

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen

Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2008

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

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

für das erste Quartal 2008 und den bis zur Erstattung der Zwischenmitteilung abgelaufenen Zeitraum berichten wir wie folgt:

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vielen Auguren zum Trotz hat sich der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland mit einem starken 1. Quartal 2008 fortgesetzt, so dass die meisten Konjunkturforscher die Wachstumszahlen für 2008 auf über 2% heraufgesetzt haben. Dass dieses Wachstum trotz der Verwerfungen auf den Kapitalmärkten, einem schwachen Dollar und einem hohen Ölpreis möglich war, macht die Robustheit der konjunkturellen Entwicklung deutlich.

II. Entwicklung des Immobilienmarktes

Die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten spiegeln sich auf dem Immobilienmarkt wieder. Auch wenn der Investmentmarkt im Jahr 2008 nach den Rekordumsätzen in den Jahren 2006 und 2007 deutlich an Volumen verlieren wird, sollte die Nachfrage anhalten. Investoren mit hohen Fremdfinanzierungsanteilen werden zunehmend den Markt verlassen und eigenkapitalorientierten Marktteilnehmern Platz machen. Bei - bezogen auf gewerbliche Immobilien - leicht steigenden Renditen bleibt Deutschland im Fokus internationaler Akteure. Die wachsende Anerkennung als bedeutsame Assetklasse sorgt für stabile Grunddaten.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt könnten die deutlich höheren Lohnabschlüsse und damit der Zuwachs an verfügbarem Pro-Kopf-Einkommen sowie die stabile und Vertrauen schaffende Konjunktur für weitere leichte Verbesserungen im Preisgefüge an bevorzugten Standorten sorgen, nachdem 2007 in urbanen Agglomerationen erste Teuerungstendenzen zu erkennen waren.

Auf dem Vermietungsmarkt legten im 1. Quartal 2008 Bürovermietungen als Indikator der robusten wirtschaftlichen Entwicklung weiter zu. An den großen Immobilienstandorten ermittelten die führenden Makler Flächenumsatzzuwächse von rund 19%. Diese gehen mit weiteren leichten Steigerungen der Spitzenmieten einher.

Bei Handels- und Logistikimmobilien ergibt sich je nach Standort und Lage ein deutlich differenzierteres Bild.

Auf dem Mietwohnungsmarkt werden sich signifikante Veränderungen mit steigenden Mieten erst mittelfristig bei weiter zurückgehendem Mietwohnungsbau und daraus folgenden Verknappungstendenzen ergeben.

III. Geschäftsentwicklung

Die Geschäftstätigkeit im 1. Quartal 2008 vollzog sich nicht im Einklang mit den vorteilhaften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Umsätze und Erträge blieben - bei steigenden Kosten, nicht zuletzt im Beratungsbereich - hinter den Planungen zurück. Ursächlich dafür sind fehlende Ressourcen: Zwar wurde auf der Hauptversammlung am 30. August 2007 die für die weitere Geschäftsausweitung dringend erforderliche Kapitalerhöhung auf 70 Mio. EUR, davon mehr als 12 Mio. Barkapital, beschlossen und zwischenzeitlich im Handelsregister eingetragen; die Durchführung der Kapitalmaßnahme ist jedoch durch Anfechtungsklagen lahmgelegt. Das vom Gesetzgeber zum Zweck der Beschleunigung eingeführte Freigabeverfahren, bei dem die Interessen der wenige Aktien haltenden anfechtenden Aktionäre gegenüber denjenigen der Gesellschaft abgewogen werden, hat bislang keine Entscheidung gebracht. Der für dieses Beschlussverfahren gesetzlich vorgesehene 3-Monats-Zeitraum ist durch unanfechtbaren Beschluss des Gerichts auf ein halbes Jahr ausgedehnt worden. Durch die fehlende Vollziehbarkeit der mit der Barkapitalerhöhung verbundenen Sacheinlage - nämlich der Einbringung von Geschäftsanteilen der PHOENIX Holding GmbH -, die zwischenzeitlich erhebliche Gewinne an die bisherige Gesellschafterin ausgeschüttet hat, fehlen nicht nur prognostizierte Erträge. Insgesamt stehen Liquiditätsmittel von rund 17 Mio. EUR, die die Gesellschaft für den Ausbau des operativen Geschäftes vorgesehen hatte, nicht zur Verfügung. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass bei der für den 13. Juni 2008 angesetzten mündlichen Verhandlung nach den bereits entstandenen und partiell irreparablen Schäden die beabsichtigten Kapitalmaßnahmen durch Beschluss des Gerichts freigegeben werden.

Unter diesen Prämissen haben sich die verschiedenen Geschäftsfelder des Unternehmens unterschiedlich entwickelt. Am meisten hat der Projektentwicklungsbereich gelitten. Aufgrund der begrenzten finanziellen Ressourcen konnte die im letzten Jahr neu gewählte Ausrichtung, mit lokal gut vernetzten Partnern in gemeinsamen und durch den Konzern mit Investitionsmitteln ausgestatteten Gesellschaften erfolgreich zu arbeiten, nur in eingeschränktem Umfang weitergetrieben werden. Im Premiumwohnungsbau, bei dem wir nicht nur im Hamburger Raum gute Erfolge verzeichnen, sind über eigene Tochtergesellschaften als Dienstleister zwei weitere Projekte in der Realisierung. Mit dem Projekt „Rothenbaumchaussee 69“ ist begonnen worden, das Projekt „Soester Str.“ soll im Herbst angefangen werden. Erfreulich entwickelte sich die im letzten Jahr eingegangene Partnerschaft in der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, die mehrere Projektentwicklungen in Baden-Württemberg in Angriff genommen hat. Das Projekt „Nürtingen“ ist zwischenzeitlich mit großem Erfolg und guten Preisen im Verkauf. Im gewerblichen Bereich haben wir einen Partner für Nordrhein-Westfalen gefunden. Ein erstes kleineres Projekt in Düsseldorf mit guten Renditechancen ist in der Entwicklung. Verschiedene weitere Regionen in Deutschland, die wir mit diesem Geschäftsmodell besetzen wollten und für die aussichtsreiche Verhandlungen geführt wurden (z.B. München, Berlin), können wir derzeit nicht in Angriff nehmen.

Laufende Projektentwicklungen - u.a. Sylt und Meckelfeld - binden erhebliche finanzielle Mittel und liegen in der Zeitschiene deutlich zurück. Die Einhaltung der prognostizierten Erträge lässt sich derzeit nicht verifizieren.

Unsere Erwartungen an den polnischen Markt haben sich bislang nicht erfüllt. Die Ausrichtung wird zu überdenken sein, nachdem erste Abkühlungstendenzen zu erkennen sind.

Stabil mit gleichbleibend guten Erträgen entwickelt sich das Property Management. Nach wie vor ist beabsichtigt, durch Akquisition erheblich an Größe zu gewinnen, um weitere Marktchancen nutzen zu können. Dies setzt jedoch ausreichende und derzeit fehlende liquide Mittel voraus.

Im Geschäftsfeld strukturierter Kapitalanlagen, bei dem wir über unsere Beteiligungsgesellschaft Deutsche Fonds Holding aktiv sind, hat das 1. Quartal 2008 weitere Erfolge gebracht. Nicht nur durch die Umwandlung der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft ist die organisatorische Grundlage für weiteres Wachstum gelegt worden, vielmehr sind die Produkte der Gesellschaft im Markt gut aufgenommen worden. Der geschlossene Immobilienfonds Stuttgart „Augustinum“ ist bereits nach wenigen Monaten und deutlich vor dem prognostizierten Zeichnungsende platziert worden. Der mit dem Sachsenfonds aufgelegte „Indiefonds“ hat eine ausgezeichnete Resonanz mit hohen Vertriebsumsätzen erfahren und der Vermögensstrukturfonds „Concentio“ ist auf gutem Weg. Weitere, zum Teil exzeptionelle Produkte, sind in Vorbereitung. Auch hier limitierten die fehlenden Mittel im Konzern die wirtschaftlichen Chancen.

Der Konzern hat keine Möglichkeit gesehen, den Jahresfinanzbericht bis zum Ablauf des gesetzlich vorgesehenen Zeitraums zu erstellen. Da mit einem Beschluss des Gerichts im Freigabeverfahren zunächst für Anfang Mai 2008 gerechnet wurde, sollte dieser Termin abgewartet werden, um die Einbringung der Sacheinlage - vertraglich auf den 1. Juli 2007 vereinbart - im Jahresabschluss 2007 erfassen zu können. Erst der unerwartete Beschluss des Gerichts führt zu der Entscheidung, den Vorgang erst im Geschäftsjahr 2008 - vorbehaltlich einer entsprechenden gerichtlichen Entscheidung - zu bilanzieren. Mit der Veröffentlichung des Finanzberichts 2007 ist im Juni 2008 zu rechnen.

Aufgrund des Rücktritts der Aufsichtsratsmitglieder Hermann Korte und Dr. Frank Lebsanft sind auf Vorschlag der Gesellschaft Dr. Klaus Eissing und Bernd Petrat Anfang Februar 2008 durch das Registergericht in den Aufsichtsrat der Gesellschaft bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt worden. Damit wurde die Funktionsfähigkeit des Überwachungsorgans sichergestellt.

IV. Chancen und Risiken

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die grundsätzlich nach wie vor positiven Vorgaben auf dem Immobilienmarkt, die langjährige Markterfahrung und die gute Positionierung an den zum Teil mit Partnern belegten Standorten lassen die Chancen für die Gesellschaft überwiegen. Sie zu nutzen wird nur möglich sein, wenn die Durchführung der beschlossenen Kapitalmaßnahmen gelingt. Sollten sich hier weitere Verschiebungen ergeben, ist nicht nur die Teilhabe an den in Frankfurt und im Stuttgarter Raum laufenden ertragreichen Projektentwicklungen der PHOENIX Holding GmbH ausgeschlossen, vielmehr die Gesamtstrategie des Unternehmens in operativer und finanzieller Hinsicht gefährdet. Für diesen Fall wird die Gesellschaft ihr Geschäftsmodell überdenken müssen.

Die Risiken für Wachstum und Ertrag sind demnach beachtlich, haben aber keinen bestandsgefährdenden Charakter.

V. Ausblick

Die Rahmenbedingungen sollten einen positiven Ausblick ermöglichen. Die Aufstellung des Konzerns gibt dies grundsätzlich her. Sollten demnach die ins Stocken geratenen Maßnahmen umgesetzt werden, könnte der Konzern an die positiven Entwicklungen der Vorjahre anknüpfen. Quantifizieren lässt sich jedoch ein mögliches Ergebnis derzeit nicht.

Delmenhorst, den 20. Mai 2008

Der Vorstand

Klaß

Krecker

Uhde