

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen

Zwischenmitteilung zum III. Quartal 2011

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

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

über das dritte Quartal 2011 und den bis zur Erstattung der Zwischenmitteilung abgelaufenen Zeitraum berichten wir wie folgt:

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat sich im zweiten Quartal 2011 erwartungsgemäß in verhaltenem Tempo fortgesetzt. Nach der ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) saison- und kalenderbereinigt um 0,1% gegenüber dem ersten Vierteljahr, in dem die Wirtschaftsleistung mit 1,3% sehr kräftig ausgeweitet worden war.

Die deutsche Konjunktur hat bislang durch die absehbare Abschwächung der Auslandsnachfrage und die Unsicherheit, die angesichts der zugespitzten Lage an den Finanzmärkten im Zusammenhang mit der Schuldenproblematik im Euro-Raum und den USA, merklich an Festigkeit eingebüßt. Diesbezüglich bestehen im Ausblick spürbare Risiken, die durch die Finanzkrise in Griechenland und anderen europäischen Ländern verstärkt werden.

In seiner Sitzung am 3. November 2011 hat die Europäische Zentralbank (EZB) beschlossen, den Leitzins um 25 Basispunkte zu senken.

Die jetzige Umkehr von 1,5% auf 1,25% begründet die EZB damit, dass einer erwarteten Rezession in Zeiten der Schuldenkrise entgegengewirkt werden müsse, indem ein niedrigeres Zinsniveau Kredite verbilligt und damit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen steigt. Ihr formales Ziel, eine durchschnittliche Inflationsrate von etwa zwei Prozent im EU-Raum zu erreichen, tritt damit erst einmal wieder in den Hintergrund.

II. Entwicklung des Immobilienmarktes

Investmentmarkt

Der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland zeigt sich nach den aktuellen Zahlen der großen Maklerunternehmen von der aktuellen Wirtschaftskrise unbeeindruckt. Der Investmentumsatz lag im 3. Quartal - je nach Marktbericht - bei 5,7 Mrd. € (CBRE), 5,8 Mrd. € (JLL) bzw. 6 Mrd. € (BNPRE). Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorquartal nur um 1,5% gestiegen, stellte jedoch eines der stärksten dritten Quartale seit 2007 dar.

Das Marktgeschehen konzentriert sich weiterhin stark auf Core-Immobilien. Das größte Investoreninteresse gilt dabei Einzelhandelsimmobilien, die rund die Hälfte des Umsatzes ausmachen. Sie liegen deutlich vor Büroinvestments, die für etwa ein Viertel der Summe verantwortlich sind und Investments in gemischt-genutzte Immobilien, die bei rd. 13% liegen. Die kräftigsten Investitionszuwächse wurden den Maklerhäusern zufolge in Frankfurt (+88%), Hamburg (+45%) und München (+41%) verbucht.

Wohnungsmarkt

Die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien in den deutschen Metropolen sind im 1. Halbjahr kräftig gestiegen. Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen ging es im Jahresvergleich in München und Hamburg am stärksten nach oben (über 10%), die durchschnittlichen Mietpreise machten in Hamburg (+7%) und in Berlin (+6,2%) den größten Sprung. Ein Ende des Preisbooms ist - laut JLL - nicht in Sicht. Einen kräftigen Anstieg beobachtete JLL auch beim Investmentumsatz mit Wohnportfolios. In den ersten sechs Monaten wurden Portfolios im Wert von insgesamt 2,9 Mrd. € gehandelt, was in etwa dem Umsatz des gesamten Vorjahres entspricht. Für das Gesamtjahr 2011 erwartet JLL einen Umsatz von 5 bis 5,5 Mrd. €.

III. Geschäftsentwicklung

Die DIH AG fungiert als Holding, die unterschiedliche Beteiligungsunternehmen hält und in den Segmenten Projektentwicklung, strukturierte Kapitalanlagen (Fonds), sowie dem Property Management tätig ist.

Im Bereich der strukturierten Kapitalanlagen wurde die Art-Invest Real Estate Funds GmbH gemeinsam mit zwei erfahrenen Managern aus dem institutionellen Fondsgeschäft gegründet. Der Antrag auf Zulassung als Kapitalanlagengesellschaft wurde bei der BaFin gestellt; mit einer Genehmigung rechnen wir zum Ende des Jahres, so dass die Gesellschaft im neuen Jahr ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen kann.

Die DIH AG übt die Funktion des Finanzierungspartners aus; dabei ist sie strategischer Partner der Beteiligungsunternehmen und übernimmt das Rechnungswesen sowie das Controlling für alle Gesellschaften. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft stimmen die Investitionen eng mit den Geschäftsführern der Beteiligungsunternehmen ab.

Projektentwicklung / Bauträgergeschäft

Gewerbe

Das größte Einzelvorhaben der DIH-Gruppe ist der Kö-Bogen in Düsseldorf, welcher von der developer-Gruppe realisiert wird. Die Finanzierung des Objektes erfolgte durch ein Bankenkonsortium sowie Mittel der DIH AG, die diese als Gesellschafterdarlehen aufgenommen hat. Damit konnte die Gesellschaft ein Core-Investment realisieren, welches herausragende Bedeutung im Markt hat und nach Vermietung und Fertigstellung an institutionelle Investoren vermarktet werden soll.

Die Bauarbeiten für das Kö-Bogen-Projekt auf dem Jan-Wellem-Platz schreiten planmäßig voran. Der Rohbau für den unter dem künftigen Gebäudekomplex befindlichen Straßentunnel ist nahezu fertiggestellt und das erste Tiefgaragengeschoss bereits erkennbar. Der Tunnel soll zum Jahresende offiziell an die Stadt übergeben werden.

Der Department Store Breuninger aus Stuttgart wird Ankermieter im Kö-Bogen mit einer Fläche von rd. 15.000 qm. Die Fertigstellung ist für Herbst 2013 geplant.

In der Unternehmerstadt Düsseldorf realisiert die developer-Gruppe zwei weitere Objekte, die den lebendigen Nutzermix des Geländes widerspiegeln. Zum einen befindet sich das Objekt doubleU kurz vor der Fertigstellung, zum anderen konnte das Projekt casa altra begonnen werden. Beide Objekte werden in einem Joint Venture realisiert und knüpfen an den Erfolg des Objektes Lighthouse an. Mit Fertigstellung ist ein Verkauf des Objektes doubleU geplant. Ob dieser noch ergebniswirksam 2011 erfolgen wird, ist noch nicht abzusehen.

Die PHOENIX Real Estate Development GmbH, Stuttgart, realisiert im Rahmen eines Projektentwicklungsauftrages für die Württembergische Versicherung AG das Einkaufszentrum Gerber in Stuttgart. Das Projekt wird eine Handelsfläche von rd. 24.000 qm haben, sowie 7.824 qm Bürofläche und 6.450 qm Wohnfläche. In einer Tiefgarage entstehen 650 Plätze.

Die Objekte der PHOENIX Holding GmbH, AlphaHaus, Stuttgart und Waves, Eschborn konnten im aktuellen Marktumfeld noch nicht umgesetzt werden. Hier erarbeitet die Gesellschaft neue Konzepte und verhandelt mit potentiellen Interessenten.

Die Art-Invest-Gruppe realisiert im Rahmen eines Joint Ventures mit der Pareto, dem Projektentwickler der Kreissparkasse Köln, das Projekt „brandt_elf“, Bonn. Das derzeit noch im Bau befindliche Büro- und Verwaltungsgebäude wird nach der Ende 2012 geplanten Fertigstellung rd. 12.000 qm Mietfläche haben. Der Vermietungsstand liegt bei rd. 90%. Als künftige Mieter stehen die Rechtsanwaltskanzlei Redeker Sellner Dahs sowie das Beratungsunternehmen Simon Kucher & Partner fest.

Das Objekt konnte im Rahmen eines Forward Share deals bereits an die aik (APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH) verkauft werden.

Die Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG konnte in einem Joint Venture mit der InfraRed Capital Partners Ltd für den Fonds InfraRed European Active Real Estate Fund, das Objekt Köln Turm im Media Park Köln erwerben. Der Venture Partner erbringt mit dem Erwerb 95% des Eigenkapitals. Die Art-Invest wird das Asset-Management für das Objekt mit rd. 27.000 qm Mietfläche übernehmen.

Wohnen

Die DIH Wohnwerte GmbH & Co. KG realisiert wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Rhein-Neckar-Gebiet, in Frankfurt, Stuttgart und am Bodensee. Die Objekte verlaufen planmäßig, der Vertriebs Erfolg für das Objekt Heidelberg Bahnstadt war so positiv, dass der zweite Bauabschnitt früher als geplant begonnen wird.

Wegen der Vorlaufkosten der Objekte rechnen wir jedoch erst ab dem Jahr 2012 mit einem Ergebnisbeitrag der Beteiligung.

Das Projekt Köln-Sülzgürtel der DIH Deutsche Wohnbau GmbH verläuft planmäßig, auch hier erwarten wir signifikante Ergebnisbeiträge erst in den Folgejahren.

Strukturierte Kapitalanlagen (Fonds)

Die Deutsche Fonds Holding AG, Stuttgart, erwarb als Core Produkt für ihren Fonds 98 das Objekt Vodafone Campus, Düsseldorf, zum Kaufpreis von 306,5 Mio. €. Mit dem Vertrieb des Eigenkapitals in Höhe von 225 Mio. € wurde im Sommer diesen Jahres begonnen, erste Tranchen konnten erfolgreich platziert werden.

Im September 2011 gründeten wir zur weiteren Diversifizierung im Bereich der strukturierten Kapitalanlage die Art-Invest Real Estate Funds GmbH, die Fonds für institutionelle Investoren konzipieren soll. Mit einer Aufnahme der Geschäftstätigkeit rechnen wir im neuen Jahr nach Genehmigung durch die BaFin.

Property Management

Im Geschäftsfeld Property Management wurde ein Verwaltervertrag gekündigt, der noch nicht durch vergleichbare Aufträge ersetzt werden konnte. Die Erträge aus diesem Geschäftsfeld gehen daher zunächst leicht zurück; dennoch trägt die Zech Immobilien Management GmbH kontinuierlich zum Ergebnis bei.

IV. Squeeze out

Die Zech Group GmbH als Hauptaktionärin hat ein Squeeze out Verlangen an unsere Gesellschaft gerichtet, hierüber haben wir in unserer Ad-hoc-Mitteilung berichtet. Die Hauptaktionärin hat die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Bewertung der DIH AG beauftragt. Die Gesellschaft hat ihre Arbeit aufgenommen. Abschließende Ergebnisse liegen bisher nicht vor. Ferner wurde vom Gericht ein unabhängiger Wirtschaftsprüfer bestellt, der die Angemessenheit der Barabfindung, die die Hauptaktionärin festzusetzen hat, prüft. Sobald die Gutachten der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und des gerichtlich bestellten Sachverständigen vorliegen, werden wir zu einer außerordentlichen Hauptversammlung einladen und alle erforderlichen Informationen auf unserer Homepage zugänglich machen. Diese Hauptversammlung wird voraussichtlich im Februar 2012 stattfinden.

Im Übrigen werden wir, sobald uns die Hauptaktionärin die Höhe der festgesetzten Abfindung mitgeteilt hat, auch hierüber umgehend eine Ad-hoc-Mitteilung veröffentlichen. Die Voraussetzungen hierfür liegen derzeit noch nicht vor.

V. Chancen und Risiken

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Finanzkrise, insbesondere der Staatsverschuldung der Mitgliedsländer der Europäischen Union und deren Auswirkungen auf die Realwirtschaft ist eine Prognose über die künftige Entwicklung der DIH AG schwierig.

Das Geschäftsmodell der DIH AG ist geprägt von der Projektentwicklung geschuldeten hohen Vorlaufkosten, wobei Erträge erst in den Folgejahren realisiert werden können. Die Laufzeiten unserer Projekte liegen zwischen drei und fünf Jahren. In dieser Zeit bestehen Vermietungs- und Vermarktungsrisiken, sowie gleichermaßen Baukostenrisiken. Die Realisierung der Objekte wird auch beeinflusst von der restriktiven Kreditvergabe im Zuge der Finanzkrise.

Die DIH AG konnte durch die getätigten Investitionen ihr Geschäftsmodell weiter diversifizieren. Die begonnenen Objekte der Beteteiligungsunternehmen werden daher in den nächsten Jahren positiv zum Ergebnis der Gesellschaft beitragen. Der vorgenannte Ausbau der Geschäftsfelder bindet jedoch finanzielle Ressourcen, die die DIH AG nur mit Gesellschafterdarlehen erfüllen konnte. Die getätigten Investitionen dienen dennoch der Stärkung der Gesellschaft mit dem Ziel, diese als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen zu etablieren.

Neben den hohen Aufwendungen im Bereich von nicht aktivierungsfähigen Vorlaufkosten belastet auch der Rückzug aus dem polnischen Markt das Jahresergebnis der Gesellschaft.

VI. Ausblick

Auch wenn die Gesellschaft durch den Forward Share Deal das Objekt „brandt_elf“ in Bonn veräußern konnte, wird dieser Verkauf im Jahr 2011 nicht ergebniswirksam. Die Realisierung weiterer Objektverkäufe ist im aktuellen Marktumfeld nicht abschließend einzuschätzen; ursprünglich für das laufende Geschäftsjahr geplante Erträge verschieben sich somit voraussichtlich in das nächste Geschäftsjahr. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres entgegen den ursprünglichen Erwartungen durch die hohen Vorlaufkosten der einzelnen Objekte geprägt ist. Ein negatives Ergebnis ist unter diesen Prämissen nicht auszuschließen.

Delmenhorst, den 17. November 2011

Der Vorstand

-Eckhard Rodemer-