldes Verkauf liegt der Fokus des Vorstandes nicht mehr auf dem Grundstücks- und Immobilienbestand der Konzernmutter, nachdem ein Großteil der dort gehaltenen und zum Verkauf stehenden Immobilien veräußert wurde. Vielmehr wird in den turnusmäßigen Sitzungen diskutiert, welche Maßnahmen notwendig sind, um die prognostizierten Ergebnisse im Bereich der die Projektentwicklung betreibenden Grundstücksgesellschaften zu erreichen. Dazu zählen ebenso eine Umplanung des im Vertrieb hinter den Erwartungen zurückgebliebenen Objektes in Monheim wie die laufende Verfolgung des mit ausgezeichneten Verkaufserfolgen aufwartenden Projektes Grindelhof in Hamburg.

Im Vermietungssegment gelang es, das Büro- und Bildungszentrum in Delmenhorst im Jahr 2004 einer weitgehenden Vollvermietung zuzuführen. Ein Mietvertrag über mehr als 3.300 qm Fläche an die öffentliche Hand hat dafür den Ausschlag gegeben.

Im Bereich der Projektentwicklung als Dienstleistungsbereich werden unter laufender Betrachtung der entstehenden Kosten die Erfolge bei der Projektarbeit und den Verkäufen hinterfragt und Abweichungen analysiert.

In der Wohnungsverwaltung werden durch eine kontinuierliche Gegenüberstellung von Einnahmen und Kosten die positiven Vermögensbeiträge aus den jeweiligen Verwaltungen analysiert, Risiken durch den Ablauf von Verwalterbestellungen bewertet, die Gebühren auf Konformität zum Markt betrachtet und die Optimierung der Kosten vorangetrieben; außerdem werden die Akquisitionsbemühungen analysiert und unterstützt. Im Ergebnis sind für die DIH AG und im Konzern keine existenzgefährdenden Risiken erkennbar. Alle erkennbaren Risiken sind in ausreichendem Umfang bewertet.

6. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und Konzernlageberichts lagen nicht vor. Die bisherigen Ergebnisse des Jahres 2005 entsprechen im Wesentlichen den Planungen.

D. Ausblick 2005

Im Jahr 2005 werden wir unseren Weg, die Konzernmutter auf Holdingfunktionen zu konzentrieren, fortsetzen. Die strategische Ausrichtung wird von dort ebenso bestimmt werden wie administrative Leistungen bereitgestellt und die Finanzmittelressourcen verfügt werden. Das Projektgeschäft, das derzeit in Projekten in Monheim, Hamburg und Bremen sowie dem zu revitalisierenden Objekt in Frankfurt konzentriert ist, soll weiter ausgeweitet werden. Der Erwerb der Zech Immobilien GmbH als Mantel für das Dienstleistungsgeschäft im gewerblichen Bereich und die Akquisition einer qualifizierten Mannschaft schafft die Basis zur Umsetzung ertragreicher Projekte. Daneben werden wir Einnahmen aus Tätigkeiten für Dritte in dieser Gesellschaft und der Zech Projektentwicklungs GmbH generieren können, nicht zuletzt aber unterstellen wir eine weiter positive Geschäftsentwicklung der Zech Immobilien Management GmbH. Ausschlaggebend für diese positive Sicht trotz eines schwierigen Umfeldes im

Immobilienbereich sind die beachtlichen finanziellen Ressourcen, die durch Erträge aus dem operativen Geschäft, nicht zuletzt aber auch durch die Kapitalerhöhungen bereitstehen. Sie ermöglichen ein deutlich gesteigertes Projektvolumen, dessen voraussichtliche Ergebnisse wir in einem 5-Jahres-Plan abgebildet haben.

Mit der Entscheidung, mit der Zech Immobilien GmbH gewerbliche Projektentwicklungen zu erschließen, geben wir unseren ausschließlichen Fokus auf den Wohnungsbau in Teilbereichen auf. Wir wollen das vorhandene Know-how nutzen, neben den risikoaversen Entwicklungen im Wohnungsbereich mit einer weitgehend gesicherten Performance Möglichkeiten im gewerblichen Bereich zu nutzen, die bei entsprechender Gestaltung zu überdurchschnittlichen Erträgen beitragen können. Um so mehr werden wir die Risiken und Chancen im Einzelnen zu gewichten haben, um verlustreiche Engagements zu vermeiden.

Der Vorstand wird das Jahr 2005 darüber hinaus nutzen, Möglichkeiten im Kapitalmarkt für zusätzliche Finanzierungsquellen abzuklopfen. Dies ist um so wichtiger, als nach wie vor die klassischen Finanzierungsformen auf Grund der zurückhaltenden Bewertung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen und der Expansion hinderlich sein dürften. Angefangen von Unternehmensanleihen bis zu Genussscheinen werden probate Mittel geprüft werden.

Im Ergebnis gehen wir auf Grund der erkennbaren Daten von einer günstigen Entwicklung und weiter verbesserten Erträgen aus. Deutliche Ergebnisverbesserungen sind aber bei allen Bemühungen nur dann möglich, wenn sich die im Jahr 2004 begonnene gesamtwirtschaftliche Erholung verstärkt. Dies ist eher skeptisch zu beurteilen. Längerfristig jedoch und über das Jahr 2005 hinausgesehen, gehen wir von einer positiven Entwicklung des Marktes einschließlich des Immobilienbereiches aus. Dabei wird mit großer Sorgfalt zu betrachten sein, welche Risiken sich mit den jeweiligen Immobilieninvestitionen verbinden, um kontinuierlich Erträge sicherzustellen.

E. Abhängigkeitsbericht

Über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand nach § 312 AktG gesondert berichtet. Auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen 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."

Bremen, den 31. März 2005

Der Vorstand
Andreas Klaß

Werner Uhde

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

A. Allgemeine Angaben

Vorbemerkung

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 11. Februar 2005 wurde die bisherige Firma STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft (im Folgenden auch kurz "DIH AG") geändert.

Die entsprechende Handelsregistereintragung erfolgte am 22. Februar 2005.

1. Anwendung des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der DIH AG zum 31. Dezember 2004 wurden nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und unter Beachtung ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnungen wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB.

Für die (Rumpf-) Geschäftsjahre seit 1998 bis einschließlich 2001 wurden entgegen der gesetzlichen Verpflichtungen aus § 290 Abs. 1 HGB keine Konzernabschlüsse aufgestellt. Die Folge daraus war, dass auf den 1. Januar 2002 eine Erstkonsolidierung vorgenommen wurde.

Es wurde von dem Wahlrecht nach § 298 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht, den Anhang des Jahresabschlusses und den Konzernanhang zusammenzufassen. Soweit nicht besonders vermerkt, gelten die Erläuterungen sowohl für den DIH-Konzern als auch für die DIH AG.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der DIH AG als Mutterunternehmen zwölf (i. Vj. vier) inländische Unternehmen einbezogen, bei denen der DIH AG unmittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht und sie die einheitliche Leitung ausübt.

Die Erweiterung des Konsolidierungskreises um acht Unternehmen betrifft die im Berichtsjahr neugegründeten Gesellschaften

- Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Wildpark mbH, Delmenhorst,
- Erste Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst,
- Zweite Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst,
- Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst,
- Vierte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst,
- Fünfte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst,
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH, Delmenhorst,

sowie die am 13. September 2004 erworbene Zech Immobilien GmbH (vormals: 25. Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH), Bremen.

Nach der Equity-Methode gemäß §§ 311, 312 HGB werden vier (i. Vj. drei) Beteiligungsunternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgebender Einfluss genommen werden kann, einbezogen.

Insoweit ist durch den Erwerb von der DIH AG von 27,27 % der Anteile der PGS Projektmanagement GmbH, Frankfurt a.M., in 2004 diese hinzugekommen.

Auf die Einbeziehung nach der Equity-Methode der PGS PROCONSULT GmbH, Frankfurt a.M., an der die DIH AG mittelbar über die Suprema Assets GmbH mit

49,80 % beteiligt ist, in den Konzernabschluss als assoziiertes Unternehmen wurde wegen der untergeordneten Bedeutung (§ 311 Abs. 2 HGB) verzichtet. Die Änderungen des Konsolidierungskreises sind zusammengefasst unwesentlich, so dass ergänzende Angaben zur Herstellung der Vergleichbarkeit nicht erforderlich sind.

Die vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes der DIH AG und des Konzerns gemäß § 285 Nr. 11 und § 313 Abs. 4 HGB ist in Abschnitt E.2. dieses Anhangs dargestellt.

3. Stichtag des Konzernabschlusses und Konsolidierungsgrundsätze

Stichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2004.

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich die Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem nach der Buchwertmethode des § 301 Abs. 1 HGB angesetzten Eigenkapitals der Tochterunternehmen verrechnet. Für die Geschäftsjahre 1998 bis einschließlich 2001 wurden keine Konzernabschlüsse erstellt. Die (Folge)-Konsolidierungen wurden nicht nachvollzogen. Daher erfolgte einheitlich der Einbezug für alle zum 31. Dezember 2002 konsolidierungspflichtigen Unternehmen auf den 1. Januar 2002. Für die Einbeziehung zweier wirtschaftlich zum 1. Januar 2002 erworbenen Tochtergesellschaften ist das Fehlen der Folgekonsolidierung bedeutungslos. Betroffen ist allein die Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle mbH (vormals: STEUCON Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.), Delmenhorst, als länger bestehendes Tochterunternehmen. Dabei wurde insoweit ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (TEUR 95) direkt mit dem Konzerneigenkapital verrechnet. Aus der Erstkonsolidierung der Zech Immobilien Management GmbH, Erkrath, zum 1. Januar 2003 ist ein aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 837 entstanden, der sich zum 1. Januar 2004 um TEUR 109 erhöht hat

und als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben wird.

Für die im Abschnitt 2. dieses Anhangs aufgeführten, von der DIH AG neugegründeten Gesellschaften wurde als Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der Zeitpunkt der Neugründung, für die in 2004 erworbene Zech Immobilien GmbH der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung (31. Dezember 2004) gewählt. Betreffend die Zech Immobilien GmbH ist ein aktiver Unterschiedsbetrag von TEUR 4 entstanden, der als Geschäfts- oder Firmenwert-Zugang erfasst wurde und über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben wird.

Gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen vollkonsolidierten Konzernunternehmen werden aufgerechnet. Sämtliche Umsätze, Aufwendungen und Erträgen zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden miteinander verrechnet. Zwischenergebnisse werden gemäß § 304 Abs. 1 HGB eliminiert, sofern die Behandlung der Zwischenergebnisse nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Assoziierte Unternehmen werden gemäß §§ 311, 312 HGB nach der Buchwertmethode bilanziert. Als Stichtag für die Erstkonsolidierung wurde der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung gewählt. Die Anteile werden gemäß § 312 Abs. 1 Nr. 1 HGB und DRS 8 mit ihrem fortgeschriebenen Buchwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zum 31. Dezember 2004 steht dem Buchwert von TEUR 4 für 49,8 % der Anteile an dem assoziierten Unternehmen Suprema Assets GmbH (vormals: PGS Holding GmbH), Frankfurt a.M., ein anteiliges Eigenkapital von TEUR 210 gegenüber. Der Unterschiedsbetrag von TEUR 206 entspricht den erwarteten anteiligen Jahresüberschüssen und hat im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 den Beteiligungsansatz entsprechend erhöht und korrespondierend zu den Erträgen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen geführt.

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Auf Grund des schwierigen Geschäftsgangs bei der Vermietung bzw. dem geplanten Verkauf der im Eigentum der Nordwolle Veranstaltungszentrum Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Delmenhorst, stehenden Veranstaltungshalle hat die Gesellschaft den Buchwert für die 40,76 %-Beteiligung an diesem assoziierten Unternehmen von bisher TEUR 433 um TEUR 250 auf TEUR 183 abgeschrieben.

4. Segmentberichterstattung

Die Segmente erfassen den Verkauf, dem sämtliche Aktivitäten aus dem Anlage- und Umlaufvermögen für diesen Bereich zugeordnet wurden, die Vermietung, in der die Mieterlöse aus dem Immobilienbestand abgebildet sind, die Projektentwicklung einschließlich der Provisionen aus Verkäufen, die das primäre Betätigungsfeld der Gesellschaft charakterisieren und für eigene und dritte Gesellschaften wahrgenommen werden, sowie die Wohnungswirtschaft, die den Bereich der Wohnungs- und Mietverwaltung sowie angrenzende Tätigkeiten erfasst.

Die Bilanzansätze und Bewertungsmethoden sind identisch mit denen des Konzernabschlusses und sind vor Konsolidierung ermittelt.

Als Segmentergebnis wird der Jahresüberschuss/-fehlbetrag der einzelnen Bereiche vor Ergebnisabführung ausgewiesen. In der Kumulierung ergibt sich das Konzernergebnis.

Das Segmentvermögen umfasst alle betrieblichen Vermögenswerte, die von einem Segment genutzt werden. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen alle betrieblichen Verbindlichkeiten, die von einem Segment genutzt werden. Bei den Verrechnungspreisen zwischen den Segmenten ist der Fremdvergleichspreis zu Grunde gelegt worden. Insofern waren die bei Dritten erzielbaren Preise Basis von Transaktionen zwischen den Gesellschaften.

Die Überleitung zum Konzernergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus der Zwischengewinneliminierung im Anlagevermögen, der Aufwands- und Ertragskonsolidierung und der Eliminierung von Beteiligungserträgen.

Die Segmentberichterstattung ist als separater Bestandteil des Konzernabschlusses dargestellt.

5. Entsprechenserklärung gemäß §§ 285 Nr. 16, 314 Abs. 1 Nr. 8 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 19. Januar 2005 abgegeben und den Aktionären durch Aufnahme in die Homepage der Gesellschaft (www.dih-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der DIH AG und ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten sowie das **Sachanlagevermögen** 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 Jahren, Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen vier und zwanzig Jahren abgeschrieben. Zugänge beweglicher Anlagegüter werden zeitanteilig abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert. Zum Ansatz der Anteile an assoziierten Unternehmen wird auf die Ausführungen in Abschnitt A.3. verwiesen.

Die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Abwertungen zur verlustfreien Bewertung.

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

Die **aktive Steuerabgrenzung** wird im Konzernabschluss auf steuerliche Verlustvorträge vorgenommen. Die Abgrenzung wird in Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung nachfolgender Geschäftsjahre gebildet und nur berücksichtigt, wenn ihre Realisierung hinreichend gesichert erscheint.

Der Wertansatz der **Rückstellungen** berücksichtigt die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten des Jahres- und des Konzernabschlusses

I. BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens der DIH AG und des DIH-Konzerns ist separat in den Anlagen 1 und 2 zu diesem Anhang dargestellt.

2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke (Konzern)

	31.12.2004	31.12.2003
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, fertige und unfertige Bauten	TEUR	TEUR
(davon DIH AG TEUR 1.061; i. Vj. TEUR 1.497)	9.590	3.664

Auf die DIH AG entfallen TEUR 1.061 (i. Vj. TEUR 1.497) im Wesentlichen auf die Objekte Bergholz-Rehbrücke, Berlin-Lichtenrade und das Grundstück für das EXPO 2000-Projekt in Delmenhorst. Auf Grund der Bestimmung zur langfristigen Vermietung wurden Wohnungen des Objekts Genshagen bei der DIH AG zum Buchwert von zum Vorjahr unverändert TEUR 235 zum Jahresende in das Anlagevermögen umgegliedert. Weiterhin wurde von der DIH AG auf Grund des anstehenden, aber in 2004 noch nicht abgeschlossenen Verkaufs der Grundstücke in Bergholz-Rehbrücke eine Wertberichtigung von TEUR 31 vorgenommen.

Im Konzernabschluss betreffen die Beträge darüber hinaus im Wesentlichen die bei der Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle mbH bilanzierten Objekte Dornbusch in Frankfurt a.M. und Deliusweg in Bremen (insgesamt TEUR 2.309, i. Vj. TEUR 0), das bei der Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH aktivierte Objekt Lerchenweg in Monheim (insgesamt TEUR 2.382, i. Vj. TEUR 2.167), bei der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH das Objekt Grindelhof in Hamburg-Rotherbaum (insgesamt TEUR 3.803, i. Vj. TEUR 0) sowie bei der Fünfte Projektentwicklungsgesellschaft mbH das Objekt Steubenstraße in Bremen (TEUR 21, i. Vj. TEUR 0).

In Zusammenhang mit Verkäufen der DIH AG an die Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle mbH wurden Zwischengewinne von TEUR 625 (i. Vj. TEUR 296) eliminiert.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei der DIH AG resultieren im Wesentlichen aus Gewinnabführungen und im Übrigen aus den Leistungsbeziehungen und laufenden Verrechnungen.

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in der Konzernbilanz bestehen gegen Unternehmen der Zechbau-Gruppe und betreffen vorrangig Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben mit Ausnahme eines in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Betrages von TEUR 175 (i. Vj. TEUR 344) und einer in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen grundschuldbesicherten Darlehensforderung in Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf von TEUR 813 (i.Vj. TEUR 0) Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

4. Guthaben bei Kreditinstituten

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind keine Guthaben enthalten, die als Kreditsicherheit verpfändet sind; davon ausgenommen ist ein Betrag von TEUR 1.010 (i. Vj. TEUR 1.003) zur Unterlegung des Rangrücktritts der Die Sparkasse in Bremen AG sowie ein Betrag von TEUR 100 (i. Vj. TEUR 0) als Verpfändung für ein Dritten gewährtes Darlehen bei dem Bankhaus Neelmeyer AG. Weitere TEUR 1.831 (i. Vj. TEUR 954) betreffen im Konzern Kaufpreiseinzahlungen auf einem Konto der Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH bei der EUROHYPO AG, Hamburg, die insoweit als Anzahlungsbeträge für Bauträgermaßnahmen gesperrt sind.

5. Aktive Steuerabgrenzung

Gebildet wurde die aktive Steuerabgrenzung auf Verlustvorträge ausschließlich im Konzern (TEUR 1.600; i. Vj. TEUR 660). Angewendet wurde der DRS 10 des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V., zu Grunde gelegt wurde dabei die Planung der Gesellschaft für den Konzern für die Jahre 2004 bis 2009 unter Anwendung eines kombinierten Steuersatzes von wie im Vorjahr 38,77 %.

6. Gezeichnetes Kapital/Eigenkapitalpiegel

Das gezeichnete Kapital der DIH AG beträgt nach der im Geschäftsjahr 2004 durchgeführten Kapitalerhöhung zum 31. Dezember 2004 TEUR 5.750 (i.Vj. TEUR 4.500) und ist eingeteilt in 5.750.000 (i. Vj. 4.500.000) Stückaktien.

Die ordentliche Hauptversammlung der DIH AG hat am 29. August 2003 u. a. ein genehmigtes Kapital von TEUR 1.250 beschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 2. Juli 2004 ins Handelsregister eingetragen worden. Damit beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft nunmehr TEUR 5.750.

Die ordentliche Hauptversammlung der DIH AG hat am 18. August 2004 u. a. ein genehmigtes Kapital von TEUR 2.875 beschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung erfolgte im Dezember 2004, die Eintragung ins Handelsregister am 8. Februar 2005. Damit betragen die zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen TEUR 2.875.

Die Kamü Bau GmbH, Bremen, hat der DIH AG am 6. August 2004 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil nunmehr 16,96 % beträgt.

Die Zech Umwelt GmbH, Ganderkesee, hat der DIH AG am 21. Dezember 2004 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil nunmehr 25 % beträgt.

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

Der Eigenkapitalpiegel wird als separater Bestandteil des Konzernabschlusses dargestellt.

7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen der DIH AG/ des DIH-Konzerns beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen für Erschließungskosten (TEUR 281) und in Zusammenhang mit dem Erwerb der Zech Immobilien Management GmbH (TEUR 946), für ausstehende Rechnungen, Jahresabschlusskosten sowie Verpflichtungen aus dem Personalbereich.

8. Verbindlichkeiten

8.1 DIH AG

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vorrangig solche aus Verlustübernahmen und im Vorjahr aus laufenden Verrechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, entsprechen in der Konzernbilanz den Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen. Sie betreffen das der DIH AG von der Suprema Assets GmbH gewährte Darlehen nebst zum Stichtag aufgelaufene Zinsen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten (auch im Konzern) sind u.a. drei Darlehen von TEUR 4.500 (i. Vj. TEUR 0), TEUR 418 (i.Vj. 518) und TEUR 98 (i.Vj. TEUR 0) enthalten.

	31.12.2004 TEUR	davon			nominell TEUR	Art und Form der Sicherheit
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.110	1.065	2.045	0	1.064	Grundschulden
<i>Vorjahr</i>	<i>9.610</i>	<i>7.565</i>	<i>2.045</i>	<i>0</i>	<i>7.565</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50	50	0	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>44</i>	<i>44</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6	6	0	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>230</i>	<i>230</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	402	2	400	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.020	435	4.585	0	4.918	Grundschulden
<i>Vorjahr</i>	<i>720</i>	<i>720</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>702</i>	
	8.588	1.558	7.030	0	5.982	
<i>Vorjahr</i>	<i>10.604</i>	<i>8.559</i>	<i>2.045</i>	<i>0</i>	<i>8.267</i>	

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

8.2 DIH AG-Konzern

	31.12.2004	davon			nominell	Art und Form der Sicherheit
		Restlaufzeit				
	TEUR	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.580	12.535	2.045	0	10.156	Grundschulden
<i>Vorjahr</i>	<i>11.837</i>	<i>9.792</i>	<i>2.045</i>	<i>0</i>	<i>9.792</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415	415	0	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>106</i>	<i>106</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und verbundenen Unternehmen	529	129	400	0	0	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.447</i>	<i>1.447</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.180	595	4.585	0	4.918	Grundschulden
<i>Vorjahr</i>	<i>870</i>	<i>870</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>702</i>	
	20.704	13.674	7.030	0	15.074	
<i>Vorjahr</i>	<i>14.260</i>	<i>12.215</i>	<i>2.045</i>	<i>0</i>	<i>10.494</i>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 127 resultieren vorrangig aus Lieferungen und Leistungen.

9. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die DIH AG hat gegenüber der Deutsche Postbank AG, Bonn, für das verbundene Unternehmen Grundstücksgesellschaft Grindelhof mbH eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 12.262 abgegeben. Zudem sind TEUR 100 bei dem Bankhaus Neelmeyer AG vorübergehend für Drittverbindlichkeiten verpfändet.

Die Fünfte Projektentwicklungsgesellschaft mbH hat am 9. November 2004 einen Grundstückskaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung mit einem Gesamtvolumen von EUR 6,3 Mio abgeschlossen.

Die DIH AG und der DIH AG-Konzern haben darüber hinaus wie im Vorjahr zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse und bedeutsamen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Aufgliederung der Umsatzerlöse

	DIH AG		Konzern	
	1.1. bis 31.12.2004	1.1. bis 31.12.2003	1.1. bis 31.12.2004	1.1. bis 31.12.2003
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mieteinnahmen				
• <i>Geschäfts- und Fabrikgebäude</i>	484	498	470	477
• <i>Wohn- und gemischtgenutzte Häuser</i>	19	41	100	42
• <i>Übrige Mieten, Pachten sowie weiterberechnete Kosten</i>	17	18	17	18
	<u>520</u>	<u>557</u>	<u>587</u>	<u>537</u>
Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	255	273	1.269	1.262
Erlöse aus Miet- und WEG-Verwaltung	0	0	2.540	2.656
Erlöse aus Dienstleistungen	208	98	1.524	1.847
	<u>463</u>	<u>371</u>	<u>5.333</u>	<u>5.765</u>
	<u><u>983</u></u>	<u><u>928</u></u>	<u><u>5.920</u></u>	<u><u>6.302</u></u>

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Die Erlöse aus Dienstleistungen betreffen vorrangig Verkaufsprovisionen, Projektentwicklungs- und -steuerungsleistungen für Gesellschaften der Zechbau-Gruppe.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen der DIH AG und des Konzerns sind Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens von TEUR 127 und im Übrigen nur periodenfremde Erträge in der Höhe enthalten, dass sie für die Beurteilung der Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

3. Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betreffen bei der DIH AG und im Konzern ausschließlich planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 183 (i. Vj. TEUR 240) bzw. TEUR 306 (i. Vj. TEUR 368). Hinsichtlich der Abschreibungen auf Finanzanlagen wird auf Abschnitt A.3. verwiesen.

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Forderungsabschreibungen, Versicherungsprämien, Provisionen, Rechts- und Beratungskosten, Vertriebskosten, Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütungen sowie die üblichen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der DIH AG und des Konzerns 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 neben laufenden Steuern (TEUR 12 bei der DIH AG) und Steuererstattungen für Vorjahre bei Tochterunternehmen (TEUR 5) insbesondere TEUR 940 (i. Vj. TEUR 475) latente Steuererträge aus der Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf Verlustvorträge.

D. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den DIH AG-Konzern wird als separater Bestandteil des Konzernabschlusses dargestellt.

E. Sonstige Angaben

1. Anzahl der Mitarbeiter

Im Durchschnitt dieses Geschäftsjahres beschäftigte die DIH AG wie im Vorjahr eine Angestellte. Im DIH AG-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 60 (i. Vj. 65) Angestellte beschäftigt.

2. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil %	Eigenkapital TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2004 TEUR
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen				
1.	Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle GmbH, Delmenhorst	100,00	-203	-204
2.	Zech Projektentwicklung GmbH, Delmenhorst	100,00	25	253
3.	Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH, Delmenhorst	100,00	-71	77
4.	Zech Immobilien Management GmbH, Erkrath	100,00	25	422
5.	Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH, Delmenhorst	100,00	-344	-369
6.	Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Wildpark mbH, Delmenhorst	100,00	23	-2
7.	Erste Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	100,00	25	-2
8.	Zweite Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	100,00	25	-2
9.	Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	100,00	25	-2
10.	Vierte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	100,00	21	-4
11.	Fünfte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	100,00	21	-4
12.	Zech Immobilien GmbH, Bremen	100,00	496	-2
In den Konzernabschluss als assoziiert einbezogene Unternehmen				
13.	Suprema Assets GmbH (vormals PGS Holding GmbH), Frankfurt a. M.	49,80	422	286
14.	PGS Projektmanagement GmbH, Frankfurt a. M.**	40,85	-75	-94
15.	Nordwolle Veranstaltungszentrum Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Delmenhorst	40,76	1.197*	-95*
16.	Nordwolle Veranstaltungszentrum Grundbesitzverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Delmenhorst	49,00	26*	0*
Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen				
17.	PGS Projektmanagement GmbH, Frankfurt a. M.***	49,80	k. A.	k.A.

* gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2003

** unmittelbare Beteiligung der DIH AG (27,27 %) und mittelbare Beteiligung über 13. (13,85 %)

*** mittelbare Beteiligung über 13.

k.A. Keine Angabe mit Verweis auf § 285 Abs. 3 Nr. 1 und § 314 Abs. 2 Nr. 4 HGB

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

3. Organe der Gesellschaft

3.1 Aufsichtsrat

	Beruf	Weitere Aufsichtsratsmandate
Hermann Korte, Münster <i>Vorsitzender</i>	Rechtsanwalt	–
Harald Blumenauer, Bad Soden <i>Stellvertretender Vorsitzender</i> <i>- bis 18. August 2004</i>	Geschäftsführender Gesellschafter der imakler GmbH, Bad Soden	–
Dr. Frank Lebsanft, Kelkheim <i>Stellvertretender Vorsitzender</i> <i>- seit 18. August 2004</i>	Geschäftsführer der Phoenix Real Estate Development GmbH, Frankfurt a. M.	–
Dirk Pfeil, Frankfurt a. M. <i>- bis 18. August 2004</i>	Unternehmensberater	Landesbank Hessen-Thüringen, Girozentrale, Frankfurt a. M. (Verwaltungsrat)
Kurt Zech, Bremen <i>- seit 18. August 2004</i>	Kaufmann und geschäftsführender Gesellschafter der Zechbau Holding GmbH, Bremen	Bremer Philharmoniker GmbH, Bremen

3.2 Vorstand

Werner Uhde, Kelkheim, Diplom-Kaufmann

Andreas Klaß, Bremen, Diplom-Betriebswirt

Herr Uhde und Herr Klaß nehmen auch die
Geschäftsführungen in anderen Gesellschaften wahr.

Herr Uhde ist auch Mitglied des Aufsichtsrats bei der
A.A.A. Aktiengesellschaft Allgemeine Anlageverwaltung
vorm. Seilwolff AG von 1890.

3.3 Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats haben
im Geschäftsjahr EUR 23.693 betragen. Die Gesamtbezüge
der Mitglieder des Vorstands gemäß der Management-
verträge beliefen sich auf EUR 155.040. Variable Ver-
gütungen sind nicht vereinbart.

Die DIH AG hat zum 31. Dezember 2004 den Mitgliedern
von Aufsichtsrat und Vorstand keine Kredite gewährt.

4. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss der Deutsche Immobilien Holding
Aktiengesellschaft beträgt für das zum 31. Dezember 2004
endende Geschäftsjahr EUR 755.848,96. Unter Einbe-
ziehung des Verlustvortrages von EUR 1.963.827,94 ergibt
sich ein Bilanzverlust von EUR 1.207.978,98. Der Bilanz-
verlust ist auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen

Die DIH AG ist als kapitalmarktorientiertes Mutterunternehmen gemäß Deutschem Rechnungslegungs Standard Nr. 11 (DRS 11) verpflichtet, über Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Personen zu berichten.

Als nahe stehende Personen gelten natürliche Personen sowie juristische Personen und Unternehmen, die das berichtende Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen beherrschen können oder die auf das berichtende Unternehmen oder auf seine Tochterunternehmen unmittelbar oder mittelbar wesentlich einwirken können, sowie diejenigen natürlichen sowie juristischen Personen und Unternehmen, die das berichtende Unternehmen beherrschen kann oder auf die es wesentlich einwirken kann.

Dazu zählen auch die Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats sowie Mitarbeiter des Managements in Schlüsselpositionen der DIH AG. Des Weiteren trifft dies auf die Geschäftsführung von Tochterunternehmen sowie deren Management in Schlüsselpositionen zu.

Über Geschäftsvorfälle, die im Rahmen der Konsolidierung eliminiert werden, erfolgen keine Angaben.

Nahe stehende Personen i. S. d. DRS 11 sind im Falle der DIH AG insbesondere Herr Kurt Zech sowie die Unternehmen der Zechbau-Gruppe

Über folgende angabepflichtige Geschäfte ist zu berichten:

An die Zech Management GmbH wird von der DIH AG für die gesamte administrative Tätigkeit eine Vergütung für die administrative Verwaltung von 1,8 % auf die betriebswirtschaftliche Leistung der Gesellschaft entrichtet. Diese Vergütung entspricht den übrigen in der Zechbau-Gruppe vereinbarten Vergütungen.

Zwischen der Zechbau Holding GmbH, Bremen, und der Zech Immobilien Management GmbH ("ZIM GmbH") sowie der Zech Projektentwicklungs GmbH ("ZPE GmbH") sind Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden. Insgesamt wurden in 2004 Mieten von TEUR 158 entrichtet.

Des Weiteren unterhält die Zechbau Holding GmbH mit der ZIM GmbH bzw. mit der ZPE GmbH Verträge hinsichtlich Telekommunikations- und Versicherungsleistungen. Die Abrechnungen erfolgen zu den von Dritten berechneten Konditionen.

Die Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH, Delmenhorst, hat mit der Kurt Zech GmbH einen marktüblichen Generalunternehmervertrag zur Errichtung des Objektes Monheim Lerchenweg über ein Gesamtvolumen von TEUR 3.509 abgeschlossen, aus dem per 31. Dezember 2004 TEUR 2.772 erbracht waren.

Die ZPE GmbH unterhält Projektsteuerungs-, Architekten- und Vertriebsverträge mit verschiedenen Gesellschaften der Zechbau-Gruppe. Die Verträge wurden entsprechend den im Unternehmensverbund üblichen Usancen abgeschlossen und sind drittvergleichsfähig.

Des Weiteren bestehen Dienstleistungsverträge mit verschiedenen Unternehmen der Zechbau-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen wurden und keinen relevanten Einfluss auf das Geschäftsergebnis haben.

Anhang des Jahresabschlusses und Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Herr Kurt Zech hat der DIH AG mit Vertrag vom 29./30. März 2004 ein Darlehen über TEUR 5.800 mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu marktüblichen Zinskonditionen gewährt. Nach noch im März 2004 erfolgter Tilgung von TEUR 1.300 beträgt die grundsicheresicherte Verbindlichkeit gegenüber Herrn Zech zum 31. Dezember 2004 TEUR 4.500.

Mit Kaufvertrag vom 18. August 2004 hat die Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle mbH von Herrn Kurt Zech ein in Bremen belegenes Grundstück für einen Kaufpreis von TEUR 330 erworben.

6. Konzernverhältnisse

Der Konzernabschluss der DIH AG wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Zechbau Holding GmbH, Bremen, einbezogen, der beim Amtsgericht Bremen zu hinterlegen und im Bundesanzeiger zu veröffentlichen ist.

Bremen, den 31. März 2005

Der Vorstand

Andreas Klaß

Werner Uhde

Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2004 (in EUR)

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	Verkauf	Vermietung	Projekt- entwicklung/ Provisionen	Wohnungs- wirtschaft	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Dritten	1.298.656	495.536	1.368.637	2.756.872	0	5.919.701
<i>Vorjahr</i>	<i>1.278.435</i>	<i>521.888</i>	<i>1.655.558</i>	<i>2.846.058</i>	<i>0</i>	<i>6.301.939</i>
Intersegmenterlöse	68.159	164.167	123.860	91.198	-447.384	0
<i>Vorjahr</i>	<i>32.386</i>	<i>86.447</i>	<i>199.844</i>	<i>199.280</i>	<i>-517.957</i>	<i>0</i>
EBITDA	-459.736	267.288	251.648	416.186	-3.335	472.051
<i>Vorjahr</i>	<i>-83.133</i>	<i>490.308</i>	<i>312.237</i>	<i>111.365</i>	<i>-141.902</i>	<i>688.875</i>
in % vom Umsatz	-35,4 %	53,9 %	18,4 %	15,1 %	k. A.	8,0 %
Abschreibungen	33.912	180.052	4.715	45.139	322.850	586.668
<i>Vorjahr</i>	<i>1.943</i>	<i>238.209</i>	<i>7.799</i>	<i>64.565</i>	<i>55.801</i>	<i>368.317</i>
EBIT	-493.649	87.237	246.933	371.047	-326.186	-114.617
<i>Vorjahr</i>	<i>-85.076</i>	<i>-252.099</i>	<i>-304.438</i>	<i>46.800</i>	<i>-197.703</i>	<i>320.558</i>
in % vom Umsatz	-38,0 %	17,6 %	18,0 %	13,5 %	k. A.	-1,9 %
Finanzergebnis	-136.321	-213.094	1.733	17.129	0	-330.553
<i>Vorjahr</i>	<i>-124.855</i>	<i>-421.760</i>	<i>2.809</i>	<i>20.836</i>	<i>0</i>	<i>-522.970</i>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	0	0	0	0	206.416	206.416
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>77.379</i>	<i>77.379</i>
EBT	-629.969	-125.858	248.666	388.176	-119.769	-238.754
<i>Vorjahr</i>	<i>-209.931</i>	<i>-169.661</i>	<i>307.247</i>	<i>67.636</i>	<i>-120.324</i>	<i>-125.033</i>
Umsatzrendite	-48,5 %	-25,4 %	18,2 %	14,1 %	k. A.	-4,0 %
Ertragssteuern	-3.558	-8.005	4.228	0	940.000	932.665
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>80</i>	<i>1.698</i>	<i>-475.000</i>	<i>-473.222</i>
Jahresüberschuss	-633.527	-133.863	252.894	388.176	820.231	693.911
<i>Vorjahr</i>	<i>-209.931</i>	<i>-169.661</i>	<i>307.167</i>	<i>65.938</i>	<i>354.676</i>	<i>348.189</i>
Andere nicht zahlungs- wirksame Posten	0	0	0	0	-940.000	-940.000
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-475.000</i>	<i>-475.000</i>
Vermögen	16.999.314	9.875.153	441.659	889.678	2.027.609	30.233.414
<i>Vorjahr</i>	<i>7.203.275</i>	<i>9.064.155</i>	<i>664.548</i>	<i>820.580</i>	<i>1.390.084</i>	<i>19.143.142</i>
Investitionen in das langfristige Vermögen	0	2.903	6.993	118	15.000	25.014
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7.491</i>	<i>0</i>	<i>7.491</i>
Schulden	13.847.368	6.790.443	349.274	555.476	-838.881	20.703.680
<i>Vorjahr</i>	<i>6.234.201</i>	<i>7.930.168</i>	<i>445.060</i>	<i>574.797</i>	<i>-924.294</i>	<i>14.259.933</i>
Eigenkapital	2.364.365	3.380.670	681.257	473.084	820.231	7.719.607
<i>Vorjahr</i>	<i>1.017.893</i>	<i>1.369.533</i>	<i>428.363</i>	<i>84.907</i>	<i>0</i>	<i>2.900.696</i>
Eigenkapitalrendite	-26,6 %	-3,7 %	36,5 %	82,1 %	k. A.	-3,1 %
Mitarbeiter	0	1	10	49	0	60
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>11</i>	<i>53</i>	<i>0</i>	<i>65</i>

Eigenkapitalspiegel

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	Gezeichnetes Kapital/ Stammaktien	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- eigenkapital
	EUR	EUR	EUR
Stand am 31. Dezember 2001	5.500.000,00	-6.171.909,52	-671.909,52
<i>Kapitalherabsetzung</i>	-5.250.000,00		-5.250.000,00
<i>Erträge aus Kapitalherabsetzung</i>		5.250.000,00	5.250.000,00
<i>Konzernjahresfehlbetrag</i>		-1.025.583,02	-1.025.583,02
Stand am 31. Dezember 2002	250.000,00	-1.947.492,54	-1.697.492,54
<i>Kapitalerhöhungen</i>	4.250.000,00		4.250.000,00
<i>Konzernjahresüberschuss</i>		348.188,44	348.188,44
Stand am 31. Dezember 2003	4.500.000,00	-1.599.304,10	2.900.695,90
<i>Kapitalerhöhung</i>	1.250.000,00		1.250.000,00
<i>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</i>	2.875.000,00		2.875.000,00
<i>Konzernjahresüberschuss</i>		693.910,64	693.910,64
Stand am 31. Dezember 2004	<u>8.625.000,00</u>	<u>-905.393,46</u>	<u>7.719.606,54</u>

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	<u>2004</u> TEUR	<u>2003</u> TEUR
Konzernjahresüberschuss	+ 694	+ 348
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 556	+ 368
Zuschreibungen zum Beteiligungsansatz für assoziierte Unternehmen	- 206	0
Abnahme der Rückstellungen*	- 282	- 655
Erhöhung der aktiven Steuerabgrenzung	- 940	- 475
Netto-Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 127	- 424
Zunahme der Vorräte, der Liefer- und Leistungsforderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 6.625	- 209
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.199	+ 386
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>- 8.129</u>	<u>- 661</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 890	+ 545
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	+ 112
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Geschäftseinheiten	0	+ 412
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 10	- 7
Auszahlungen für Investitionen in Geschäfts- oder Firmenwerte	- 113	- 837
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 15	0
Zunahme der Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Unternehmenserwerb	+ 109	+ 837
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	<u>+ 861</u>	<u>+ 1.062</u>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	+ 4.125	+ 4.250
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von Nicht-Banken (i. Vj. Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen von Nicht-Banken)	+ 4.900	- 525
Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	+ 2.743	+ 344
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	<u>+ 11.768</u>	<u>+ 4.069</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	+ 4.500	+ 4.470
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+ 5.189	+ 719
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>+ 9.689</u>	<u>+ 5.189</u>

* ohne Rückstellungen mit Finanzierungscharakter
für Unternehmenserwerb

Als Finanzmittelfonds wird die Summe aus Kassenbestand
und Guthaben bei Kreditinstituten festgelegt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft (vormals: STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft), Bremen, sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Segmentberichterstattung, Eigenkapitalpiegel und Anhang, und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft.

Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt 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 sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung 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 und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Zahlungsströme des Konzerns 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 und des Konzerns 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, in Jahres- und Konzernabschluss und in

dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss und der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie der Zahlungsströme des Geschäftsjahres des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bremen, den 29. April 2005

**KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Steffin
Wirtschaftsprüfer

Dankowski
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 31. Dezember 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

AKTIVA

	31.12.2004		31.12.2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		0,00		411,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	5.606.318,37		6.300.401,24	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.700,00		21.568,00	
		5.617.018,37		6.321.969,24
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.746.013,72		961.282,06	
2. Beteiligungen	214.227,11		448.880,77	
		1.960.240,83		1.410.162,83
		<u>7.577.259,20</u>		<u>7.732.543,07</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				
		1.060.660,55		1.497.483,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	649.509,77		998.727,86	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	799.974,49		882.385,64	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	966.829,52		323.750,68	
		2.416.313,78		2.204.864,18
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		6.390.489,91		3.240.873,10
		9.867.464,24		6.943.220,55
		<u>17.444.723,44</u>		<u>14.675.763,62</u>

33

PASSIVA

	31.12.2004		31.12.2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
	5.750.000,00		4.500.000,00	
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen				
	2.875.000,00		0,00	
III. Bilanzverlust				
	-1.207.978,98		-1.963.827,94	
		7.417.021,02		2.536.172,06
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	11.948,00		0,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.427.983,82		1.534.924,68	
		1.439.931,82		1.534.924,68
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.109.477,26		9.610.374,25	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.465,88		44.202,07	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.387,15		230.288,34	
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	402.000,00		0,00	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.019.990,31		719.802,22	
– davon aus Steuern EUR 525,12 (i. Vj. EUR 0,00) –				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.191,66 (i. Vj. EUR 0,00) –				
		8.587.770,60		10.604.666,88
		<u>17.444.723,44</u>		<u>14.675.763,62</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	1.1. bis 31.12.2004		1.1. bis 31.12.2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		983.092,22		928.151,93
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		- 170.968,46		- 201.883,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.035.156,35		736.647,64
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	- 120.387,79		- 45.588,42	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 119.956,49	- 240.344,28	- 202.826,19	- 248.414,61
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	- 2.897,29		0,00	
b) Soziale Abgaben	- 642,77	- 3.540,06	0,00	0,00
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 183.304,17		- 240.152,00	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	- 30.660,00	- 213.964,17	0,00	- 240.152,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 774.338,26 + 615.093,34		- 805.812,33 + 168.537,45
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		675.124,50		280.506,88
9. Beträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i. Vj. EUR 280.903,42) –		0,00		358.282,63
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 249.653,66		- 158.047,49
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 50.690,83 (i. Vj. EUR 15.543,02) –		109.815,02		86.208,64
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		- 4.894,58		- 9.938,20
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 4.777,97 (i. Vj. EUR 3.259,08) –		- 354.841,68		- 578.084,86
			175.549,60	- 21.072,40
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 790.642,94		+ 147.465,05
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 11.948,00		0,00
16. Sonstige Steuern		- 22.845,98		- 26.596,32
17. Jahresüberschuss		+ 755.848,96		+ 120.868,73
18. Verlustvortrag		- 1.963.827,94		- 2.084.696,67
19. Bilanzverlust		- 1.207.978,98		- 1.963.827,94

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge		Umbuchungen		Abschreibungen des Geschäftsjahres		31.12.2004		31.12.2003
	1.1.2004 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Software	29.701,58	0,00	28.680,02	0,00	1.021,56	411,00	28.680,02	1.021,56	0,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und Bauten	10.994.686,16	0,00	1.421.824,43	235.194,26*	9.808.055,99	173.448,17	665.995,47	4.201.737,62	5.606.318,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.396,79	2.903,00	125.871,95	0,00	538.427,84	9.445,00	121.545,95	527.727,84	10.700,00
	11.656.082,95	2.903,00	1.547.696,38	235.194,26	10.346.483,83	182.893,17	787.541,42	4.729.465,46	5.617.018,37
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.378.602,17	784.731,66	0,00	0,00	2.163.333,83	0,00	0,00	417.320,11	1.746.013,72
2. Beteiligungen	681.058,41	15.000,00	0,00	0,00	696.058,41	249.653,66	0,00	481.831,30	214.227,11
	2.059.660,58	799.731,66	0,00	0,00	2.859.392,24	249.653,66	0,00	899.151,41	1.960.240,83
	13.745.445,11	802.634,66	1.576.376,40	235.194,26*	13.206.897,63	432.957,83	816.221,44	5.629.638,43	7.577.259,20
									7.732.543,07

* Die Umbuchungen betreffen die Buchwerte für zwei Wohnungen des Objekts Genshagen aus dem Posten des Umlaufvermögens "Zum Verkauf bestimmte Grundstücke".

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

AKTIVA

	31.12.2004		31.12.2003
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	0,00		31.726,00
2. Geschäfts- und Firmenwerte	831.349,86		781.216,79
		831.349,86	812.942,79
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	5.750.998,50		6.454.664,57
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.116,00		54.537,00
		5.780.114,50	6.509.201,57
III. Finanzanlagen			
Anteile an assoziierten Unternehmen		420.642,70	448.880,77
		7.032.107,06	7.771.025,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
		9.589.651,02	3.664.390,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	876.845,67		1.085.085,17
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	385.203,98		223.210,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.060.228,33		419.196,28
		2.322.277,98	1.727.492,40
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		9.689.378,29	5.189.329,03
		21.601.307,29	10.581.211,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Aktive Steuerabgrenzung	1.600.000,00		660.000,00
2. Sonstige Rechnungsabgrenzung	0,00		130.905,96
		1.600.000,00	790.905,96
		<u>30.233.414,35</u>	<u>19.143.142,76</u>

36

PASSIVA

	31.12.2004		31.12.2003
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
	5.750.000,00		4.500.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen			
	2.875.000,00		0,00
III. Konzernbilanzverlust			
	-905.393,46		-1.599.304,10
		7.719.606,54	2.900.695,90
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	11.948,00		77.833,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.798.179,38		1.904.680,93
		1.810.127,38	1.982.513,93
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.579.626,78		11.836.562,18
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.194,61		106.488,10
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.620,19		1.447.353,86
4. Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen	402.000,00		0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.180.238,85		869.528,79
– davon aus Steuern EUR 55.299,73 (i. Vj. EUR 56.108,63) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 88.585,37 (i. Vj. EUR 89.018,55) –			
		20.703.680,43	14.259.932,93
		<u>30.233.414,35</u>	<u>19.143.142,76</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	1.1. bis 31.12.2004		1.1. bis 31.12.2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		5.919.701,12		6.301.939,03
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		6.191.115,04		757.804,23
3. Sonstige betriebliche Erträge		362.557,43		607.319,30
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-5.899.881,56		- 110.711,43	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.943.181,37	-7.843.062,93	-2.421.322,09	-2.532.033,52
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-2.100.968,46		-2.466.850,53	
b) Soziale Abgaben	- 390.752,77	- 2.491.721,23	- 465.850,84	- 2.932.701,37
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 306.354,41		- 368.317,12	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	- 30.660,00	- 337.014,41	- 0,00	- 368.317,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.638.576,02		- 1.474.211,79
		+ 162.999,00		+ 359.798,76
8. Beträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		206.415,59		77.379,21
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	- 249.653,66		0,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.867,51		93.554,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 404.420,88		- 616.524,77	
		- 373.791,44		- 445.590,64
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 210.792,44		- 85.791,88
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		+ 932.664,91		+ 473.221,85
14. Sonstige Steuern		- 27.961,83		- 39.241,53
15. Konzernjahresüberschuss		+ 693.910,64		+ 348.188,44
16. Verlustvortrag		- 1.599.304,10		- 1.947.492,54
17. Konzernbilanzverlust		- 905.393,46		- 1.599.304,10

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2004

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2004		31.12.2004		31.12.2004		Abschreibungen des Geschäftsjahres		31.12.2004		31.12.2003	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	115.110,04	0,00	28.680,02	0,00	86.430,02	83.384,04	31.726,00	28.680,02	86.430,02	0,00	31.726,00	
2. Geschäfts- und Firmenwerte	837.017,99	113.745,76	0,00	0,00	950.763,75	55.801,20	63.612,69	0,00	119.413,89	831.349,86	781.216,79	
	952.128,03	113.745,76	28.680,02	0,00	1.037.193,77	139.185,24	95.338,69	28.680,02	205.843,91	831.349,86	812.942,79	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten	11.506.619,05	0,00	1.421.824,43	235.194,26**	10.319.988,88	5.051.954,48	183.031,37	665.995,47	4.568.990,38	5.750.998,50	6.454.664,57	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	802.261,32	9.896,35	195.031,50	0,00	617.126,17	747.724,32	27.984,35	187.698,50	588.010,17	29.116,00	54.537,00	
	12.308.880,37	9.896,35	1.616.855,93	235.194,26	10.937.115,05	5.799.678,80	211.015,72	853.693,97	5.157.000,55	5.780.114,50	6.509.201,57	
III. Finanzanlagen												
Anteile an assoziierten Unternehmen	681.058,41	221.415,59*	0,00	0,00	902.474,00	232.177,64	249.653,66	0,00	481.831,30	420.642,70	448.880,77	
	681.058,41	221.415,59	0,00	0,00	902.474,00	232.177,64	249.653,66	0,00	481.831,30	420.642,70	448.880,77	
	13.942.066,81	345.057,70	1.645.535,95	235.194,26**	12.876.782,82	6.171.041,68	556.008,07	882.373,99	5.844.675,76	7.032.107,06	7.771.025,13	

* Davon Zuschreibungen EUR 206.415,59, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten 8, als Ertrag ausgewiesen werden.

** Die Umbuchungen betreffen die Buchwerte für zwei Wohnungen aus dem Posten des Umlaufvermögens "Zum Verkauf bestimmte Grundstücke".

Adressen

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Sitz der Gesellschaft
Bremen HRB 4711

Verwaltung in Delmenhorst

Lahusenstraße 25
27749 Delmenhorst
Tel 04221 - 9125-0
Fax 04221 - 9125-35
Mail: infodih@dih-ag.de
Internet: www.dih-ag.de

DIH

DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

DIH