

STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs-AG

Zwischenbericht

1. Halbjahr 2004

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

- **Gesteigerter Umsatz**
- **Erfreuliche Ergebnisverbesserungen**
- **Hohe Liquidität**
- **Stabiler Ausblick**

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

wir berichten über die Geschäftsentwicklung der STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs-AG für das 1. Halbjahr 2004 und geben darüber hinaus einen Ausblick für den Konzern in den Erläuterungen unter Ziffer III.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung läßt weiter zu wünschen übrig. Erste Erholungstendenzen sind sichtbar, werden aber den Immobilienmarkt 2004 nicht mehr erreichen. Vermehrter Leerstand bei Büroimmobilien, die in der Wahrnehmung der Marktteilnehmer besondere Signifikanz haben, schleppendes Geschäft im Wohnungsbau und nur wenige großvolumige Transaktionen lassen befürchten, daß erst 2005 mit wachsendem Vertrauen in die Erholung der Wirtschaft günstige Tendenzen wieder in den Vordergrund rücken.

Unter diesen Rahmenbedingungen hat sich die Gesellschaft achtbar geschlagen.

I. Gewinn- und Verlustrechnung

Im 1. Halbjahr 2004 gelang es, an das Ergebnis des Jahres 2003 anzuknüpfen und Gewinne zu erwirtschaften. Bei verbesserten Umsatzerlösen durch den Verkauf von Grundstücken nahm die Gesamtleistung durch die dagegenzustellenden Bestandsveränderungen unwesentlich auf TEUR 486 zu. Der Aufwand war aufgrund der deutlich reduzierten Abschreibungen - Korrektur eines Beteiligungsansatzes im Vorjahr - deutlich rückläufig; dem gegenüber sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit dem vermehrten aktiven Geschäft planmäßig leicht angestiegen. Günstig hat sich der Zinsaufwand entwickelt, der gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Erfreulich gestaltete sich wiederum das Beteiligungsergebnis, das zum turn-around den entscheidenden Beitrag geleistet hat.

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung legen wir folgende Zahlen vor:

	01.01.2004 - 30.06.2004		01.01.2003 - 30.06.2003	
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse		566		307
aus Vermietungsgeschäft	280		276	
aus Verkaufsgrundstücken	255		6	
aus Dienstleistungsgeschäft	<u>31</u>		<u>25</u>	
sonstige betriebliche Erträge		159		140
Bestandsveränderungen		<u>- 239</u>		<u>9</u>
Gesamtleistung		486		456
Aufwand		- 551		- 712
Materialaufwand	82		111	
Abschreibungen	97		279	
sonst. betriebl. Aufwendungen	<u>372</u>		<u>322</u>	
Beteiligungsergebnis		287		235
Zinsergebnis		<u>- 157</u>		<u>- 221</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>+ 65</u>		<u>- 242</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0		0
Sonstige Steuern		<u>- 11</u>		<u>- 14</u>
Überschuß / Fehlbetrag		<u>+ 54</u>		<u>- 256</u>
		====		====

II. Bilanz

Aus der Bilanz berichten wir folgende Zahlen:

	30.06.2004		30.06.2003	
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Sachanlagen	6.460		6.787	
Finanzanlagen	1.450		730	
Umlaufvermögen	5.808		4.943	
(davon Guthaben)	<u>(3.118)</u>		<u>(1.679)</u>	
Aktiva	<u>13.718</u>		<u>12.460</u>	
Eigenkapital		3.840		160
Fremdkapital		9.878		12.300
(davon Rückstellungen)		<u>(1.349)</u>		<u>(1.207)</u>
Passiva		<u>13.718</u>		<u>12.460</u>

Bedeutende Veränderungen in der Bilanz beziehen sich auf die Position Finanzanlagen, bei der die Beteiligung an der Zech Immobilien Management mit dem vollen Beteiligungswert von TEUR 862 erfaßt ist. Stark zugenommen haben die Guthaben bei Kreditinstituten, die mit TEUR 3.118 ausgewiesen sind und die Mittel aus der im Juni durchgeführten Kapitalerhöhung beinhalten. Auf der Passivseite sind die Fremdmittel deutlich rückläufig, nachdem in erheblichem Umfang Bankdarlehen durch Eigenkapital oder sonstige Kreditierungen ersetzt wurden.

III. Erläuterungen

Für die Gesellschaft einschließlich der Beteiligungen und damit den Konzern geben wir weitere Erläuterungen, die für die Beurteilung der Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind; dabei müssen wir insoweit auf Vorjahreszahlen verzichten, wie diese wegen des noch zum Teil eingeschränkten Geschäftsbetriebs für das 1. Halbjahr 2003 nicht ermittelt worden sind.

a) Beteiligungsgesellschaften

Unsere Beteiligungsgesellschaften, im besonderen die im Dienstleistungsbereich tätigen Zech Projektentwicklungs GmbH sowie die Zech Immobilien Management GmbH haben zum 30.06.2004 mit TEUR 91 (Vorjahr TEUR - 134) und TEUR 196 (Vorjahr TEUR 126), die im Beteiligungsergebnis über den Ergebnisabführungsvertrag erscheinen, zum Gesamterfolg beigetragen. Sie sind das Resultat einer Leistung von TEUR 681 (Vorjahr TEUR 642) der Zech Projektentwicklungs GmbH und von TEUR 1.407 (Vorjahr TEUR 1.289) der Zech Immobilien Management GmbH. Keinen wesentlichen Einfluß auf das Ergebnis hatten die STEUCON Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH, bei der allerdings durch den fortschreitenden Bau der zum Verkauf bestimmten und zum Teil verkauften Wohnungen eine Bestandserhöhung auf TEUR 1.003 (Vorjahr TEUR 630) festzuhalten ist.

Die Entwicklungen liegen im Plan. Weiterer intensiver Anstrengungen bedarf der Verkauf der nicht im Anlagevermögen gehaltenen Immobilien, die bei schwierigen Marktverhältnissen zu auskömmlichen Konditionen untergebracht werden müssen. Verbesserungen werden bei der Vermietung im zweiten Halbjahr eintreten, nachdem die vollständige Vermietung des Büro- und Bildungszentrums zum 01.08.2004 gelungen ist.

b) Investitionen

	30.06.2004	30.06.2003
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Investitionen		
in Finanzanlagen	40	208
in Verkaufsgrundstücken	<u>0</u>	<u>14</u>
	40	222
	===	===

Die Finanzanlagen betrafen die Gründung der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH für eine Projektentwicklung in Hamburg sowie eine strategische Beteiligung an der PGS Projektmanagement GmbH.

c) Mitarbeiter

Im Konzern sind per 30.06.2004 60 - im Vorjahr 66 - Mitarbeiter beschäftigt.

d) Eigene Aktien

Eigene Aktien hält die Gesellschaft ebensowenig wie Bezugsrechte; dies gilt auch für Organmitglieder.

IV. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Neben der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital um TEUR 1.250 auf TEUR 5.750, deren Durchführung am 02.07.2004 ins Handelsregister eingetragen wurde, hat die Gesellschaft nach Umschuldung des seinerzeit von der Bremer Bank gewährten und im Insolvenzverfahren bestehengebliebenen Kredits von TEUR 5.800, von dem TEUR 1.300 durch Eigenmittel abgelöst wurden, alle Insolvenzplanverpflichtungen erledigt; einzig ein Restbetrag von TEUR 230 bedarf bei der Eurohypo AG noch einer endgültigen Regelung.

Durch die Gründung verschiedener Objektgesellschaften, die die Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken in Hamburg und Düsseldorf voranbringen sollen sowie angedachten Entwicklungen in Bremen stärkt die Gesellschaft ihr Projektgeschäft. Mittelfristig wird aus diesen zum Teil schon erfolgten Investitionen ein deutlicher Ergebnisbeitrag erwartet.

V. Ausblick

Im 2. Halbjahr 2004 beabsichtigen wir, das operative Geschäft weiter auszubauen und damit die Chancen auf eine ertragssichere Zukunft unter Beachtung der gesteckten Ziele - nämlich über unsere Töchter in hochwertige Wohnungsbauprojekt zu investieren - zu erhöhen. Im Vermietungsbereich sind Verbesserungen erkennbar, von der Wohnungswirtschaft erwarten wir einen stabilen Deckungsbeitrag. Daneben werden wir im Einzelfall Engagements an notleidenden, aber bei richtigem Management lukrativen Immobilien prüfen.

Da das schwierige wirtschaftliche Umfeld das gesetzte Ziel, die im Vorjahr für das Jahr 2003 erwirtschafteten Gewinne zu halten, nicht beflügelt und es dafür großer Anstrengungen bedarf, ist eine positive Prognose für 2004 mit Unwägbarkeiten behaftet. Langfristig rechnen wir aber mit weiteren Verbesserungen von Umsatz und Ertrag im Konzern.

Delmenhorst, im Juli 2004

Der Vorstand

Klaß Uhde

STEUCON Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft
Lahusenstraße 1 • 27749 Delmenhorst
Telefon: 04221/91 25 - 0 • Telefax: 04221/91 25 35
E-Mail: info-steucon@steucon.com • Internet: www.steucon.com
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Hermann Korte • Vorstand: Andreas Klaß, Werner Uhde
Sitz der Gesellschaft Bremen • HRB Bremen Nr. 4711