

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft Bremen

Zwischenmitteilung zum III. Quartal 2009

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

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

über das dritte Quartal 2009 und den bis zur Erstattung der Zwischenmitteilung abgelaufenen Zeitraum berichten wir wie folgt:

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Entgegen den deutlich schlechteren Prognosen wird 2009 ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,3 % erwartet. Eine Trendumkehr zeichnet sich jedoch ab. Der Ausblick für 2010 lässt ein Wachstum von deutlich über 1 % erwarten. Der seit Monaten steigende Ifo-Geschäftsklimaindex, der die Erwartungshaltung für die kommende Entwicklung wiedergibt, stärkt diese Perspektiven. Dennoch bleibt erhebliche Unsicherheit. Ein nach wie vor niedriger, wenn auch auf Erholungskurs befindlicher Export, und eine gebremste Investitionsbereitschaft stehen einem nach wie vor starkem Konsum gegenüber. Die im Nachlauf zu der schwächelnden Wirtschaft prognostizierte steigende Arbeitslosigkeit wird darauf einen bremsenden Effekt haben. Weitere Erholungstendenzen über das Jahr 2010 hinaus könnten demnach ausbleiben bzw. nur geringer ausfallen.

Gefahren drohen der Geldwertstabilität von der zur Unterstützung der Wirtschaft in starkem Maß in den Markt gegebenen Liquidität. Noch sind jedoch keine Zeichen einer inflationären Entwicklung zu erkennen.

II. Entwicklung des Immobilienmarktes

Nach einem schwachen Auftakt hat das Transaktionsvolumen bei den gewerblichen Immobilien im 3. Quartal wieder angezogen, so dass insgesamt rd. 7 Mrd. € gehandelt wurden. Die Transaktionen beziehen sich mehr und mehr auf die von institutionellen Anlegern präferierten Core-Investments in deutschen Großstädten. Insgesamt ist das Volumen jedoch im Verhältnis zu den Vorjahren rückläufig, da die Anforderungen hoch und eigenkapitalschonende Gestaltungen selten sind. Der Mietmarkt in guten bis sehr guten Lagen ist stabil. Deutliche Abschlüsse bei Mietzinsen und ein wachsender Leerstand wird bei schwächeren Lagen erkennbar.

Auf dem wohnwirtschaftlichen Sektor sind Portfolio-Transaktionen nach wie vor gering. Der Wohnungsmarkt selbst ist jedoch stabil. Im Einzelverkauf sind in den Agglomerationen keine Preisreduktionen erkennbar. Die Mieten haben in den Großstädten überproportional (z.B. Hamburg 10,6 %, Bremen 7,1 %, München 4,4 %) zugelegt und erreichen im Durchschnitt eine Steigerung von 0,9 %.

III. Geschäftsentwicklung

Sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich haben die vielfältig angeschobenen Entwicklungen zu Erfolgen geführt. Insgesamt trägt demnach das Segment Projektentwicklung trotz weiter wachsenden Volumens mit daraus folgenden Anfangsverlusten deutliche Früchte. Neben den Projektentwicklungen unserer Tochtergesellschaft Zech Immobilien GmbH generieren die Beteiligungen die developer Projektentwicklung GmbH, Phoenix Holding GmbH sowie DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG zu den Erträgen bei. Die Strategie, mit regional gut vernetzten Initiatoren gemeinsame Gesellschaften zu gründen und diese finanziell für Projektentwicklungen auszustatten, ist erfolgreich weitergeführt worden. Durch die regionalen Führungsvorteile und die besonderen Marktkenntnisse können wir erhebliche Wettbewerbsvorteile nutzen.

Durch die plangemäße Fertigstellung des Einkaufszentrums Meckelfeld bei Hamburg und dessen fast vollständiger Vermietung haben wir den Grundstein für einen späteren Verkauf gelegt. Das unter Mitwirkung der Zech Immobilien GmbH verwirklichte Projekt erwirtschaftet einen deutlichen Liquiditätsüberschuss und dürfte zu interessanten Konditionen im nächsten Jahr vermarktet werden können. Mit einem Entwurf für ein Einkaufszentrum in Delmenhorst haben wir uns an einem Wettbewerb mit einem Partner beteiligt. Wir rechnen uns gute Chancen aufgrund unserer besonderen Erkenntnis des für uns heimischen Marktes aus.

Die die developer Projektentwicklung GmbH hat nach dem Baubeginn für das Projekt Lighthouse in Düsseldorf - in der sogenannten Unternehmerstadt in Derendorf gelegen - ein weiteres Grundstück auf diesem Entwicklungsgelände erwerben können. Der Erwerb des Grundstücks unter dem Arbeitstitel MK 5 geht mit dem parallel gelungenen Abschluss eines langjährigen Mietvertrages für einen erheblichen Teil der Flächen einher.

Nach dem rd. 55 % der Flächen für das Lighthouse vermietet sind, konnte zwischenzeitlich die Projektentwicklung, verbunden mit Fertigstellungs- und Vermietungsgarantien, an einen institutionellen Investor zu guten Bedingungen im Share-Deal verkauft werden. Maßgeblich für die beachtliche Positionierung unserer Beteiligungsgesellschaft im Bereich Düsseldorf/Köln ist die Premiumentwicklung Düsseldorf Kö-Bogen, bei der die Vorbereitungen für die Baumaßnahmen durch einen ersten Spatenstich unter großer öffentlicher Beteiligung eingeleitet worden ist.

Die Phoenix Holding GmbH hat zwischenzeitlich die Projektentwicklung Stuttgart Theodor-Heuss-Straße 5 fertig gestellt und voll vermietet an den Investor übergeben. Die daraus bei dem Share-Deal folgenden Zahlungen erfolgen kurzfristig und unterstützen die Liquidität der Gruppe.

Im wohnwirtschaftlichen Bereich, der durch die Zech Immobilien GmbH für den Bereich Norddeutschland, in Südwestdeutschland durch die DIH Wohnwerte GmbH & Co. KG abgedeckt wird, konnte die Entwicklung in Nürtingen Heinrichshöhe fertiggestellt und fast vollständig verkauft werden. Die Bauvorhaben in Leonberg und Ludwigsburg laufen plangemäß und finden zu guten Preisen Käufer. Eine Projektentwicklung in Ostfildern bei Stuttgart, zusammen mit der Hofkammer des Hauses Württemberg, sollte ebenso weitere Erträge generieren wie das Premiumprodukt in Konstanz, bei dem die Option auf dem Grundstückserwerb zwischenzeitlich umgesetzt ist.

Mit dem kurzfristig geplanten Ankauf des optierten Grundstücks Hamburg - Friedensallee setzt die Zech Immobilien GmbH ihre gute Performance bei Wohnbauprojekten im Hamburger Stadtbereich fort. Die Verkäufe in Hamburg - Rothenbaum-Chaussee und Soester Straße - zu überdurchschnittlichen Preisen machen die Produktqualität deutlich.

Bei dem Projekt Sylt, das baurechtlich mit erheblichen Schwierigkeiten behaftet war, ist nunmehr die Entscheidung gefallen, statt des geplanten Hotelbaus Einzel- und Doppelhaus-Häuser zu realisieren bzw. Grundstücksflächen bereitzustellen und damit den Interessen der Kommune entgegenzukommen. Damit wird eine risikoaverse, aber durchaus ertragreiche Variante verfolgt. Aufgenommene Verhandlungen könnten einen erfolgreichen Verkauf der Flächen zum Jahresabschluss ins Jahr 2009 ermöglichen.

Die auf Fonds spezialisierte Deutsche Fonds Holding AG hat neben Private Equity Fonds, die sich unterschiedlich erfolgreich am Markt platzieren lassen, mit dem Erwerb des Gebäudes der Dresdner Bank in der Königsallee in Düsseldorf alle Voraussetzungen gelegt, um mit dem für Januar 2010 vorgesehenen Vertriebsstart beachtliche Erträge generieren zu können. Über eine weitere Bestandsimmobilie als Nachfolgeprojekt wird derzeit verhandelt. Mit dieser auf den Bereich geschlossener Immobilienfonds ausgerichteten Strategie, die von Fall zu Fall durch weitere Anlageprodukte ergänzt wird, setzt die Deutsche Fonds Holding AG die bei ihr gebündelte Kompetenz durch diese Fokussierung um. Gleichzeitig platziert sie damit Produkte im Markt, die den in hohem Maß dem nach Sicherheit strebenden Anleger entgegen kommen.

Der Vertrieb des Fonds Indien II an Kapitalanleger ist wegen konzeptionellen Veränderungen und Marktverschiebungen ausgesetzt worden. Es ist jedoch beabsichtigt, den Fonds durch die Platzierungsgarantie zu schließen.

Im Geschäftsfeld „Property Management“, ist eine weiterhin kontinuierliche Entwicklung zu erkennen. Das Wachstum erfolgt jedoch nach wie vor aus eigenen Akquisitionen. Es ist bisher trotz diverser Bemühungen nicht gelungen, über das organische Wachstum hinaus durch den Erwerb von Wettbewerbern eine im Markt signifikante Größe zu erzielen.

Nach dem am 3. April 2009 die Durchführung der Sach- und Barkapitalerhöhung, über die seit der Hauptversammlung des Jahres 2007 Prozess geführt worden war, im Handelsregister nach erfolgreich durchgeführtem Freigabeverfahren eingetragen wurde, ist nach erstinstanzlich positivem Ausgang der gegen die Beschlüsse dieser Hauptversammlung gerichteten Anfechtungsklage Berufung zum Oberlandesgericht in Bremen eingelegt worden. Über die Berufung ist bislang nicht entschieden. Ferner haben verschiedenste Aktionäre das zur Bewertung der Sacheinlage Phoenix Holding GmbH angebotene Schiedsverfahren angerufen. Mit einer Entscheidung in diesem Verfahren ist erst im Frühjahr 2010 zu rechnen.

Mit Schreiben vom 17.11.2009 hat uns die DPR Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung wissen lassen, dass im Zuge stichprobenartiger Überprüfung die Rechnungslegung des Jahres 2008 einer Nachschau unterzogen wird. Wir haben dazu unser Einverständnis gegeben und werden in vollem Umfang mit der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung kooperieren.

Im September wurde der Vorstandsvertrag des Vorstandsmitglieds Werner Uhde bis zum 31.12.2009 verlängert. Ferner wurde Eckhard Rodemer mit Wirkung zum 1. Januar 2010 als weiterer Vorstand der Gesellschaft bestellt.

IV. Chancen und Risiken

Mit dem verabschiedeten Wachstumsbeschleunigungsgesetz hat der Gesetzgeber erste Zeichen für eine Stärkung der Wirtschaft gesetzt. Trotz der damit zunehmenden Staatsverschuldung wächst der Glaube, das die immer schwelende Krise langsam ihrem Ende zugeht. Für die von uns belegten Geschäftsfelder sehen wir, nicht zuletzt aufgrund unserer guten Kapitalausstattung und durch die

Rückendeckung durch unseren Großaktionär mehr Chancen den Risiken. Die von uns angeschobenen gewerblichen Entwicklungen, die durchweg in guten bis sehr guten Lagen realisiert werden, sollten aufgrund ihres derzeitigen Entwicklungsstadiums bei Fertigstellung auf einen starken Markt treffen. Dem könnte es gelingen, die geplanten Ergebnisse zu realisieren.

Der von uns präferierte Premiumwohnungsbau ist risikoarm. Hier rechnen wir aufgrund der zum großen Teil in erstklassigen Lagen angeschobenen Projekte mit konstanten Erträgen. Die Bereitschaft in Sachwerte zu investieren, dürfte eher zunehmen und stabilisierend wirken.

Durch den Einkauf erstklassiger Produkte für den Vertrieb in geschlossenen Immobilienfonds und den über die Banken bestehenden Vertriebskanälen sehen wir für die Deutsche Fonds Holding AG deutliche Chancen. Es sollte gelingen, bei der vorgesehenen Fokussierung auf Kerngeschäftsfelder und dem hohen Standard am Markt einen erkennbaren Ergebnisbeitrag für die Gruppe zu leisten. Die naturgemäß sich in Platzierungsgarantien aufbauenden Risiken bedürfen jedoch eines sorgfältigen Risikomanagements.

Im Bereich des Property Managements fehlen Risiken gänzlich. Die Erträge sind seit Jahren stabil und unter Bezug auf das eingesetzte Kapital weit überdurchschnittlich. Chancen könnten sich bei einem Zukauf ergeben, soweit wir dadurch eine im Markt signifikante Größenordnung erreichen und mit den daraus folgenden Synergien überdurchschnittliche Ertragsteigerungen erreichen.

V. Ausblick

Der bisherige Geschäftsverlauf des schwierigen Geschäftsjahres 2009 lässt noch keine endgültigen Prognosen zu. Ein positives Konzernergebnis erwarten wir jedoch in jedem Fall. Dieses könnte sich deutlich erhöhen, sollte der in Verhandlungen befindliche Verkauf der Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft Keitum-Sylt mbH gelingen. Dazu werden alle Geschäftsbereiche beitragen. Nach den zum Teil erheblichen Verzögerungen bei einzelnen Projekten - das Projekt in Keitum-Sylt mag dafür als Beispiel stehen - erwarten wir jedoch ab dem kommenden Jahr erhebliche Gewinne, für die erkennbar die Voraussetzungen geschaffen sind. Insofern sehen wir trotz des nach wie vor nicht unproblematischen Umfeldes zuversichtlich auf das Jahr 2010.

Delmenhorst, den 18. Dezember 2009

Der Vorstand

Uhde