

DIH Holding

„Immobilien-gesellschaft will die Kapitalerhöhung im zweiten Anlauf durchsetzen“

Erstmals seit mehr als 10 Jahren, die teils äußerst turbulent verliefen, konnte die Deutsche Immobilien Holding (DIH) für 2006 in der AG wieder einen Bilanzgewinn von € 0,76 Mio. ausweisen, der per HV-Beschluss auf neue Rechnung vorgetragen wurde.

Im DIH-Konzern waren bereits in den letzten Jahren Bilanzgewinne ausgewiesen worden. Dank stark ausgeweiteter Bauträger-tätigkeit sind die Erlöse im Jahr 2006 auf € 24,1 (6,7) Mio. gestiegen. Der Umsatzsprung ist auch auf die Erstkonsolidierung der zum 01.01.2006 übernommenen Beteiligungsgesellschaft Deutsche Fonds Holding GmbH (s. NJ 6/06) zurückzuführen.

Steuereffekt verursacht Gewinn-sprung

Der Jahresüberschuss legte auf € 4,2 (2,2) Mio. zu. Ursächlich hierfür sind nach Angaben des Vorstandsmitglieds Werner Uhde im Wesentlichen drei Faktoren. Erstens steuerte die neue Tochter einen Gutteil des Gewinns bei. Zweitens schlug der Verkauf des Büro- und Bildungszentrums in Delmenhorst, das deutlich über dem Buchwert veräußert werden konnte, positiv zu Buche. „Sie können davon ausgehen, dass selbst in Delmenhorst ertragreiche Geschäfte gemacht werden können,“ gab Uhde augenzwinkernd in der HV zum besten. Er verhehlte allerdings nicht, dass drittens ein Betrag von € 2,6 Mio. durch die Aktivierung latenter Steuern in das Jahresergebnis einfließen. Das

Ergebnis je Aktie bezifferte Uhde auf € 0,27 (0,26), wobei sich dieser Betrag auf den rechnerischen Durchschnittswert auf das von € 8,63 auf 29,81 Mio. erhöhte Aktienkapital bezieht.

Erträge sollen im zweiten Halbjahr wieder anziehen

Das Halbjahresergebnis gibt nach Ansicht von Uhde nicht in allen Punkten zu uneingeschränktem Optimismus Anlass. Bei einem Umsatz von € 7,6 (4,0) Mio. ergab sich ein Periodenverlust von € -0,3 (-0,8) Mio.. Die Bereiche Verkauf und Projektentwicklung hätten in den ersten sechs Monaten 2007 nicht den Beitrag geleistet, den die Gesellschaft erwartete. Verzögerungen bei drei Projekten hätten zu Verschiebungen bei den Erträgen geführt, die nun im zweiten Halbjahr realisiert werden sollen.

Kapitalerhöhung erneut auf der Tagesordnung

Nachdem die in der turbulenten ao. HV vom 20.10.2006 gefassten Beschlüsse - darunter auch die Erhöhung des Grundkapitals von € 29,81 auf 67,5 Mio. in Form einer gemischten Sach- und Barkapitalerhöhung (s. NJ 11/06) - erfolgreich angefochten wurden, stand dieses Thema jetzt erneut auf der Tagesordnung. „Mit der vorgesehenen Einbringung der Phoenix Holding GmbH wollen wir die derzeit erfolgreichste Beteiligung in der gewerblichen Projektentwicklung unseres Großaktionärs Zechbau Holding in die DIH einbringen“, warb

Uhde um Zustimmung. Er trug weiter vor, dass auf Grund eines vorliegenden Gutachtens mit Zuflüssen von mehr als € 10 Mio. gerechnet werden könne.

Erneut Widersprüche zu Protokoll

Das Grundkapital soll im Zuge der Einbringung auf € 70 Mio. erhöht werden, wobei der Anteil der Sachkapitalerhöhung auf € 28 (30) Mio. sinken soll. Dennoch überzeugte das verbesserte Angebot einige Aktionäre nicht. Sie hegen - wie schon in der HV im Herbst 2006 - Zweifel an der Angemessenheit der Bewertung und gaben erneut Widersprüche zu Protokoll.

Peter Wolf Schreiber

FAZIT

Mit dem erneut erfreulichen Geschäftsverlauf des vergangenen Jahres dürfte die Deutsche Immobilien Holding AG nun das notwendige Fundament für künftige Dividendenzahlungen gelegt haben. Wenn auch das erste Halbjahr unter den Erwartungen lag, bleibt der Vorstand bei seiner Aussage, das 2006er Ergebnis einstellen zu können. Zunächst bleibt jedoch abzuwarten, wie schnell die gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung umgesetzt werden kann, bevor ein Einstieg in Frage kommt.

PWS

Quelle: Nebenwerte-Journal 10/2007