

HALBJAHRESBERICHT | 2011



DIH
DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

**Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft
Bremen**

Zwischenbericht 1. Halbjahr 2011

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

- **Bilanzsumme und Eigenkapitalquote über Vorjahresniveau**
- **unbefriedigende Ertragssituation, die dem Geschäftsmodell der Projektentwicklung geschuldet ist**

Vorwort

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

die konjunkturelle Erholung der Märkte und insbesondere das positive Umfeld der deutschen Immobilienmärkte haben uns positiv in das Geschäftsjahr 2011 starten lassen.

Ungeachtet dessen beobachten wir kritisch die Entwicklung der Finanzmärkte, die durch die andauernden Staatsschuldenkrisen in Griechenland, Portugal und den USA belastet werden. Neben diesen Ländern stehen auch Spanien, Italien und zuletzt auch Frankreich im Focus der Ratingagenturen.

Neben der Staatsschuldenkrise wird die geopolitische Lage durch die Veränderungen in der arabischen Welt, die Naturkatastrophe in Japan und die jüngsten Entwicklungen in Großbritannien belastet.

Die Reaktion der Börsen mit massiven Kursverlusten ist ein Indiz für die schwer einzuschätzende künftige Entwicklung, da das Zusammenspiel der oben genannten Faktoren auch zu nervösen Handlungen der Akteure an den Finanzmärkten führt. Damit ist eine langfristige Prognose und eine Risikoeinschätzung für das von der DIH AG betriebene Geschäftsmodell nur sehr eingeschränkt möglich.

Da Anleger zunehmend in Sachanlagen investieren, profitieren wir im Segment des wohnungswirtschaftlichen Bauträrgeschäftes von der aktuellen Situation. So konnte die Zahl der verkauften Wohnungen deutlich gesteigert werden; da die Fertigstellung der Objekte jedoch erst in den nächsten Jahren erfolgen wird, sind die Ergebnisse auch erst dann bilanzwirksam zu verbuchen.

Das in Abwicklung befindliche Bauträrgeschäft in Polen belastet weiterhin das Ergebnis. Anders als der gewerbliche Immobilienmarkt in Polen, kam es noch nicht zu einer nachhaltigen Erholung des Wohnungsmarktes.

Die gewerblichen Projektentwicklungen, allen voran der Kö-Bogen in Düsseldorf, verlaufen abgesehen von kleinen zeitlichen Verzögerungen nach Plan. Beiträge zum Ergebnis aus diesen Objekten werden jedoch erst in den Folgejahren zu erwarten sein.

Das Fondsgeschäft unserer Beteiligung DFH AG, die das Objekt Vodafone Campus vermarktet, folgt dem allgemeinen Trend, bei dem der Vertrieb strukturierter Produkte sich im Vergleich zum Vorjahr verlangsamt hat. Wir gehen jedoch von einer Umschichtung von Aktienvermögen in Immobilienvermögen aus und erwarten ein stärkeres 2. Halbjahr.

Kontinuierliche Erträge erwirtschaftet das Property-Management der Zech Immobilien Management GmbH. Vor diesem Hintergrund werden wir unsere Aktivitäten auch auf das Asset-Management ausdehnen, mit dem Ziel, in Zukunft auch Geschäftsfelder mit einem stabilen Cash Flow zu betreiben. Ziel ist auch die Übernahme von Asset-Management Mandaten institutioneller Anleger, sowie gegebenenfalls die Akquisition weiterer drittverwalteter Portfolien.

In diesem Zusammenhang stehen auch unsere Aktivitäten, eine Kapitalanlagegesellschaft nach dem Investmentgesetz zu gründen. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung der Erlaubnis ist bei der Bundesanstalt für Finanzaufsicht eingereicht worden.

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) hat nach Prüfung des Konzernabschlusses der Deutsche Immobilien Holding AG zum 31.12.2008 und des Konzernlageberichtes für das Geschäftsjahr 2008 festgestellt, dass die Rechnungslegung des Konzernabschlusses fehlerhaft gewesen ist. Eine entsprechende Veröffentlichung hat die DIH AG vorgenommen und den Fehler in den Abschlüssen berichtigt.

Die Zech Group GmbH, Bremen, hat am 20. Juli 2011 dem Vorstand der Deutsche Immobilien Holding AG mitgeteilt, dass sie mehr als 95% der Aktien an der Gesellschaft hält und beabsichtigt, einen Hauptversammlungsbeschluss zur Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Zech Group GmbH gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG herbeizuführen. Im Zuge dieses sogenannten Squeeze out wird durch die Zech Group GmbH eine Unternehmensbewertung durchgeführt, die der Ermittlung der Barabfindung dient.

Das Ergebnis des ersten Halbjahres 2011 mit – 2.368 TEUR ist hinter unseren Erwartungen zurückgeblieben. Ursächlich wirken sich im Wesentlichen die dem Geschäftsmodell der Projektentwicklung geschuldeten Ergebnisrealisierungen zum Projektende aus, die wir auf Grund von zeitlichen Verzögerungen im 2. Halbjahr 2011 erwarten.

August 2011

Eckhard Rodemer
- Vorstand -

Kennzahlen

2011

2010

Umsatz- und Ertragslage

Umsatz	1.961 TEUR	16.378 TEUR
EBITDA	-633 TEUR	- 922 TEUR
EBIT	- 644 TEUR	- 1.983 TEUR
Konzernergebnis	-2.368 TEUR	- 4.971 TEUR

Kapitalstruktur und Vermögenslage

Bilanzsumme*	152.673 TEUR	147.759 TEUR
Eigenkapital*	75.598 TEUR	68.367 TEUR
Eigenkapitalquote*	49,5 %	46,3%

Aktie

ISIN	DE 0007473043	ISIN	DE 0007473043
Kapital zum 30.06.2011	70.000.000 EUR	Kapital zum 30.06.2010	70.000.000 EUR
Kurs zum 30.06.2011	1,76 EUR	Kurs zum 30.06.2010	1,64 EUR
Marktkapitalisierung	123.200.000 00 EUR	Marktkapitalisierung	114.800.000 EUR
Ergebnis je Aktie	-0,03 EUR	Ergebnis je Aktie	- 0,07 EUR

* 2010 restated, siehe
Konzernanhang für das 1.
Halbjahr, Tz. 3

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Euro-Schuldenkrise und die Verschuldung der USA, sowie die Herabstufung durch Ratingagenturen, belasten die Finanzmärkte. Dabei geraten die alten Machtverhältnisse aus dem Gleichgewicht, denn heute sind die Märkte enger aneinandergelüpft und Informationen in Sekundenbruchteilen um die Welt, was zu nervösen Aktivitäten der Anleger führt. Die Staatsverschuldung der Industriestaaten ist deutlich gestiegen, die Schuldenberge zwingen die Politik zum Handeln. Weltumspannende Herausforderungen wie der Klimawandel, die demografische Entwicklung und die Verknappung der Ressourcen belasten das weltwirtschaftliche Klima und die Märkte bestimmen plötzlich die politische Agenda.

Der deutsche Immobilienmarkt ist jedoch in einer guten Verfassung, er ist der einzige Markt in Westeuropa, der in den letzten sechs Monaten keine nennenswerten Rückgänge bei den Anfangsrenditen zeigte, da sich die Investoren nicht mehr ausschließlich auf Core Produkte fixieren, sondern auch Value-Add-Produkte suchen. Die Spitzenrenditen an A Standorten sind unter Druck geraten, dies gilt auch für Objekte mit Revitalisierungsbedarf.

Die DIH AG hat dieser Entwicklung Rechnung getragen und entwickelt über ihr Beteiligungsunternehmen die developer, Düsseldorf, neben dem Kö-Bogen, weitere Büroobjekte in der Unternehmerstadt in Düsseldorf. Die im letzten Jahr gegründete Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln, konnte ihr erstes Objekt in Bonn im Joint Venture mit der Pareto, Köln, umsetzen. Das Objekt ist zu über 90% vermietet und befindet sich im Bau. Die Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG investiert auch in Objekte mit Revitalisierungsbedarf (Value-Add).

Die Initiatoren von geschlossenen Fonds haben im zweiten Quartal 2011 deutlich mehr Eigenkapital platziert als in den ersten drei Monaten dieses Jahres. Dennoch wurden in der Sparte Immobilienfonds 69 Mio. € weniger Eigenkapital platziert als im Vergleichszeitraum 2010. Der Verband Geschlossene Fonds (VGF) teilte mit, dass das Gros auf Investitionen in deutsche Immobilienfonds (531 Mio. €) entfiel. Von dem positiven Trend möchten wir mit dem Angebot „Vodafone Campus“ der Deutsche Fonds Holding AG profitieren, dessen Platzierung gerade begonnen hat. Das Investitionsvolumen des Fonds beläuft sich auf 361 Mio. € (inklusive Disagio), das einzuwerbende Eigenkapital beträgt 225 Mio. €. Die prognostizierte Ausschüttung des Fonds wird 5,5% pro Jahr betragen, Vodafone Deutschland hat einen 20 Jahres Mietvertrag abgeschlossen.

In der deutschen Bauwirtschaft herrscht die gute Stimmung insbesondere für den Wohnungsbau weiter an, wie der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) verlautbarte. Der ZDB teilte mit, dass die Auftragslage gemäß der monatlichen Konjunkturumfrage im Juli 2011 für das Segment Wohnungsbau von den Unternehmen positiv beurteilt wird. Dies wird auch durch den Aengevelt-Wohninvestment- Index (AWI) bestätigt, der der Sommerumfrage zufolge um 0,9 Punkte auf 66,1 Punkte gestiegen ist.

Die DIH Deutsche Wohnwerte realisiert in Heidelberg Bahnstadt das Projekt „WohnGut“ mit einem Investitionsvolumen von rd. 30 Mio. €. Von den 69 Wohnungen des ersten Bauabschnitts waren zum Zeitpunkt des Spatenstiches bereits 64% verkauft, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2013 geplant.

Geschäftsentwicklung

Die gewerbliche Projektentwicklung wird durch das Core Produkt der die developer Gruppe, Düsseldorf, bestimmt, den Kö-Bogen, der sich bis auf eine zeitliche Verzögerung nach Plan entwickelt. Erste Gespräche mit Mietinteressenten sind bereits geführt worden und Absichtserklärungen über den Abschluss von Mietverträgen ausgetauscht worden. Diese stehen jedoch unter Genehmigungsvorbehalt der Behörden und der jeweiligen Gremien. Die Projektentwicklungen doubleU und casa altra in der Unternehmerstadt in Düsseldorf verlaufen wie geplant, auch hier konnten weitere Vermietungserfolge erzielt werden.

Das in 2010 gegründete assoziierte Unternehmen Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG realisiert gemeinsam mit der Pareto GmbH das Objekt brandt_elf in Bonn, welches bereits zu über 90% vermietet ist. Weitere Objekte, die mit Finanzpartnern realisiert werden sollen, befinden sich in der Akquisitionsphase.

Die Phoenix Real Estate Development GmbH, Stuttgart, hat von der Württembergischen Versicherung den Projektmanagementauftrag für die Realisierung des Einkaufszentrums Gerber in Stuttgart erhalten.

Die Deutsche Fonds Holding AG hat das Objekt Vodafone Campus, Düsseldorf, für ihren Fonds 98 zum Kaufpreis von 306,5 Mio. € angekauft. Das Objekt wird die neue Konzernzentrale von Vodafone Deutschland GmbH, die einen 20 Jahres Mietvertrag abgeschlossen hat. Die Platzierung des Eigenkapitals in Höhe von 225 Mio. € hat gerade begonnen.

Das wohnungswirtschaftliche Bauträgergeschäft der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH, Heidelberg, und der Zech Immobilien GmbH sowie der DIH Wohnbau GmbH, Bremen, hat sich positiv entwickelt. Allen voran trugen die Objekte in Köln und in Heidelberg zum Vertriebs Erfolg bei.

Im ersten Halbjahr fanden sich keine Käufer für die restlichen Objekte in Warschau, was dem nach wie vor schlechten Markt für Wohnungen und Häuser in Polen geschuldet ist.

Die Zech Immobilien Management GmbH trägt kontinuierlich zum Ergebnis bei; wir werden unsere Property-Management Aktivitäten um Asset-Management Aufgaben erweitern.

Der Ausbau von Asset-Management Angeboten, auch für Dritte, steht in engem Zusammenhang mit der Gründung der geplanten Kapitalanlagegesellschaft, für die eine Genehmigung bei der BaFin beantragt wurde. Wir hoffen, dass wir das Geschäft zum Jahresende aufnehmen können, sobald uns die Erlaubnis der BaFin vorliegt.

Ertragslage

Die gegenüber dem 1. Halbjahr 2010 gefallenen Umsatzerlöse sind im Wesentlichen dem Geschäftsmodell des Projektgeschäfts geschuldet. Aussagekräftiger ist die betriebliche Leistung – definiert als Umsatz zuzüglich Bestandsveränderungen –, die mit 6.222 TEUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 8.993 TEUR zwar rückläufig ist, aber auf hohem Niveau verbleibt. Hierzu korrespondiert der Materialaufwand, in dem maßgeblich die Kosten für bezogene Leistungen zur Erstellung von Projekten ausgewiesen werden. Relativ konnte der Materialaufwand bezogen auf die betriebliche Leistung von 70% im Vorjahr auf 69% weiter verbessert werden.

Bei den at equity bilanzierten Beteiligungen haben wir mit - 2.836 TEUR erneut einen erheblichen Verlust erlitten. Dieser ist im Wesentlichen zurückzuführen auf unsere Beteiligung DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungs GmbH einschließlich unseres Anteils an der Deutsche Fonds Holding AG mit -352 TEUR, der Beteiligung ddp Realisierungs GmbH mit -1.185 TEUR sowie der Beteiligung DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG mit -608 TEUR. Diese durch das Projektgeschäft bedingten Anlaufverluste ergeben sich aus den anteiligen und uns zuzuweisenden Halbjahresergebnissen. Sie entsprechen den Planungen. Wir erwarten bei diesen Beteiligungen schon im 2. Halbjahr 2011 in Teilbereichen deutliche Ergebnisbeiträge.

Durch die mit einer Eigenkapitalquote von rund 50 % nach wie vor sehr komfortable Eigenkapitalausstattung konnte im 1. Halbjahr ein saldiertes Zinsergebnis von +1.299 TEUR erwirtschaftet werden.

Unter Berücksichtigung von latenten Steuern ergibt sich ein Konzernjahresfehlbetrag von -2.368 TEUR gegenüber -4.997 TEUR aus dem Vorjahreszeitraum. Unter Berücksichtigung des gezeichneten Grundkapitals von 70.000.000,00 EUR resultiert ein Ergebnis pro Aktie von -0,03 EUR gegenüber -0,07 EUR im Vorjahr.

Finanzlage

Die gute Liquiditätsausstattung des Konzerns wird durch den ausgewiesenen Finanzmittelfonds von 5.325 TEUR deutlich.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war mit - 4.946 TEUR negativ. Dies ist im Wesentlichen auf die relativ geringe Umsatztätigkeit zurückzuführen.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ist mit - 4.919 TEUR ebenfalls negativ. Die Einzahlungen aus der Tilgung gewährter Darlehen betreffen im Wesentlichen die Tilgungen von ausgereichten Darlehen an DFH AG. Darlehensauszahlungen erfolgten im Wesentlichen an die Phoenix Holding GmbH von 2,6 Mio. EUR und in Höhe von 2,5 Mio. EUR an die ddp Invest GmbH sowie Ausleihungen von 3,3 Mio. EUR an die Art-Invest Gruppe.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ist mit 7.922 TEUR positiv und betrifft die Erhöhung der Kontokorrentverbindlichkeiten.

Insgesamt ergibt sich eine Veränderung des Finanzmittelfonds von -1.943 TEUR auf nunmehr 5.325 TEUR (31.12.2010: 7.268 TEUR).

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen ist im Vergleich zum 31.12.2010 (restated) um 7.639 TEUR auf 152.673 TEUR angestiegen.

Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus Ausleihungen an die Art-Invest Gruppe. Hierzu verweisen wir auf die Erläuterungen unter „Finanzlage“. Im Bereich der kurzfristigen Vermögenswerte sind die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 4.257 TEUR auf 16.665 TEUR angestiegen.

Auf der Passivseite hat sich das Konzerneigenkapital durch das ausgewiesene Konzerngesamtergebnis vermindert. Die Eigenkapitalausstattung ist mit rund 50% auf die Bilanzsumme nach wie vor sehr komfortabel.

Bei den passivischen Posten der langfristigen Schulden ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt um 8.168 TEUR auf nunmehr 13.595 TEUR angestiegen.

Fehlerkorrektur (DPR)

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 geprüft (Stichprobenprüfung nach § 342 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB).

Die Prüfung hat mit Feststellung vom 23. Juni 2011 ergeben, dass die Rechnungslegung des genannten Konzernabschlusses fehlerhaft ist. Eine Veröffentlichung des Fehlers hat die Gesellschaft am 12. August 2011 vorgenommen. Die Bilanzierung von Anschaffungsnebenkosten eines Unternehmenserwerbs in 2006 ist demnach fehlerhaft. Der im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert und das Eigenkapital wurden um 7,6 Mio. € zu hoch ausgewiesen. Die Fehlerkorrektur ist entsprechend IAS 8 im vorliegenden Zwischenabschluss vorgenommen worden. Des Weiteren verweisen wir auf den Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2011, der Bestandteil dieses Zwischenberichts ist.

Squeeze out

Die Gesellschaft hat die Mitteilung der Zech Group GmbH über den beabsichtigten Squeeze out im Juli 2011 bekannt gemacht und auf ihrer Homepage veröffentlicht.

Das weitere Verfahren des Squeeze-out liegt im Wesentlichen alleine in den Händen der Zech Group GmbH als Hauptaktionärin. Als Erstes steht eine Unternehmensbewertung der DIH AG an, die von einem gerichtlich bestellten Gutachter auf ihre sachliche Richtigkeit hin überprüft werden muss.

Auf der Basis der Unternehmensbewertung errechnet sich dann auch die Barabfindung der ausscheidenden Minderheitsaktionäre. Erst wenn die Unternehmensbewertung abgeschlossen und überprüft ist und die Abfindung pro Aktie feststeht, kann zur Hauptversammlung der DIH AG einberufen werden, die dann über den Squeeze-out einen Beschluss zu fassen hat. Der Termin der Hauptversammlung steht daher heute noch nicht fest, insbesondere da die vorgenannte Unternehmensbewertung und das gerichtlich bestellte Gutachten einige Zeit in Anspruch nehmen werden. Den Termin der Hauptversammlung werden wir rechtzeitig auf unserer Homepage bekannt geben.

Prüferische Durchsicht

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie einem erläuternden Anhang - und der Konzernzwischenlagebericht, die Bestandteil des Halbjahresfinanzberichtes nach § 37 w WpHG sind, wurden keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird jedoch bezogen auf die im vorliegenden Zwischenabschluss erfolgte Fehlerkorrektur entsprechend IAS 8 (Restatement) eine Bescheinigung erteilen.

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Nach besten Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Risiko – und Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten ist eine verlässliche Prognose nicht möglich. Wir unterstellen, dass die Asset-Klasse Immobilien weiter in den Focus der Anleger rückt und unsere Produkte für private und institutionelle Anleger stärker nachgefragt werden.

Dennoch müssen wir mit Auswirkung auf die Vermietung unserer Büro- und Einzelhandelsobjekte rechnen, da die Unternehmen der veränderten konjunkturellen Lage Rechnung tragen werden und die Entscheidungsprozesse länger dauern.

Durch die geplante Gründung einer Kapitalanlagegesellschaft werden wir unser Geschäftsmodell weiter diversifizieren und die DIH AG als bundesweit agierendes Immobilienunternehmen ausbauen. Die zur Zeit in der Realisierung befindlichen Objekte werden erst in den Folgejahren fertiggestellt und tragen erst dann bilanzwirksam zum Ergebnis der Gesellschaft bei. Damit sind die finanziellen Ressourcen der DIH AG über mehrere Jahre gebunden; eine Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr ist schwierig, da nur wenige Objekte fertiggestellt werden. Wir rechnen mit einem ausgeglichenen Ergebnis, weisen jedoch darauf hin, dass sich Abweichungen negativer oder positiver Art ergeben können, die den Risiken des Geschäftsmodells, sowie der konjunkturellen Entwicklung geschuldet sind.

Des Weiteren verweisen wir zu den Prognosen und Risiken auf die Aussagen im Geschäftsbericht.

August 2011

Eckhard Rodemer
- Vorstand -

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

	1.1. - 30.06.2011		1.1. - 30.06.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	1.961.301,89		16.377.558,92	
Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden	4.261.368,63		-7.385.487,13	
Sonstige betriebliche Erträge	144.200,32		90.502,49	
Materialaufwand	- 4.284.312,52		- 6.338.408,54	
Personalaufwand	- 1.440.306,61		- 1.492.766,48	
Abschreibungen	- 10.728,67		- 1.060.527,96	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.275.300,78		- 2.173.462,17	
		- 643.777,74		- 1.982.590,87
Erträge aus Beteiligungen	0,00		310,00	
Verluste aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	- 2.836.401,07		-3.308.602,50	
Zinserträge und ähnliche Erträge	3.511.067,94		2.613.748,58	
Finanzierungsaufwendungen	- 2.212.213,14		- 2.302.859,23	
		- 1.537.546,27		- 2.997.403,15
Ergebnis vor Steuern		- 2.181.324,01		- 4.979.994,02
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 186.900,00		- 17.848,42
Konzernjahresfehlbetrag		<u>- 2.368.224,01</u>		<u>- 4.997.842,44</u>
davon entfallen auf				
Nicht beherrschende Anteile		- 2.828,39		0,00
Aktionäre der DIH AG		- 2.365.395,62		- 4.997.842,44
		<u>- 2.368.224,01</u>		<u>- 4.997.842,44</u>
Ergebnis je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)		-0,03		-0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)		-0,03		-0,07

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

	1.1. - 30.06.2011		1.1. - 30.06.2010	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Konzernjahresfehlbetrag		- 2.368.224,01		- 4.997.842,44
Veränderung des Währungsausgleichspostens		57.593,78		26.511,11
Konzerngesamtergebnis		<u>- 2.310.630,23</u>		<u>- 4.971.331,33</u>
davon entfallen auf				
Nicht beherrschende Anteile		- 2.828,39		0,00
Aktionäre der DIH AG		- 2.307.801,84		- 4.971.331,33
		<u>- 2.310.630,23</u>		<u>- 4.971.331,33</u>

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung des Konzerns gibt folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	30.06.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Konzernjahresfehlbetrag (i. Vj. Konzernjahresüberschuss)	- 2.368	4.753
Abschreibungen und Zeitwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11	1.864
Ergebnis aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	2.836	- 3.892
Zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	58	- 160
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Liefer- und Leistungsforderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 5.017	16.517
Zunahme/Abnahme der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.883	- 2.490
Ertragsteuerertrag/-aufwand	187	1.201
Finanzierungsaufwendungen	2.212	4.657
Zinserträge und ähnliche Erträge	- 3.511	- 6.356
Gezahlte/erhaltene Steuern	- 31	2.299
Gezahlte Zinsen	- 4.054	- 2.860
Erhaltene Zinsen	850	1.801
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>- 4.946</u>	<u>17.334</u>
Einzahlungen aus dem Abgang konsolidierter Geschäftseinheiten	0	37
Einzahlungen aus der Tilgung gewährter Darlehen	3.626	26.647
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 2	- 8
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	- 3.444	- 13.600
Auszahlungen aus gewährten Darlehen	- 5.100	- 21.550
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	<u>- 4.919</u>	<u>8.474</u>
Dividendenausschüttung	0	- 60
Aufnahme von Darlehen	0	750
Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.922	- 15.995
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	<u>7.922</u>	<u>- 15.305</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 1.943	- 6.445
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.268	13.713
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>5.325</u>	<u>7.268</u>

Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2011

	Gezeichnetes Kapital/ Stammaktien EUR	Ausgleichs- posten Währungs- umrechnung EUR	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Summe EUR	Nicht beherrschende Anteile EUR	Konzern- eigenkapital EUR
Stand 1. Januar 2010 vor Restatement	70.000.000,00	83.883,27	6.941.460,57	84.836,10	77.110.179,94	8.888,09	77.119.068,03
Fehlerkorrektur bis 2009*			-3.780.500,00		-3.780.500,00		-3.780.500,00
Stand 1. Januar 2010 nach Restatement	70.000.000,00	83.883,27	3.160.960,57	84.836,10	73.329.679,94	8.888,09	73.338.568,03
Dividende			-60.130,86		-60.130,86		-60.130,86
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-122.559,70	4.772.386,06		4.772.386,06	-19.496,05	4.752.890,01
Konzernjahresüberschuss			4.772.386,06		4.772.386,06	-19.496,05	4.630.330,31
Konzerngesamtergebnis		-122.559,70	7.873.215,77	84.836,10	77.919.375,44	-10.607,96	77.908.767,48
Stand 31. Dezember 2010 nach Restatement	70.000.000,00	-38.676,43	57.593,78		57.593,78	-2.828,39	57.593,78
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung			-2.365.395,62		-2.365.395,62	-2.828,39	-2.368.224,01
Konzernjahresfehlbetrag		57.593,78	-2.365.395,62		-2.307.801,84	-2.828,39	-2.310.630,23
Konzerngesamtergebnis		57.593,78	5.507.820,15	84.836,10	75.611.573,60	-13.436,35	75.598.137,25
Stand 30. Juni 2011	70.000.000,00	18.917,35					

* restated, siehe Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2011, Tz. 3

Konzernanhang für das 1. Halbjahr 2011

1. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss zum 30. Juni 2011 der Deutschen Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen, (nachstehend "DIH AG" oder, im Zusammenhang mit dem Konzern insgesamt "DIH-Konzern", genannt) wurde nach den zu diesem Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standard Boards (IASB) und deren Auslegungen durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden nach den gleichen Grundsätzen ermittelt.

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss zum 30. Juni 2011 enthält aus Sicht des Vorstands alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die im 1. Halbjahr 2011 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses müssen vom Vorstand Beurteilungen und Schätzungen vorgenommen sowie Annahmen getroffen werden, die die Anwendungen von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Es gelten unverändert die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den letzten Konzernabschluss des Gesamtvorjahres 2010. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2010 in unserem Geschäftsbericht 2010 entnommen werden.

2. Konsolidierungskreis

Gegenüber dem 31. Dezember 2010 haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

3. Berichtigung von Fehlern entsprechend IAS 8

Die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 geprüft und mit Schreiben vom 28. Juni 2011 festgestellt, dass der Konzernabschluss gegen IFRS 3.24 (b) (2004) i.V. mit IAS 8.41 ff. verstößt. Eine Veröffentlichung des Fehlers hat die Gesellschaft am 12. August 2011 vorgenommen.

Der im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert und das Eigenkapital wurden um 7,6 Mio. EUR zu hoch ausgewiesen. Hierbei handelte es sich um eine Verpflichtung zur Gewährung einer stillen Beteiligung, die als Anschaffungsnebenkosten eines Unternehmenserwerbs zum 1. Januar 2006 bilanziert wurde. Hintergrund der Verpflichtung sind Vermittlungsleistungen des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden in Zusammenhang mit dem Unternehmenserwerb. Die Verpflichtung wurde unter Bezug auf den Wert der gewährten stillen Beteiligung ermittelt. Dieser liegt eine Bewertung zu Grunde, die dem sechsfachen des für das erworbene Unternehmen bezahlten Ertragswerts entspricht. Ein Leistungsaustauschverhältnis konnte nicht nachgewiesen werden, damit liegt ein Verstoß gegen IFRS 3.24 (b) (2004) i.V. mit IAS 8.41 ff. vor. Stattdessen stellt die stille Beteiligung ein Fremdkapitalinstrument im Sinne des IAS 32 dar und fällt in den Anwendungsbereich des IAS 39.

Die Bilanzierung als Anschaffungsnebenkosten erfolgte grundsätzlich erfolgsneutral. In der Folgekonsolidierung ergaben sich hinsichtlich des Geschäfts- oder Firmenwerts keine Wertminderungen. Bezüglich der Verpflichtung zur Gewährung der stillen Beteiligung ergaben sich in den Geschäftsjahren 2006 bis 2008 erfolgswirksame Effekte aus der Bewertung der Verbindlichkeit gemäß IAS 39.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Dezember 2008 wurde die stille Beteiligung im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft GmbH eingebracht und die entsprechende Verbindlichkeit ausgebucht. Somit ergaben sich keine erfolgswirksamen Auswirkungen nach dem 31. Dezember 2008.

Auf Grund des Kontrollverlustes zum Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalerhöhung und der daraus resultierenden Entkonsolidierung (nach IFRS 3 (2004) erfolgsneutral) der Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft (DIHB-Gruppe) zum 31.

März 2009 und der nachfolgenden Einbeziehung at-equity in den Konzernabschluss (Anteil 50%) erfolgt die Fehlerkorrektur über die at Equity- Folgekonsolidierung. Verlustanteile werden entsprechend IAS 28.29 bis zum Wert der Beteiligung erfasst (Nach der Equity Methode bilanzierte Finanzanlagen). Darüber hinaus gehende Verlustanteile werden gemäß IAS 28.29 über eigenkapitalsubstituierende Finanzierungen (Sonstige Finanzanlagen) berücksichtigt. Aus dieser Systematik resultieren unterschiedliche Anpassungsbeträge zu den einzelnen Bilanzstichtagen.

Aus der Fehlerkorrektur entsprechend IAS 8 resultieren folgende Anpassungen der Vorjahreswerte:

Konzernbilanz	01.01.2010	01.01.2010	01.01.2010
	EUR	EUR	EUR
	vor Änderung	nach Änderung	Änderung
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	17.192.328,81	16.595.491,33	-596.837,48
Sonstige Finanzanlagen	60.829.585,68	57.645.923,16	-3.183.662,52
Korrektur Summe AKTIVA	159.865.154,90	156.084.654,90	-3.780.500,00
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	6.941.460,57	-3.160.960,57	-3.780.500,00
Korrektur Summe PASSIVA	159.865.154,90	156.084.654,90	-3.780.500,00

Konzernbilanz	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010
	EUR	EUR	EUR

	vor Änderung	nach Änderung	Änderung
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	21.068.562,15	18.531.574,45	-2.536.987,70
Sonstige Finanzanlagen	77.160.562,04	75.917.049,74	-1.243.512,30
Korrektur Summe AKTIVA	148.814.828,82	145.034.328,82	-3.780.500,00
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	11.653.715,77	7.873.215,77	-3.780.500,00
Korrektur Summe PASSIVA	148.814.828,82	145.034.328,82	-3.780.500,00

4. Segmentberichterstattung

Zum Bilanzstichtag, dem 30. Juni 2011, werden die Aktivitäten in die folgenden berichtspflichtigen Segmente eingeteilt:

- Wohnungsbau:

Im Segment Wohnungsbau sind im Wesentlichen Projektgesellschaften zusammengefasst, die Immobilienprojekte für den Wohnungsmarkt realisieren. Dieses Segment beinhaltet auch die polnischen Konzerngesellschaften. Die DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG wird mit ihren Tochtergesellschaften diesem Segment zugerechnet.

- Gewerbebau:

Dieses Segment befasst sich ausschließlich mit Immobilien für gewerbliche Nutzung, wie z. B. Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien. Zu diesem Segment gehören auch die assoziierten Unternehmen der Phönix-, AIRE- und Developer-Gruppe.

- Verwaltung, Provision und Dienstleistungen:

Dieses Segment beinhaltet zum einen Unternehmen, die im Rahmen der Projektierung Dienstleistungen erbringen, aber auch die DIH AG, die Dienstleistungen und Verwaltungsleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erbringt. Darüber hinaus umfasst das Segment die Aktivitäten der Zech Immobilien Management GmbH, die als Property-Verwalter tätig ist.

- Fondskonzeption/-verwaltung:

Die Fondskonzeption/-verwaltung subsumiert vor allem die Tätigkeiten der Deutsche Fonds Holding AG und ihrer Beteiligungen.

- Übrige:

Alle nicht wesentlichen Gesellschaften, die keinem anderen Segment direkt zurechenbar sind, werden als übrige ausgewiesen.

Die Segmentunterteilung basiert auf der internen Berichterstattung an den Vorstand der DIH AG, der in seiner Funktion als verantwortliche Unternehmensinstanz auf Basis dieser Daten über die Verteilung der Ressourcen entscheidet.

Grundsätzlich werden im internen Berichtswesen die DIH AG und alle Tochtergesellschaften der DIH AG betrachtet. Darüber hinaus gehen in die Segmente aber auch die assoziierten Unternehmen und Joint Ventures in der Höhe ein, in der die DIH AG bzw. eine ihrer Tochtergesellschaft an diesen Unternehmen anteilig beteiligt ist.

Das interne Berichtswesen der DIH AG basiert auf einem betriebswirtschaftlichen Leistungsbegriff als zentrale Größe.

Diese betriebswirtschaftliche Leistung entspricht für die Segmente "Verwaltung, Provision und Dienstleistungen" sowie "Fondskonzeption/-verwaltung" in etwa dem nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) gebuchten Umsatz zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge, abzüglich Bestandsveränderung. Die sonstigen betrieblichen Erträge gehen entsprechend der nach IFRS gebuchten Beträge ein, mit dem Unterschied, dass Erträge aus Einmaleffekten, Kursveränderungen und Gehaltsweiterbelastungen unberücksichtigt bleiben.

Für die Segmente Wohnungsbau und Gewerbebau wird hingegen die berichtete Leistung anteilig entsprechend der verkauften bzw. vermieteten Flächen als realisiert

und damit als erbrachte Leistung angesehen. Entsprechend werden auch die Bestandsveränderungen berücksichtigt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gehen in der oben beschriebenen Höhe in die Leistung ein.

Neben der Leistung zeigt die interne Berichterstattung den "Einstand". Diese Größe entspricht in etwa dem gebuchten Materialaufwand.

Darüber hinaus werden der Personalaufwand und das Segmentergebnis gezeigt. Das Segmentergebnis ist mit dem Ergebnis vor Steuern und Beteiligungserträgen vergleichbar, jedoch basierend auf dem oben erläuterten Leistungsbegriff.

Das Segmentvermögen, das nicht regelmäßig an den obersten Entscheidungsträger berichtet wird, setzt sich aus den current und non-current assets (ohne aktive latente Steuern) der im jeweiligen Segment enthaltenen Gesellschaften zusammen.

Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

Informationen über geographische Gebiete sind nicht erforderlich, da die Umsätze fast ausschließlich im Inland erzielt werden und im Ausland lediglich für den Konzern unwesentliches Vermögen gelegen ist.

Die Aufteilung der Segmente stellt sich wie folgt dar:

	Wohnungsbau TEUR	Gewerbebau TEUR	Verwaltung/ Provision/ Dienstleistung TEUR	Fonds- konzeption / verwaltung TEUR	Übrige TEUR	betriebswirt- schaftliches Zwischenergebnis TEUR
Leistung	14.973	23.760	1.652	1.388	198	41.971
- davon at equity	<u>8.819</u>	<u>23.754</u>		<u>1.388</u>		<u>33.961</u>
	6.154	6	1.652	0	198	8.010
- davon Umsatzerlöse mit externen Dritten	298 298	3 3	2.240 1.642	0 0	19 19	2.560 1.962
Intersegmenterlöse	0	0	598	0	0	598
- davon Bestandsveränderung	4.149	0	0	0	0	4.149
Einstände	-10.811	-19.009	-30	-121	0	-29.971
- davon at equity	<u>-7.108</u>	<u>-19.009</u>		<u>-121</u>		<u>-26.238</u>
	-3.703	0	-30	0	0	-3.733
Sachkosten projektabhängig	-1.238	-1.996	-44	-93	-9	-3.379
- davon at equity	<u>-584</u>	<u>-1.991</u>		<u>-93</u>		<u>-2.667</u>
	-654	-5	-44	0	-9	-712
Personalkosten	-248	-683	-1.374	-767	-125	-3.197
- davon at equity	<u>-211</u>	<u>-683</u>		<u>-767</u>		<u>-1.661</u>
	-37	0	-1.374	0	-125	-1.536
Segmentergebnis	1.300	-1.607	1.247	-875	-37	28
- davon at equity	<u>434</u>	<u>-1.594</u>		<u>-875</u>		<u>-2.035</u>
	866	-13	1.247	0	-37	2.063
im Segmentergebnis enthalten:						
- Zinserträge	9	0	4.154	0	0	4.163
- Finanzierungsaufwendungen	-737	-8	-2.101	0	-18	-2.864
- Abschreibungen	-5	0	-21	0	-5	-31
- Wertberichtigungen	0	0	-300	0	0	-300
Segmentvermögen	16.590	332	141.975	0	541	159.438

Überleitung der Segmentdaten zu den Konzernzahlen:

	TEUR
Umsatzerlöse mit externen Dritten	1.962
Intersegmenterlöse	598
	<u>2.560</u>
Aufwands- und Ertragskonsolidierung	-598
Umsatzerlöse	<u>1.962</u>
Segmentvermögen (betriebswirtschaftlich)	159.438
Latente Steuern	4.100
Konsolidierungsbuchungen	4.741
Schuldenkonsolidierung	-15.606
Segmentvermögen	<u>152.673</u>
Segmentergebnis (betriebswirtschaftlich)	2.063
- Noch nicht realisierte betriebswirtschaftliche Leistung	-1.669
- Konsolidierungsbuchungen	-2.575
Segmentergebnis	<u>-2.181</u>
Steuern	-187
Konzernjahresfehlbetrag	<u><u>-2.368</u></u>

5. Eventualverbindlichkeiten

Die Deutsche Fonds Holding AG, ein Tochterunternehmen der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, hat zum 31. Dezember 2010 Fondsschließungsgarantien in Höhe von TEUR 361.800 (31.12.2010: TEUR 175.300) abgegeben, deren Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme im Wesentlichen vom Vertriebs Erfolg der jeweiligen Fondsanteile abhängig ist.

Ansonsten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010.

6. Angaben zu wesentlichen Geschäften mit nahe stehenden Personen

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.

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.

Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen:

Im 1. Halbjahr 2011 wurde von der DIH AG ein Darlehensvertrag mit der ddp Invest GmbH zur Finanzierung des Projekts casa altra über rund 2,5 Mio. EUR zu 7% geschlossen. Die Laufzeit des Darlehens ist befristet bis zum 31. Dezember 2012. Sie verlängert sich automatisch um ein Jahr, sofern nicht einen Monat vor dem Ende von einer Seite gekündigt wird.

Zu den bestehenden Darlehensverträgen mit der Phoenix Holding GmbH wurden auf Grund der Projektentwicklungen Alphahaus und Waves insgesamt 2,6 Mio. EUR abgerufen. Die Darlehen werden zu 7% verzinst und laufen fest bis zum 31. Dezember 2012.

Die Art-Invest Gruppe hat im Berichtsjahr 3,3 Mio. EUR zur Finanzierung des Projekts brandt_elf in Bonn in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um ein Gesellschafterdarlehen, 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 beiderseitig unkündbar. Die Verzinsung beträgt 12,5 % p.a. bzw. 6,25 % für die Avallinie.

Ansonsten haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss 2010 keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Beziehungen zu nahe stehenden Personen und/oder Unternehmen ergeben.

7. Ereignisse nach der Zwischenberichtsperiode

Bezüglich der Ereignisse nach dem 30. Juni 2011 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Zwischenbericht unter Abschnitt "Squeeze out".

Adressen

DEUTSCHE IMMOBILIEN HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT

Sitz der Gesellschaft
Bremen HRB 4711

VERWALTUNG DELMENHORST

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

DIH
DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT