

Zwischenmitteilung
III. Quartal
2007



**Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft
Bremen**

Zwischenmitteilung zum III. Quartal 2007

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

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

für das dritte Quartal 2007 und den bis zur Erstellung abgelaufenen Zeitraum legen wir Ihnen folgende Zwischenmitteilung vor:

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturellen Zahlen ermutigen. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2007 wird nach übereinstimmenden Einschätzungen 2,6% erreichen. Gute Unternehmenszahlen, abgesehen von den durch die Verwerfungen auf dem amerikanischen Häusermarkt belasteten Finanzinstituten, stützen den positiven Trend. Wesentliche Verschlechterungen sind trotz des schwachen Dollars und des drastisch gestiegenen Ölpreises nicht zu erwarten. Mit einer Abschwächung des Wachstums für 2008 wird jedoch gerechnet; dieses wird im Wesentlichen durch einen aufgrund der zurückgehenden Arbeitslosigkeit vermehrten Konsum gestützt werden.

Die guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen helfen dem Immobilienmarkt. Es ist jedoch nicht zu übersehen, dass größere Deals aufgrund der deutlich risikobewusster vergebenen Kreditmittel geplatzt sind. Ein Teil der Banken hat zwischenzeitlich die Bücher für das Jahr 2007 geschlossen.

Deutsche Immobilien stehen nach wie vor im Fokus. Fast alle ausländischen Investoren wollen ihre in Deutschland gehaltenen Portfolios weiter ausbauen. Die im Verhältnis zu europäischen Großstädten tendenziell besseren Renditen deutscher Immobilieninvestments bringen die deutschen Immobilienhochburgen im Verhältnis zum Ausland voran. Nach wie vor gehen die meisten Investoren davon aus, dass deutsche Immobilien unterbewertet sind. Die in den letzten Monaten angestiegene Inflation, die den von der europäischen Zentralbank angestrebten Zielkorridor inzwischen überschritten hat, wird die erwarteten Preis- und Mietsteigerungen unterstützen. Trotz der rückläufigen Tendenzen an zum Teil „heißgelaufenen“ Immobilienmärkten in den USA und Europa bleiben Immobilien in Deutschland ein gutes und im Hinblick auf die steigende Inflation sicheres Investment. Aus externen Einflüssen lassen sich derzeit keine verschlechterten Rahmenbedingungen für den Deutsche Immobilien Holding Konzern erkennen.

II. Geschäftsentwicklung

Im 2. Halbjahr 2007 haben wir erhebliche Anstrengungen unternommen, unsere geschäftlichen Aktivitäten auszubauen und neue Beteiligungen zu akquirieren. Neben Projektentwicklungen im norddeutschen Raum, für die wir eigene Vorratsgesellschaften gegründet haben, bemühen wir uns um Partnerschaften, um Verbindungen mit regional gut vernetzten und hohem örtlichen Know-how ausgestatteten Unternehmen einzugehen. Wir glauben, dass wir damit gut fundiertes Wachstum und profitablen Ertrag generieren können. Entwicklungen im Premium-Wohnungsbau stehen im Fokus. Eine Vielzahl von Kontakten, die wir auf unserem Messestand bei der Expo Real in München im Oktober dieses Jahres knüpfen und vertiefen konnten, werden hilfreich sein. Die durch unsere Tochtergesellschaften auf dem gewerblichen Sektor vorgenommenen Investitionen sollen zukünftig durch die erfolgreiche Tätigkeit der PHOENIX Holding GmbH und ihrer Tochtergesellschaften weiter ausgebaut werden. Die auf der Hauptversammlung am 30. August 2007 beschlossenen Kapitalmaßnahmen sind zwar im Handelsregister eingetragen worden, konnten aber bislang wegen einiger Anfechtungsklagen nicht durchgeführt werden. Gegen diese Klagen, die gegen die Interessen der Gesellschaft gerichtet sind, setzen wir uns nachhaltig zur Wehr.

Die belegten Geschäftsfelder, nämlich uns neben dem eigenen Developmentgeschäft auf Beteiligungen im wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bereich zu konzentrieren, eigene Entwicklungen in Servicegesellschaften zu begleiten und uns am Markt als Property Manager weiter zu positionieren, wollen wir beibehalten. Darüber hinaus arbeiten wir an Akquisitionen, um unser Geschäft über Polen hinaus im Ausland zu stärken und dort Marktchancen zu nutzen.

Mit der über die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungs GmbH gehaltenen Beteiligung an der Deutsche Fonds Holding GmbH sind wir auf dem Markt strukturierter Kapitalanlagen aktiv. Die mit einem ersten Preis für die Konzeption und Realisierung geschlossener deutscher Immobilienfonds ausgezeichnete Gesellschaft beendet die Platzierung ihres geschlossenen Immobilienfonds „Zentrale des AOK Bundesverbandes in Berlin“ in den nächsten Tagen vorzeitig. Das Nachfolgeprojekt ist eine Seniorenanlage in Stuttgart, die von der Augustinum GmbH angemietet wird; dessen Platzierungsbeginn steht unmittelbar bevor. Beteiligungsangebote an Auslandsimmobilien sind ebenso in der Prüfung und Vorbereitung wie weitere Schiffs- und Flugzeugfonds. Der Vertriebsstart für einen Dachfonds - Assetklassen Immobilien, Mobilien und Private Equity - ist für Frühjahr 2008 geplant.

Nachdem der Konzern auf freiwilliger Basis einen Zwischenabschluss zum 30. September 2007 nach IFRS erstellt hat, haben wir die wesentlichen Kennzahlen in der Anlage dargestellt.

Aus der Bilanz folgen keine gravierenden Änderungen zum Stand des Halbjahresberichts 2007. Ein gegenüber dem Zwischenergebnis zum 30. Juni 2007 geringfügig erhöhtes Bilanzvolumen beruht im Wesentlichen auf einem deutlichen Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Dazu tragen maßgeblich Ansprüche aus Projektverkäufen Hamburg-Harvestehude und der Deutsche Fonds Holding GmbH bei. Mit dem Erwerb eines Grundstücks in Hamburg-Rothenbaumchaussee wächst der Bilanzansatz zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude und zeigt damit die wachsende Pipeline in der Entwicklung befindlicher Projekte. Damit korrespondiert ebenso ein Rückgang der liquiden Mittel wie der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten.

Die deutliche Zunahme der Umsatzerlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns gegenüber dem Stand 30. Juni 2007 auf nunmehr knapp EUR 17 Mio. resultiert aus der Übergabe der Einheiten Hamburg-Harvestehude an die Erwerber, anteiligen Umsatzerlösen der Deutsche Fonds Holding GmbH sowie Rechnungsstellungen der Dienstleistungsgesellschaften Zech Immobilien Management GmbH, Zech Projektentwicklungs GmbH und Zech Immobilien GmbH. Bei einem verbesserten Rohergebnis belasten die Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2007 stark erhöhte sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen aus zusätzlichem Beratungsaufwand resultieren, sowie deutlich angestiegene Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Damit ist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR - 576.962 zum 30. Juni 2007 auf EUR - 1.480.585 zurückgefallen. Die Korrektur bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag - unter Berücksichtigung der Veränderung der Steuerlatenzen - führt zu einem Jahresverlust per 30. September 2007 von EUR 1.797.971. Dadurch vermindert sich das Eigenkapital im Konzern auf knapp TEUR 34.000. Die Eigenkapitalquote beträgt weiterhin deutlich mehr als 30%.

III. Chancen und Risiken

Die nicht mit den prognostizierten Zahlen übereinstimmenden Ergebnisse zum 30. September 2007 lassen keine zusätzlichen Risiken erkennen. Sie sind aus Verschiebungen bei einzelnen Projekten - zum Teil durch verzögerte Investitionsentscheidungen, zum Teil aufgrund von bürokratischen Hemmnissen, nicht aber zuletzt durch die Bemühungen um die Optimierung von Verkäufen - entstanden und insgesamt temporär. Beispielhaft gilt dies für die Entwicklungen Keitum-Sylt, Bremen-Steubenstraße und Meckelfeld in jeweils eigenen Projektgesellschaften. Durch die noch immer hohe Liquidität bestehen keine finanziellen Restriktionen. Die sorgfältige Vorbereitung im Premium-Segment angesiedelter und erstklassig gelegener Immobilien, die intensive Marktkennntnis sowie das Know-how in den Beteiligungsgesellschaften machen die Chancen für die Gesellschaft deutlich. Etwaige Risiken sind aufgrund eines straffen Risikomanagements kurzfristig identifizierbar. Erhebliche Veränderungen der Risikoparameter sind nicht erkennbar. Durch die im Endstadium befindliche Platzierung und damit Schließung des geschlossenen Immobilienfonds der „AOK Hauptverwaltung in Berlin“ durch die Deutsche Fonds Holding GmbH sind potentielle Risiken in erheblichem Maße zurückgeführt.

IV. Ausblick

Wie schon ad-hoc gemeldet, ergeben sich erhebliche Verschiebungen bei einzelnen Projektentwicklungen. Aus derzeitiger Sicht ist ein Ergebnis vor Steuer von knapp EUR 3 Mio. noch erreichbar. Dies setzt jedoch den ergebniswirksamen Verkauf des überwiegenden Teils der in drei Abschnitte aufgeteilten Projektentwicklung Meckelfeld voraus, über den derzeit intensive Verhandlungen geführt werden. Die Unterschreitung des ursprünglich prognostizierten Ergebnisses auf Höhe des Vorjahres von EUR 4,3 Mio. begründet sich neben dem noch unsicheren Verkauf dieser Maßnahme mit der fehlenden Realisierung des Verkaufserlöses Bremen-Steubenstraße sowie Verzögerungen bei dem Projekt Keitum-Sylt. Den prognostizierten Ertrag erwarten wir nun in 2008. Die Umsätze bei der Deutsche Fonds Holding GmbH sind darüber hinaus rückläufig, nachdem die Akquisition neuer Produkte nicht mit den Planungen Schritt gehalten hat. Schließlich trägt die Unternehmenssteuerreform mit der Reduktion der durchschnittlichen Steuerbelastung auf Gewinne auf rund 30% zur Verschlechterung des Ergebnisses bei. Durch die Steuersatzveränderung verringert sich der Vorteil der Steuerentlastung aus den bestehenden Verlustvorträgen, die wir als Vermögenswert auf der Aktivseite der Bilanz unter latente Steuer ausgewiesen haben.

Sollte der Verkauf Meckelfeld ergebniswirksam im Jahr 2007 nicht mehr gelingen, wäre eine Verschlechterung des Ergebnisses vor Steuern auf rund EUR 400.000 nicht auszuschließen. Durch die benannten Veränderungen bei den Steuerlatenzen und die Besteuerung der Ergebnisse ergäbe sich ein Konzernjahresfehlbetrag von EUR 400.000.

Die auf der Hauptversammlung vom 30. August 2007 beschlossene Einbringung der PHOENIX Holding GmbH als Sacheinlage sollte zur Verstetigung der Ergebnisse beitragen. Aufgrund von - die Interessen der Gesellschaft nicht berücksichtigenden - Anfechtungsklagen war die Durchführung der Sacheinlage und der damit zusätzlich verbundenen Barkapitalerhöhung bisher nicht möglich. Die Durchführung der Kapitalerhöhung von EUR 29.808.000 auf zukünftig EUR 70.000.000, die im Handelsregister eingetragen ist und der Gesellschaft einen weiteren Schub nach vorne geben würde, wird zum Schaden aller Aktionäre verzögert. Sollte sie dennoch kurzfristig gelingen, würde dies für das Jahr 2008 einen deutlichen Schritt nach vorn bedeuten.

Der Vorstand ist zuversichtlich, dass das Jahr 2008 im Ertrag an den in den Vorjahren deutlich wachsenden Ergebnistrend anschließen wird; die Zuversicht folgt aus dem Wissen, dass fast sämtliche Vorhaben, wenn auch mit zeitlichen Verzögerungen, auf dem budgetierten Weg sind.

Delmenhorst, den 14. November 2007

Der Vorstand

Klaß

Krecker

Uhde

Anlage

Konzern-Kennzahlen zum 30. September 2007 (- Zahlen nach IFRS -)

Bilanz

	EUR
Aktivvermögen	
Langfristige Vermögenswerte	20.816.548
Kurzfristige Vermögenswerte	87.526.034
Davon:	
Liquide Mittel	16.599.820
Passivvermögen	
Eigenkapital	33.911.060
Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	18.899.898
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	55.531.624
Bilanzvolumen	108.342.582

Gewinn- und Verlustrechnung:

	01.01.2007	-	30.09.2007
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			16.845.472,65
Erhöhung des Bestandes			10.095.935,66
Sonstige betriebliche Erträge			570.397,54
Materialaufwand			
Aufwendungen für RHB	-12.853.635,91		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.157.808,14		-20.011.444,05
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-4.222.345,63		
Soziale Abgaben	-542.690,08		-4.765.036,71
Abschreibungen			
auf imm. VG, Sachanlagen	-319.858,49		
auf kurzfristige Vermögenswerte	-39.298,58		-359.157,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-3.715.850,07
Erträge aus Beteiligungen	869.163,40		
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		
Zinsen und ähnliche Erträge	621.207,51		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.581.275,87		
Verluste aus Beteiligungen	-50.000,00		-140.904,96
Ergebnis vor Steuern			-1.480.585,99
Steuern			-283.074,80
Verluste aus als z. Veräußerung gehalten klassifizierte Geschäftsbereiche			-34.311,00
Konzernjahresfehlbetrag			-1.797.971,79

DEUTSCHE IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT

Lahusenstraße 25
27749 Delmenhorst
Tel.: 04221-91 25-0
Fax: 04221-91 25-35
E-Mail: infodih@dih-ag.de
Internet: www.dih-ag.de


DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT