


**DEUTSCHE
IMMOBILIEN HOLDING
AKTIENGESELLSCHAFT**

Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft

Bremen

Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	Anhang	31.12.2012		31.12.2011	
	Tz.	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Langfristige Vermögenswerte					
Immaterielle Vermögenswerte	(7)	891.038,55		894.661,55	
Sachanlagen	(8)	43.709,20		55.341,84	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(9)	2.228.343,10		2.214.171,62	
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	(10)	15.961.967,28		15.822.961,65	
Sonstige Finanzanlagen	(11)	82.989.068,86		86.913.686,34	
Latente Steuern	(15)	2.000.000,00		3.900.000,00	
			104.114.126,99		109.800.823,00
B. Kurzfristige Vermögenswerte					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	(12)	7.160.758,31		23.295.787,39	

	Anhang	31.12.2012		31.12.2011	
	Tz.	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(13)	2.071.772,19		275.023,86	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(13)	81.394,58		83.869,58	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(13)	21.681.243,45		20.416.516,08	
Forderungen aus laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	1.067.535,13		1.147.006,52	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(13)	683.444,43		505.473,12	
Übrige Vermögenswerte	(13)	15.289,72		15.542,25	
Liquide Mittel	(14)	9.097.957,53		4.535.934,48	
			41.859.395,34		50.275.153,28
			145.973.522,33		160.075.976,28
Passiva					
	Anhang	31.12.2012		31.12.2011	
	Tz.	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	(16)	70.000.000,00		70.000.000,00	
--bedingtes Kapital EUR 35.000.000,00 (i. Vj. EUR 35.000.000,00)--					
Kapitalrücklage		84.836,10		84.836,10	
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-120.648,88		-232.718,62	
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		1.979.002,91		-1.390.979,86	
			71.943.190,13		68.461.137,62
Nicht beherrschende Anteile			-145.995,07		-70.067,18
			71.797.195,06		68.391.070,44
B. Langfristige Schulden					
Rückstellungen	(18)	63.475,00		66.470,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	2.458.039,64		2.617.110,82	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(17)	27.700.000,00		25.000.000,00	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(17)	25.883.338,41		25.883.338,41	
Latente Steuern	(19)	153.400,00		54.300,00	
			56.258.253,05		53.621.219,23

	Anhang	31.12.2012		31.12.2011	
	Tz.	EUR	EUR	EUR	EUR
C. Kurzfristige Schulden					
Rückstellungen	(20)	6.000,00		6.000,00	
Schulden aus laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)	749.755,68		447.105,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(21)	2.655.443,63		22.927.396,04	
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	(21)	0,00		6.065.812,50	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	1.012.330,64		1.380.468,95	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(21)	8.114.243,88		1.708.437,93	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(21)	3.012.194,44		2.876.021,58	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(21)	2.308.315,78		2.497.353,72	
Übrige Verbindlichkeiten	(21)	59.790,17		155.090,89	
			17.918.074,22		38.063.686,61
			145.973.522,33		160.075.976,28

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang	1.1. - 31.12.2012		1.1. - 31.12.2011	
	Tz.	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	(22)	36.480.195,37		3.882.843,72	
Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden	(12)	-16.201.047,15		11.178.083,80	
Sonstige betriebliche Erträge	(23)	639.501,74		585.407,33	
Materialaufwand	(24)	-11.548.377,71		-11.897.571,14	
Personalaufwand	(25)	-2.566.674,76		-2.732.190,81	
Abschreibungen	(26)	-21.760,12		-1.367.462,04	
Zeitwertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(27)	14.171,48		-383.981,48	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(28)	-2.339.158,97		-3.290.178,57	

	Anhang Tz.	1.1. - 31.12.2012 EUR	EUR	1.1. - 31.12.2011 EUR	EUR
			4.456.849.88		-4.025.049.19
Ergebnis aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	(10)	-1.281.243.38		-7.764.545.50	
Zinserträge und ähnliche Erträge	(29)	10.063.398.77		7.433.690.93	
Finanzierungsaufwendungen	(30)	-6.655.144.61		-4.726.580.24	
			2.127.010.78		-5.057.434.81
Ergebnis vor Steuern			6.583.860.66		-9.082.484.00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(31)		-3.289.580.78		-245.720.85
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)			3.294.279.88		-9.328.204.85
davon entfallen auf					
nicht beherrschende Anteile			-75.702.89		-64.009.22
das Mutterunternehmen			3.369.982.77		-9.264.195.63
			3.294.279.88		-9.328.204.85
Ergebnis je Aktie	(32)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)			0.05		-0.13
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)			0.05		-0.13

Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang Tz.	1.1. - 31.12.2012 EUR	1.1. - 31.12.2011 EUR
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)		3.294.279.88	-9.328.204.85
Veränderung des Währungsausgleichspostens	(16)	112.069.74	-194.042.19
Konzerngesamtergebnis		3.406.349.62	-9.522.247.04
davon entfallen auf			
nicht beherrschende Anteile		-75.702.89	-64.009.22
das Mutterunternehmen		3.482.052.51	-9.458.237.82
		3.406.349.62	-9.522.247.04

Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung des Konzerns gibt folgende Kapitalflussrechnung Aufschluss:

	Anhang Tz.	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)		3.294	-9.328
Abschreibungen und Zeitwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(26/27)	7	1.752
Ergebnis aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	(10)	1.281	7.765
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		59	-194
Abnahme der Vorräte, der Liefer- und Leistungsforderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		22.663	81
Abnahme der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-4.281	3.133
Ertragsteueraufwand/-ertrag	(31)	3.290	246
Finanzierungsaufwendungen	(30)	6.077	4.726
Zinserträge und ähnliche Erträge	(29)	-10.063	-7.434
Gezahlte/erhaltene Steuern		-908	119
Gezahlte Zinsen		-2.543	-6.530
Erhaltene Zinsen		1.909	54
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		20.785	-5.610
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens		0	2
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens		495	1.125
Einzahlungen aus der Tilgung gewährter Darlehen		33.579	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(8)	-6	-3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		0	-1
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen		-3.040	-8.882
Auszahlungen aus gewährten Darlehen		-30.097	-6.710
Cash Flow aus Investitionstätigkeit		931	-14.469
Rückzahlung von Darlehen		-22.300	0
Aufnahme von Darlehen		25.000	0
Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		-19.853	17.347
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		-17.153	17.347
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		4.562	-2.732
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		4.536	7.268
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	(14)	9.098	4.536

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang Tz.	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Ausgleichs- posten aus der Währungs- umrechnung EUR	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital EUR	Summe EUR
Stand 1. Januar 2011		70.000.000,00	84.836,10	-38.676,43	7.873.215,77	77.919.375,44
Dividende						
Erstkonsolidierung	4					
Geschäftsvorfälle mit Eigentümern		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstiges Ergebnis				-194.042,19		-194.042,19
Konzernjahresfehlbetrag					-9.264.195,63	-9.264.195,63
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	-194.042,19	-9.264.195,63	-9.458.237,82
Stand 31. Dezember 2011	16	70.000.000,00	84.836,10	-232.718,62	-1.390.979,86	68.461.137,62
Dividende						
Geschäftsvorfälle mit Eigentümern		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstiges Ergebnis				112.069,74		112.069,74
Konzernjahresüberschuss					3.369.982,77	3.369.982,77
Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	112.069,74	3.369.982,77	3.482.052,51
Stand 31. Dezember 2012	16	70.000.000,00	84.836,10	-120.648,88	1.979.002,91	71.943.190,13
					Nicht beherrschende Anteile EUR	Konzerneigenkapital EUR
Stand 1. Januar 2011					-10.607,96	77.908.767,48
Dividende						
Erstkonsolidierung					-450,00	-450,00
Geschäftsvorfälle mit Eigentümern					5.000,00	5.000,00
Sonstiges Ergebnis					4.550,00	4.550,00
Konzernjahresfehlbetrag						-194.042,19
Konzernjahresüberschuss					-64.009,22	-9.328.204,85
Konzerngesamtergebnis					-64.009,22	-9.522.247,04
Stand 31. Dezember 2011					-70.067,18	68.391.070,44
Dividende						
Geschäftsvorfälle mit Eigentümern					-225,00	-225,00
Sonstiges Ergebnis					-225,00	-225,00
Konzernjahresüberschuss						112.069,74
Konzernjahresüberschuss					-75.702,89	3.294.279,88

	Nicht beherrschende Anteile EUR	Konzerneigenkapital EUR
Konzernesamtergebnis	-75.702,89	3.406.349,62
Stand 31. Dezember 2012	-145.995,07	71.797.195,06

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012

1. Grundsätzliche Informationen zum Konzern

Die Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft (im Folgenden auch "DIH AG" oder, im Zusammenhang mit dem Konzern, insgesamt "DIH-Konzern" genannt) ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Der eingetragene Sitz der Gesellschaft ist in Bremen/Deutschland. Die Unternehmensanschrift lautet: Nordenhamer Straße 180, 27751 Delmenhorst.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, die Bebauung von Grundstücken, die Verwaltung von Grundbesitz, die Beteiligung an anderen Unternehmen und deren Veräußerung und der Erwerb, die Errichtung und Veräußerung anderer Unternehmen.

Der Konzernabschluss der DIH AG wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Zech Group GmbH, Bremen, einbezogen. Alleingesellschafter der Zech Group GmbH ist Herr Kurt Zech.

Geschäftszyklus

Der Geschäftszyklus unserer Gesellschaft umfasst die Auswahl geeigneter Immobilienstandorte, deren Projektentwicklung, Projektrealisierung und den Verkauf dieser Immobilien. Hierbei können einzelne Projektphasen parallel laufen, sich überlappen bzw. auch in der Abfolge verschieben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der beschriebene Geschäftszyklus länger als 12 Monate dauert.

2. Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss der DIH AG zum 31. Dezember 2012 wurde nach den zum Bilanzstichtag in der Europäischen Union geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), London, und unter Berücksichtigung der Auslegungen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) erstellt. Standards und Interpretationen, welche im Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden von der DIH AG nicht angewandt. Dabei wurden die Voraussetzungen gemäß § 315a HGB für die Befreiung von der Erstellung eines Konzernabschlusses nach deutschen Rechnungslegungsnormen berücksichtigt. Um die Gleichwertigkeit mit einem nach handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss zu erzielen, werden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten, insbesondere die Erstellung eines Lageberichts, erfüllt.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden vollständig umgesetzt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des DIH-Konzerns.

Das Geschäftsjahr der Muttergesellschaft und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Der Stichtag des Konzernabschlusses entspricht dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in TEUR, sofern nicht anders angegeben. Die funktionale Währung aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der Euro mit Ausnahme von einer polnischen Gesellschaft, deren funktionale Währung der polnische Zloty ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz erfolgt gemäß IAS 1 nach kurz- und langfristigen Vermögenswerten und Schulden, weil eine Darstellung nach der Liquidität nicht zuverlässiger und relevanter ist. Als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden werden Posten ausgewiesen, die nicht innerhalb eines Jahres fällig sind. Latente Steuern werden immer als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden ausgewiesen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung von Vermögenswerten und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die am Bilanzstichtag zum geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Vorstand der DIH AG hat den Konzernabschluss am 22. März 2013 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

3. Auswirkungen von neuen Rechnungslegungsstandards

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Darüber hinaus hat der Konzern die folgenden neuen/überarbeiteten und für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten Standards und Interpretationen angewandt, welche im Geschäftsjahr 2012 erstmals verpflichtend anzuwenden waren. Diese hatten aber keinen oder zumindest keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss in der Periode der erstmaligen Anwendung:

- Amendments to IFRS 7: Disclosures - Transfers of Financial Assets/Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte
- Amendments to IAS 12: Recovery of underlying assets/Realisierung zu Grunde liegender Vermögenswerte
- Amendments to IFRS 1: Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters/Hochinflation und Ersetzung des festen Umstellungszeitpunktes für IFRS-Erstanwender

Darüber hinaus wurden die folgenden Standards und Interpretationen bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses veröffentlicht. Diese Standards sind bis zum 31. Dezember 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der DIH AG auch nicht vorzeitig angewendet. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den DIH AG-Konzernabschluss derzeit geprüft.

a) EU Endorsement ist erfolgt

Amendments to IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income

Dieses Amendment ändert die Darstellung des sonstigen Ergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung. Die Posten des sonstigen Ergebnisses, die später in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert werden ("recycling"), sind künftig separat von den Posten des sonstigen Ergebnisses darzustellen, die niemals reklassifiziert werden. Sofern die Posten brutto, d. h. ohne Saldierung mit Effekten aus latenten Steuern ausgewiesen werden, sind die latenten Steuern nunmehr nicht mehr in einer Summe auszuweisen, sondern den beiden Gruppen von Posten zuzuordnen.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen.

IAS 19 - Employee Benefits (revised 2011)

Neben umfangreicheren Angabepflichten zu Leistungen an Arbeitnehmer ergeben sich insbesondere folgende Änderungen aus dem überarbeiteten Standard:

Derzeit gibt es ein Wahlrecht, wie unerwartete Schwankungen der Pensionsverpflichtungen, die so genannten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, im Abschluss dargestellt werden können. Diese können entweder (a) ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung, (b) im sonstigen Ergebnis (OCI) oder (c) zeitverzögert nach der so genannten Korridormethode erfasst werden. Mit der Neufassung des IAS 19 wird dieses Wahlrecht für eine transparentere und vergleichbarere Abbildung abgeschafft, so dass künftig nur noch eine unmittelbare Erfassung im sonstigen Ergebnis zulässig ist.

Zudem werden derzeit die erwarteten Erträge des Planvermögens anhand der subjektiven Erwartungen des Managements über die Wertentwicklung des Anlageportfolios ermittelt. Mit Anwendung des IAS 19 (revised 2011) ist nur noch eine typisierende Verzinsung des Planvermögens in Höhe des aktuellen Diskontierungszinssatzes der Pensionsverpflichtungen zulässig.

Die DIH AG hat bisher keine Pensionsverpflichtungen, so dass insoweit keine Änderungen erwartet werden.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Amendments to IAS 27 - Separate Financial Statements

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 10 Consolidated Financial Statements werden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und abschließend im IFRS 10 behandelt (siehe Ausführungen zu IFRS 10). Im Ergebnis enthält IAS 27 künftig nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS Einzelabschlüssen.

Für den Konzernabschluss der DIH AG ergeben sich daraus keine Auswirkungen.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Amendments to IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures

Im Rahmen der Verabschiedung des IFRS 11 Joint Arrangements erfolgten auch Anpassungen an IAS 28. IAS 28 regelt - wie bislang auch - die Anwendung der Equity-Methode. Allerdings wird der Anwendungsbereich durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen (siehe IFRS 11) nach der Equity-Methode bewertet werden müssen. Die Anwendung der quotalen Konsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen entfällt mithin.

Die DIH AG hat bisher auch ihre Beteiligungen an Joint Ventures nach der Equity-Methode bewertet, so dass insoweit keine wesentlichen Änderungen erwartet werden.

Künftig sind auch potenzielle Stimmrechte und andere derivative Finanzinstrumente bei der Beurteilung, ob ein Unternehmen maßgeblichen Einfluss hat, bzw. bei der Bestimmung des Anteils des Investors am Vermögen der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Eine weitere Änderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5, wenn nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist. Der IFRS 5 ist dann partiell anzuwenden, wenn nur ein Anteil oder ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen (oder an einem Joint Venture) das Kriterium "zur Veräußerung gehalten" erfüllt.

Die Änderung ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Amendments to IAS 32 und IFRS 7 - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities

Diese Ergänzung zum IAS 32 stellt klar, welche Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten bestehen. In der Ergänzung wird die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung erläutert und klargestellt, welche Verfahren mit Bruttoausgleich als Nettoausgleich im Sinne des Standards angesehen werden können. Einhergehend mit diesen Klarstellungen wurden auch die Vorschriften zu den Anhangangaben im IFRS 7 erweitert.

Die Änderung des IAS 32 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Die Änderung des IFRS 7 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

IFRS 10 - Consolidated Financial Statements

Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung ("control") neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potenzielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt auf Grund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potenzielle Tochterunternehmen inne hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann.

Aus diesem neuen Standard können Auswirkungen auf den Umfang des Konsolidierungskreises, u. a. für Zweckgesellschaften, entstehen.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Wenn für ein Investment die Qualifizierung als Tochterunternehmen zwischen IAS 27/SIC-12 und IFRS 10 abweichend festgestellt wird, ist IFRS 10 retrospektiv anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist nur zeitgleich mit IFRS 11 und IFRS 12 sowie mit den in 2011 geänderten IAS 27 und IAS 28 zulässig.

IFRS 11 - Joint Arrangements

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinschaftlich geführten Aktivitäten (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Reinvermögensüberschuss. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Für den Übergang z. B. von der Quotenkonsolidierung auf die Equity-Methode bestehen spezifische Übergangsvorschriften. Eine vorzeitige Anwendung ist nur zeitgleich mit IFRS 10 und IFRS 12 sowie mit den in 2011 geänderten IAS 27 und IAS 28 zulässig.

IFRS 12 - Disclosure of Interests in Other Entities

Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

IFRS 13 - Fair Value Measurement

Mit diesem Standard wird die Fair Value-Bewertung in IFRS-Abschlüssen einheitlich geregelt. Alle nach anderen Standards geforderten Fair Value-Bewertungen haben zukünftig den einheitlichen Vorgaben des IFRS 13 zu folgen; lediglich für IAS 17 und IFRS 2 wird es weiter eigene Regelungen geben.

Der Fair Value nach IFRS 13 ist als exit price definiert, d. h. als Preis, der erzielt werden würde durch den Verkauf eines Vermögenswertes bzw. als Preis, der gezahlt werden müsste, um eine Schuld zu übertragen. Wie derzeit aus der Fair Value-Bewertung finanzieller Vermögenswerte bekannt, wird ein 3-stufiges Hierarchiesystem eingeführt, das bezüglich der Abhängigkeit von beobachtbaren Marktpreisen abgestuft ist. Die neue Fair Value-Bewertung kann gegenüber den bisherigen Vorschriften zu abweichenden Werten führen.

Der neue Standard ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

IFRIC 20 - Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine

Mit dieser Interpretation soll die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten im Tagebergbau vereinheitlicht werden. Wenn erwartungsgemäß aus der weiteren Nutzung von Abraum Erlöse realisiert werden, sind die zuordenbaren Kosten der Abraumbeseitigung als Vorrat gemäß IAS 2 zu bilanzieren. Daneben entsteht ein immaterieller Vermögenswert, der zusammen mit dem Vermögenswert Tagebergbau zu aktivieren ist, wenn der Zugang zu weiteren Bodenschätzen verbessert wird und die in der Interpretation definierten Voraussetzungen erfüllt sind. Dieser Vermögenswert ist über die erwartete Nutzungsdauer abzuschreiben.

IFRIC 20 hat keine Auswirkungen auf die DIH AG.

IFRIC 20 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

b) EU Endorsement ist noch ausstehend

Improvements to IFRS 2009 - 2011

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf die Bilanzierung, den Ansatz, die Bewertung sowie auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 und IFRS 1.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht - erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

Amendments to IFRS 1 - Government Loans

Die Änderung betrifft die Bilanzierung eines Darlehens der öffentlichen Hand zu einem unter dem Marktzins liegenden Zinssatz durch einen IFRS-Erstanwender. Für im Übergangszeitpunkt bestehende öffentliche Darlehen kann die Bewertung nach vorheriger Rechnungslegung beibehalten werden. Die Bewertungsregeln nach IAS 20.10A i. V. m. IAS 39 gelten somit nur für solche öffentlichen Darlehen, die nach dem Übergangszeitpunkt eingegangen werden.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht - erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.

IFRS 9 - Financial Instruments

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten nach IFRS 9 wird IAS 39 ersetzen.

Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig nur noch in zwei Gruppen klassifiziert und bewertet: Zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum Fair Value. Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten besteht aus solchen finanziellen Vermögenswerten, die nur den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen an vorgegebenen Zeitpunkten vorsehen und die zudem im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung das Halten von Vermögenswerten ist. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte bilden die Gruppe zum Fair Value. Unter bestimmten Voraussetzungen kann für finanzielle Vermögenswerte der ersten Kategorie - wie bisher - eine Designation zur Kategorie zum Fair Value ("Fair Value Option") vorgenommen werden.

Wertänderungen der finanziellen Vermögenswerte der Kategorie zum Fair Value sind grundsätzlich im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Für bestimmte Eigenkapitalinstrumente jedoch kann vom Wahlrecht Gebrauch gemacht werden, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen; Dividendenansprüche aus diesen Vermögenswerten sind jedoch im Gewinn oder Verlust zu erfassen.

Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen. Der wesentlichste Unterschied betrifft die Erfassung von Wertänderungen von zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten. Zukünftig sind diese aufzuteilen: der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Teil ist im sonstigen Ergebnis zu erfassen, der verbleibende Teil der Wertänderung ist im Gewinn oder Verlust zu erfassen.

IFRS 9 ist - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht - erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Mandatory Effective Date and Transition Disclosures

Die Änderungen ermöglichen einen Verzicht auf angepasste Vorjahreszahlen bei der Erstanwendung von IFRS 9. Ursprünglich war diese Erleichterung nur bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 vor dem 1. Januar 2012 möglich.

Die Erleichterung bringt zusätzlichen Anhangangaben nach IFRS 7 im Übergangszeitpunkt mit sich.

Diese Änderungen sind analog zu den Regelungen des IFRS 9 - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht - erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 - Investment Entities

Die Änderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 Consolidated Financial Statements aus.

Investmentgesellschaften konsolidieren danach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem IFRS-Konzernabschluss; dabei ist diese Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen für einen Konzernabschluss, der Investmentgesellschaften umfasst, sofern nicht die Konzernmutter selbst eine Investmentgesellschaft ist.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht - erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12 - Transition Guidance

Die Änderungen beinhalten eine Klarstellung und zusätzliche Erleichterungen beim Übergang auf IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12. So werden angepasste Vergleichsinformationen lediglich für die vorhergehende Vergleichsperiode verlangt. Darüber hinaus entfällt im Zusammenhang mit Anhangangaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (structured entities) die Pflicht zur Angabe von Vergleichsinformationen für Perioden, die vor der Erstanwendung von IFRS 12 liegen.

Die Änderungen der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 sind - vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in EU-Recht - erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

4. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss wurden nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung neben der DIH AG als Mutterunternehmen 14 (i. Vj. 14) inländische Unternehmen und 1 (i. Vj. 1) ausländisches Unternehmen einbezogen. Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Diesbezüglich verweisen wir insbesondere auch auf unsere Erläuterungen zu Tz. 5.5.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis ergeben.

Folgende Tochterunternehmen werden neben dem Mutterunternehmen DIH AG konsolidiert:

Lfd. Nr. Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital*) TEUR	Ergebnis 2012*) TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen					
1. Achte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bremen		100,00	10	-2	-2
2. DIH Deutsche Wohnbau GmbH, Delmenhorst		94,00	25	4.634	-1.492
3. DIH Deutsche Wohnwerte Beteiligungs GmbH, Bremen		94,00	24	2	2
4. Dritte Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst		100,00	-1	-4	-4
5. Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst		94,00	25	-22	-27
6. Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Am Wildpark mbH, Delmenhorst		100,00	25	-3	-3
7. Grundstücksgesellschaft Monheim Lerchenweg mbH, Delmenhorst		94,00	-448	-83	-86
8. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH, Delmenhorst		94,00	56	-270	-28
9. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Steubenstraße mbH, Delmenhorst		94,00	17	-7	-257
10. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Wesserspitze mbH, Delmenhorst		100,00	-21	-17	-16
11. Victoria Investment Sp. zo.o., Warschau/Polen		100,00	-6.689	168	-2.719
12. Zech Immobilien GmbH, Delmenhorst		100,00	525	-716	-317
13. Zech Immobilien Management GmbH, Erkrath		100,00	25	253	488
14. AIRE Köln Turm Beteiligungs GmbH, Köln		60,00	-300	-177	-148
Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen					
15. ddp Holding Verwaltungs GmbH, Düsseldorf		60,00	25	0	0
In den Konzernabschluss at equity einbezogene Unternehmen					

Lfd. Nr.	Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital*) TEUR	Ergebnis 2012*) TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
16.	AIRE Alter Wall 2-8 Bet. GmbH, Köln	5	60,00	24	-1	***
17.	AIRE Alter Wall 10 Bet. GmbH, Köln	5	60,00	24	-1	***
18.	AIRE AlterWall 12 Bet. GmbH, Köln	5	60,00	24	-1	***
19.	AIRE Alter Wall 20,22 Bet. GmbH, Köln	5	60,00	24	-1	***
2G.	AIRE Alter Wall 32 Bet. GmbH, Köln	5	60,00	24	-1	***
21.	AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH, Köln	5	60,00	-168	-193	***
22.	AIRE Beteiligungs GmbH, Köln	5	60,00	-7	-32	-1
23.	AIRE Bismarckplatz GmbH & Co. KG. Köln	5	60,00	3	-1	-2
24.	AIRE brandt-elf Beteiligungs GmbH &Co. KG, Köln	5	60,00	1.158	661	-8
25.	AIRE Investment GmbH, Köln	5	60,00	15	-10	0
26.	AIRE Investment Holding, Köln		47,00	-93	-105	***
27.	AIRE Management GmbH, Köln	6	50,00	6	-4	-2
28.	AIRE Otto-Suhr-Allee 1 Beteiligungs GmbH & Co. KG. Köln	5	60,00	-20	-20	-2
29.	AIRE Otto-Suhr-Allee 2 Beteiligungs GmbH & Co. KG. Köln	5	60,00	-5	-5	-2
3G.	AIRE Otto-Suhr-Allee 1 Verwaltungs GmbH, Köln	5	60,00	-1.374	-1.278	-197
31.	AIRE Otto-Suhr-Allee 2 Verwaltungs GmbH, Köln	5	60,00	-244	-260	-22
32.	APW Verwaltungs GmbH	5	20,00	23	-2	***
33.	APW Wielandstraße GmbH & Co. KG	5	20,00	-32	-33	***
34.	Argentum Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	-523	-234	-229
35.	Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln		60,00	63	862	-473
36.	Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln		50,00	150	199	655
37.	Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Köln		58,00	646	-860	-295

Lfd. Nr. Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital ^{*)} TEUR	Ergebnis 2012 ^{*)} TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
38. DFH 98 Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Stuttgart	4	50,00	49.625	-3.445	-8.072
39. Aurum Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	46	-39	33
40. Beatus Mobilien- Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	30	0	0
41. Casa altra Development GmbH, Düsseldorf	7	39,00	-1.340	42	-1.407
42. Concentio Mobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	14	0	0
43. Coram Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	11	0	0
44. ddp Holding GmbH & Co. KG, Düsseldorf		60,00	44	-5	-2
45. ddp Invest GmbH, Düsseldorf	7	60,00	-154	-108	-71
46. Deutsche Fonds Holding AG, Stuttgart	4	50,00	5.294	-1.154	-3.429
47. DFH Aberia GmbH, Stuttgart	4	50,00	52	0	888
48. DFH Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	3.207	0	-3.310
49. DFH 99 Substantio I GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	50,00	1**	**	-1
50. DFH Immobilien Service und Verwaltungsgesellschaft Schwabengalerie mbH, Stuttgart	4	50,00	23**	**	-2
51. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 1 mbH, Stuttgart	4	50,00	21**	**	2
52. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 12 mbH, Stuttgart	4	50,00	11**	**	1
53. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 4 mbH, Stuttgart	4	50,00	23**	**	2
54. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 5 mbH, Stuttgart	4	50,00	23**	**	2
55. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 6 mbH, Stuttgart	4	50,00	21**	**	2
56. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 7 mbH, Stuttgart	4	50,00	17**	**	1

Lfd. Nr. Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital ^{*)} TEUR	Ergebnis 2012 ^{*)} TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
57. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 8 mbH, Stuttgart	4	50,00	23**	**	2
58. DFH Immobilien Verwaltungsgesellschaft Nr. 9 mbH, Stuttgart	4	50,00	13**	**	1
59. DFH Managementgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	-162**	**	-122
60. DFH Relatio GmbH, Stuttgart	4	50,00	27**	**	6
61. DFH Solarbeteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	18**	**	0
62. DFH Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	52**	**	63
63. DFH Verwaltungsgesellschaft 97 mbH, Stuttgart	4	50,00	36**	**	5
64. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 85 mbH, Stuttgart	4	50,00	22**	**	3
65. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 86 mbH, Stuttgart	4	50,00	28**	**	3
66. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 89 mbH, Stuttgart	4	50,00	30**	**	3
67. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 90 mbH, Stuttgart	4	50,00	29**	**	1
68. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 91 mbH, Stuttgart	4	50,00	36**	**	3
69. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 92 mbH, Stuttgart	4	50,00	33**	**	3
70. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 93 mbH, Stuttgart	4	50,00	17**	**	1
71. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 95 mbH, Stuttgart	4	50,00	42**	**	5
72. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 96 mbH, Stuttgart	4	50,00	26**	**	4
73. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 98 mbH, Stuttgart	4	50,00	28**	**	6
74. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 99 mbH, Stuttgart	4	50,00	23**	**	2
75. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 100 mbH, Stuttgart	4	50,00	24**	**	2

Lfd. Nr. Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital*) TEUR	Ergebnis 2012*) TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
76. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 101 mbH (vormals Wells-DFH Verwaltungsgesellschaft mbH), Stuttgart	4	50,00	20**	**	-1
77. DFH Verwaltungsgesellschaft Nr. 102 mbH (vormals Wells-DFH Managementgesellschaft mbH), Stuttgart	4	50,00	21**	**	-1
78. die developer Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf		75,00	8.206	6.952	246
79. die developer Projekt Düsseldorf Haus Hofgarten GmbH, Düsseldorf	2	75,00	-18.309	-4.705	-5.331
80. die developer Projekt Düsseldorf Haus Königsallee GmbH, Düsseldorf	2	75,00	-10.993	-2.834	-3.192
81. die developer Projekt Kö-Bogen Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	2	75,00	62	-45	-6
82. DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, Delmenhorst		50,00	-4.480	-1.909	-4.177
83. DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg	1	50,00	-2.780	-854	-312
84. Domstraße Verwaltungs GmbH	8	44,60	1.278	-728	***
85. EBENUS Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	2**	**	0
86. EBOREUS Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	10**	**	0
87. ELECTRUM Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	17**	**	0
88. Entwicklungsgesellschaft Heussallee GmbH & Co. KG, Köln	5	30,60	50	3.929	-1.507
89. Entwicklungsgesellschaft Heussallee Verwaltung GmbH, Köln	5	30,60	29	1	2
90. Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst	*	50,00	217	34	-84
91. Eventus Mobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	44**	**	5
92. Fides Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	4	50,00	27**	**	2
93. Heidelberger Wohnwerte Projektgesellschaft GmbH, Heidelberg	1	47,00	-4.211	-2.004	-1.839

Lfd. Nr. Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital*) TEUR	Ergebnis 2012*) TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
94. Immobilien Development Indien I Verwaltungsgesellschaft mbH, Haar bei München	4	25,00	18**	**	-25
95. Immobilien Development Indien II Verwaltungsgesellschaft mbH, Haar bei München	4	20,00	10**	**	-47
96. Koe-Bogen Beteiligungs Verwaltungs GmbH	2	75,00	24	-1	***
97. Lighthouse Development GmbH, Düsseldorf	2	67,50	197	102	65
98. Living Holzhausen GmbH, Frankfurt am Main	1, 3	49,25	-2.872	-387	-159
99. MERADIN Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach	4	25,00	27**	**	2
100. MERADIN Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH, Pullach	4	25,00	27**	**	2
101. NM Shipping Beteiligungs GmbH, Bremen	4	25,00	29**	**	1
102. PHOENIX 4. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3	47,00	-2.023	-75	-204
103. PHOENIX 5. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3	50,00	1	-4	-2
104. PHOENIX 8. Grundstücksgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	3	50,00	8	-3	-2
105. PHOENIX Beteiligungsges. mbH, Frankfurt am Main	3	50,00	31	2	3
106. PHOENIX Holding GmbH, Frankfurt am Main		50,00	924	381	-447
107. PHOENIX K1 Grundstücksges. mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	3	50,00	-3.083	-746	-699
108. PHOENIX Gerber GmbH & Co. KG (vormals PHOENIX K2 Grundstücksges. mbH & Co. KG, Frankfurt am Main)	3	50,00	-1.165	-1.142	-13
109. Phoenix G48 GmbH & Co. KG	3	50,00	-287	-297	***
110. Rhein-Neckar Wohnwerte Beteiligungsunternehmergesellschaft mbH, Heidelberg	1	31,33	-1	-1	-1

Lfd. Nr. Name und Sitz der Gesellschaft	Anm.	Anteil in %	Eigenkapital ^{*)} TEUR	Ergebnis 2012 ^{*)} TEUR	Ergebnis 2011 TEUR
111. Rhein-Neckar Wohnwerte Projekt-Unternehmersgesellschaft mbH & Co. KG, Heidelberg	1	31,33	-668	-175	-182
112. Wells-DFH Materia GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	50,00	-1 ^{**}	**	0
113. Wells-DFH Timberland Nr. 88 GmbH & Co. KG, Stuttgart	4	50,00	0 ^{**}	**	0
114. Württembergische Wohnwerte Beteiligungsgesellschaft mbH, Heidelberg	1	31,40	27	0	0
115. Württembergische Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg	1	31,30	1.820	1.129	-446
116. Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst		50,00	-75	-36	-44

¹⁾ Anteile werden über die DIH Deutsche Wohnbau GmbH gehalten

²⁾ Anteile werden über die developer Projektentwicklung GmbH gehalten

³⁾ Anteile werden über die PHOENIX Holding GmbH gehalten

⁴⁾ Anteile werden über die DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten

⁵⁾ Anteile werden über die Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG gehalten

⁶⁾ Anteile werden über die Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG gehalten

⁷⁾ Anteile werden über die developer Holding GmbH & Co. KG gehalten

⁸⁾ Anteile werden über die Art-Invest Real Estate Investment Holding gehalten

^{*)} Beträge gemäß lokalen Jahresabschlüssen

^{**) Vorjahreswerte}

^{***)} Angabe des Ergebnisses 2011 entfällt, da Erstkonsolidierung zum 1.1.2012 oder Neugründung in 2012

Konsolidierungsgrundsätze

Alle Tochterunternehmen, die unter der Beherrschung der DIH AG stehen und in ihrer Gesamtheit für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden in den Konzernabschluss einbezogen. Eine Beherrschung wird dann angenommen, wenn die DIH AG direkt oder indirekt über mehr als die Hälfte der Stimmrechte eines Unternehmens verfügt, und es möglich ist, die Geschäfts- und Finanzpolitik eines Tochterunternehmens so zu bestimmen, dass der Konzern Vorteile aus deren Tätigkeit ziehen kann.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt bei neu erworbenen Tochterunternehmen nach der Erwerbsmethode. Hierbei werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, übernommene Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren Zeitwerten zum Erwerbzeitpunkt verteilt. Ein verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert und einem jährlichen Impairment-Test unterworfen (s. Tz. 5.1).

Beim Verlust der Beherrschung werden die Vermögenswerte, Schulden, nicht beherrschende Anteile und sonstigen Bestandteile am Eigenkapital des Tochterunternehmens ausgebucht. Jeder Überschuss oder Fehlbetrag hieraus wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 at equity konsolidiert. Anteile an Unternehmen, deren wirtschaftliche Aktivitäten gemeinsam von der DIH AG und einem anderen Unternehmen beherrscht werden (Joint Ventures), werden gemäß IAS 31 ebenfalls nach der Equity-Methode bilanziert.

Von der DFH-Gruppe initiierte Fonds werden als Zweckgesellschaften nach SIC 12 in Verbindung mit IAS 28 at equity in den Konzernabschluss einbezogen, soweit die DFH-Gruppe bis zum Zeitpunkt der Anteilsplatzierung z. B. auf Grund von Fondsschließungsgarantien die absolute Mehrheit der Residualchancen und -risiken aus den Fonds hat. Auf Grund der Klassifizierung der Kommanditanteile der Fonds als Fremdkapital gem. IAS 32 werden die den Fremdkommanditisten zuzurechnenden Kapitalanteile sowie Ergebnisanteile im Teilkonzern als Fremdkapital bzw. als Aufwand oder Ertrag gezeigt.

Als Erstkonsolidierungszeitpunkt wird auf den Tag abgestellt, an dem nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise erstmals die Voraussetzungen gemäß IFRS für das Vorliegen eines Tochterunternehmens, eines Joint Ventures oder eines assoziierten Unternehmens vorliegen. Konzerninterne Transaktionen und Salden, einschließlich der Zwischenergebnisse, werden eliminiert.

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Umrechnung von Fremdwährungsabschlüssen

Die Währungsumrechnung richtet sich nach dem Konzept der funktionalen Währung der einbezogenen Gesellschaften. Bei der ausländischen Gesellschaft des DIH-Konzerns ist die funktionale Währung der polnische Zloty, da die Gesellschaft ihre Geschäfte in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreiben.

Die Umrechnung erfolgt bei Vermögenswerten und Schulden zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag (EUR 1 = PLN 4,0740; i. Vj. EUR 1 = PLN 4,4580). Die Umrechnung des Eigenkapitals erfolgt zu historischen Kursen. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum Jahresdurchschnittskurs (EUR 1 = PLN 4,1244 i. Vj. EUR 1 = PLN 4,1187) umgerechnet. Die sich aus der Umrechnung ergebenden Währungsdifferenzen werden als Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung gesondert im Eigenkapital erfolgsneutral ausgewiesen.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

5.1 Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte aus einem Unternehmenszusammenschluss werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Konzerns an den beizulegenden Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden bemessen. Ein etwaiger negativer Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenszusammenschluss wird zum Erwerbszeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nicht beherrschende Anteile an dem erworbenen Unternehmen werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Transaktionskosten werden als Aufwand in der Periode bilanziert, in denen die Kosten anfallen.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich oder dann auf Wertminderung getestet, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wird der Buchwert jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit mittels Zuordnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich zurechenbarer Geschäftswerte und immaterieller Vermögenswerte, ermittelt. Übersteigt der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit deren erzielbaren Betrag, ist in Höhe der Differenz eine ergebniswirksame Abschreibung vorzunehmen. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus Nutzungswert oder Nettoveräußerungspreis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Diese Werte beruhen grundsätzlich auf Bewertungen mittels diskontierter Mittelzuflüsse. Als Zeitpunkt der jährlichen Überprüfung hat der Konzern den 31. Dezember bestimmt.

5.2 Übrige immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf eine mögliche Wertminderung untersucht, wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden für einen immateriellen Vermögenswert mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Hat sich die erwartete Nutzungsdauer oder der erwartete Abschreibungsverlauf des Vermögenswerts geändert, wird ein anderer Abschreibungszeitraum oder eine andere Abschreibungsmethode gewählt. Derartige Änderungen werden als Änderungen einer Schätzung behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Abschreibungen erfasst.

5.3 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. Die Anschaffungskosten setzen sich aus dem Anschaffungspreis, den Anschaffungsnebenkosten und nachträglichen Anschaffungskosten abzüglich erhaltener Anschaffungspreisminderungen zusammen. Die Herstellungskosten selbst erstellter Sachanlagen werden auf Basis von Einzelkosten sowie angemessener Zuschläge für Gemeinkosten und Abschreibungen ermittelt.

Bei allen wesentlichen abnutzbaren Sachanlagen erfolgt die Abschreibung linear über 5 bis 15 Jahren.

5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeliegenschaften) sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, ggf. vermindert um erhaltene Zuschüsse, bilanziert. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden und bei denen der Anteil der Selbstnutzung 10 % bezogen auf die Mietfläche nicht übersteigt.

Bei der Folgebewertung wird das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40.31 gewählt. Die ermittelten beizulegenden Werte basieren auf nach dem Ertragswertverfahren abgezinsten zukünftigen Mittelzuflüssen, die auf den zurzeit erzielbaren Mieten basieren. Als Diskontierungsfaktoren wurden die örtlichen Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse verwendet, die wie im Vorjahr zwischen 5,0 % und 6,5 % liegen. In Einzelfällen wurde die erzielbare Miete mit einem marktüblichen Vervielfältiger multipliziert.

Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf unternehmensinternen Bewertungen, d. h. eine Bewertung durch unabhängige Gutachter erfolgte nicht.

5.5 Finanzanlagen

Anteile an Unternehmen, deren wirtschaftliche Aktivitäten gemeinsam von der DIH AG und einem anderen Unternehmen beherrscht werden (Joint Ventures), werden unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch eine Beteiligung an einem Joint Venture ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik vor.

Die DIH AG hält 75 % (i. Vj. 75 %) der Anteile an der developer Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf, 60 % (i. Vj. 60 %) der Anteile an der Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln, und der ddp Holding GmbH & Co KG, Düsseldorf, sowie 58 % (i. Vj. 58 %) der Anteile an Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Köln. Gleichwohl handelt es sich bei diesen Gesellschaften und deren jeweiligen Tochtergesellschaften nicht um verbundene Unternehmen, da die Regelungen in den Gesellschaftsverträgen über die Geschäftsführung und die Beschlussfassung keine Beherrschung der DIH AG ermöglichen.

Ausgehend von den Anschaffungskosten inkl. Transaktionskosten zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile wird bei Anwendung der Equity-Methode der jeweilige Beteiligungsbuchwert um die Eigenkapitalveränderungen der Gemeinschaftsunternehmen bzw. der assoziierten Gesellschaften erhöht bzw. vermindert, soweit diese auf die Anteile der DIH AG entfallen. Die Berücksichtigung von Verlusten, die den Anteil am Eigenkapital übersteigen, erfolgt grundsätzlich durch Verrechnung mit nicht dinglich gesicherten langfristigen Darlehen. Sofern Verpflichtungen zur Übernahme von Verlusten vorliegen, werden diese über die Höhe der bestehenden Darlehen hinaus berücksichtigt.

Der mit einem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Beteiligungsbuchwert enthalten.

Übrige Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Ausleihungen werden im Rahmen der Erstbewertung zum beizulegenden Zeitwert und im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Wertgeminderte Ausleihungen werden außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen bzw. in diese Kategorie designierten finanziellen Vermögenswerte. Dieser Bewertungskategorie werden derivative Finanzinstrumente zugeordnet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung bzw. Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind.

Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen und Darlehen sowie die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zugeordnet.

Zur Veräußerung verfügbare (available for sale - afs) finanzielle Vermögenswerte werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hierbei werden Zuschreibungen auf den Zeitwert erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis, Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie Stornierungen der Abschreibungen auf den Zeitwert im sonstigen Ergebnis gezeigt. Diese Kategorie enthält alle aktiven Finanzinstrumente, die keiner zuvor genannten Kategorie zugeordnet werden können.

Die Finanzinstrumente werden insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien beobachtet, welche dem Vorstand und Aufsichtsrat als objektive Hinweise auf einen eingetretenen Wertminderungsaufwand dienen:

- Bonität der Emittenten/Schuldner
- Ausfallrisiken und Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen
- Marktentwicklung.

5.6 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren voraussichtlichen Nettoveräußerungswert bewertet. Planmäßige Abschreibungen werden nicht vorgenommen. Die Herstellungskosten beinhalten die angefallenen Einzel- und angemessene Teile der Gemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, gehören zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der notwendigen variablen Veräußerungskosten.

5.7 Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus den Forderungen (außer Ertragsteuerforderungen), den liquiden Mitteln und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten zusammen.

Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden auch Ansprüche gegen Unternehmen mit mittelbaren Beteiligungsverhältnissen ausgewiesen.

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich zum Erfüllungstag bilanziert. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Unverzinsliche oder unterverzinsliche Forderungen werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cash Flows angesetzt. Die Folgebewertung der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den in Tz. 5.5 beschriebenen Kategorien. Unverzinsliche und unterhalb der marktüblichen Verzinsung liegende Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr werden abgezinst. Die Bilanzierung der liquiden Mittel erfolgt mit dem Nennbetrag.

5.8 Steuern

Ertragsteuern beinhalten sämtliche Steuern, die auf den steuerpflichtigen Gewinn des Konzerns erhoben werden. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden unter dem Posten sowohl laufende als auch latente Ertragsteuern ausgewiesen. Laufende Ertragsteuern beinhalten im Wesentlichen inländische Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer.

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) besteht eine Ansatzpflicht für latente Steuern. Latente Steuern resultieren aus zeitlich begrenzten Unterschieden (Temporary-Konzept) zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in der IFRS-Bilanz und der Steuerbilanz, aus Konsolidierungsvorgängen sowie aus wahrscheinlich realisierbaren Verlustvorträgen. Aktive latente Steuern auf abzugsfähige temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktiviert, als es wahrscheinlich ist, dass hierfür ein zu versteuerndes Ergebnis zukünftig verfügbar sein wird, und es damit hinreichend sicher erscheint, dass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können.

Der Ansatz latenter Steuern auf aus Unternehmenserwerben resultierende Goodwills unterbleibt, sofern die Goodwills steuerlich nicht abzugsfähig sind.

Der Steuerberechnung liegen die zum Realisationszeitpunkt erwarteten Steuersätze zu Grunde. Diese basieren grundsätzlich auf den am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten gesetzlichen Regelungen. Der Effekt von Steuersatzänderungen auf aktive und passive latente Steuern spiegelt sich im Ertragsteueraufwand der Periode der Gesetzesänderung wider. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, sofern sie auf eine Steuerart entfallen, für die eine Saldierung der laufenden Steuern zulässig ist und diese gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen.

5.9 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen. Bezieht sich die Zuwendung auf einen Vermögenswert, wird dieser aktivisch gekürzt und bei Veräußerung des Vermögenswertes realisiert.

5.10 Rückstellungen

Jubiläumrückstellungen sind other long-term benefits im Sinne von IAS 19. Die Bewertung erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der in den Jubiläumsaufwendungen enthaltene Zinsanteil wird im Personalaufwand gezeigt.

Die sonstigen langfristigen Verpflichtungen und Rückstellungen berücksichtigen alle zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten gegenüber Dritten. Sie sind in der Höhe des wahrscheinlichen Erfüllungsbetrags angesetzt. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt.

5.11 Verbindlichkeiten

Originäre Verbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der DIH-Konzern eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich ggf. angefallener Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden auch Verpflichtungen gegenüber Unternehmen mit mittelbaren Beteiligungsverhältnissen ausgewiesen.

5.12.1 Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung werden als Umsätze mit Ertragsrealisierung nach der Fertigstellung und Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums realisiert.

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften werden vorgenommen, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden und der Veräußerer keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht mehr besitzt.

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Mietverträge erfasst.

Zinserträge werden zum Zeitpunkt der Entstehung periodengerecht erfasst.

Dividendenansprüche werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst.

Dienstleistungen werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad der erbrachten Leistung am Abschlussstichtag als Umsatzerlöse erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird durch Begutachtung erbrachter Leistungen ermittelt.

5.12.2 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, sind als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert worden. Andere Fremdkapitalkosten sind in der Periode ihres Anfalls als Aufwand zu erfassen. TEUR 365 (i. Vj. TEUR 454) wurden gemäß IAS 23.11 als Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert. Die Finanzierungskostensätze, die bei der Bestimmung der aktivierten Fremdkapitalkosten zu Grunde gelegt werden, betragen zwischen 2,04 % und 3,20 % (i. Vj. 2,86 % und 3,95 %). Die Aktivierung ist innerhalb der equity-Teilkonzerne erfolgt.

6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfordert bei verschiedenen Positionen, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei

- der Beurteilung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes (TEUR 887; i. Vj. TEUR 887),
- der Ermittlung des beizulegenden Wertes von Renditeimmobilien (TEUR 2.228; i. Vj. TEUR 2.214),
- der Beurteilung der Werthaltigkeit der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen (TEUR 15.962; i. Vj. TEUR 15.823),

- der Beurteilung der Werthaltigkeit von Ausleihungen (TEUR 81.369; i. Vj. TEUR 84.841),
- der Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen (TEUR 21.681; i. Vj. TEUR 20.417),
- der Schätzung der künftigen Verwertbarkeit steuerlicher Verlustvorträge (TEUR 2.000; i. Vj. TEUR 3.900),
- der Schätzung potenzieller Inanspruchnahmen aus gewährten Bürgschaften und Patronatserklärungen (TEUR 26.283; i. Vj. TEUR 20.871).

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der Posten "Immaterielle Vermögenswerte" und "Sachanlagen" für die Berichtsperiode und die Vorperiode ist im Anlagenspiegel als Anlagen 1 und 2 zum Anhang dargestellt.

7. Immaterielle Vermögenswerte

Die ausschließlich erworbenen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Software, Rechte und Lizenzen	4	8
Geschäfts- oder Firmenwerte	887	887
Stand per 31. Dezember	891	895

7.1 Software, Rechte und Lizenzen

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand per 1. Januar	8	10
Zugänge	0	2
Abschreibungen	-4	-4
Stand per 31. Dezember	4	8

Die Software wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

7.2 Geschäfts- oder Firmenwerte

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand per 1. Januar	887	887
Stand per 31. Dezember	887	887

Die Firmenwerte wurden zum Zeitpunkt des Erwerbs für zukünftige Wertminderungstests einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Diese stimmen mit den rechtlichen Einheiten überein. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit den jeweils zum Bilanzstichtag enthaltenen Firmenwerten zu Buchwerten und den betroffenen Segmenten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Verwaltung, Provision und Dienstleistung		
Zech Immobilien Management GmbH	883	883
Zech Immobilien GmbH	4	4
	887	887

Im Rahmen des Wertminderungstests zum 31. Dezember 2012 wurden die Geschäfts- und Firmenwerte auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Nach IAS 36 "Wertminderungstest" ist ein Wertminderungsaufwand über eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen, wenn der erzielbare Betrag basierend auf dem Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit niedriger ist als ihr Buchwert. Als erzielbare Beträge werden die den Eigentümern zuzurechnenden diskontierten Erträge und Aufwendungen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten angesehen, deren Schätzungen auf den bisher erzielten Ergebnissen beruhen. Diese lagen bei der Zech Immobilien Management GmbH in 2010 und 2011 jeweils bei rd. TEUR 400 und in 2012 bei rd. TEUR 250, jeweils vor Ergebnisabführung. Bei der Planung der Ergebnisse wurde ein Detailplanungszeitraum von 5 Jahren zu Grunde gelegt. Für die danach folgenden Jahre wurde das durchschnittliche Ergebnis des Detailplanungszeitraums konstant in Form einer ewigen Rente bei einer Wachstumsrate von 1 % (i. Vj. 1 %) fortgeschrieben. Die Diskontierung erfolgte mit einem Kapitalisierungszins vor Steuern von 8 % (i. Vj. 8 %).

Im Geschäftsjahr haben die erzielbaren Beträge die Buchwerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten überstiegen.

Selbst wesentliche Änderungen der Annahmen führen nicht zu einem Wertminderungsbedarf.

8. Sachanlagen

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand per 1. Januar	55	73
Zugänge	7	3
Abschreibungen	-18	-18
Abgänge	0	-3
Stand per 31. Dezember	44	55

9. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand per 1. Januar	2.214	2.598
Zeitwertänderung	+ 14	-384
Stand per 31. Dezember	2.228	2.214

Die Immobilien dienen in Höhe von TEUR 307 (i. Vj. TEUR 288) als grundpfandrechtl. Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und übrigen Finanzverbindlichkeiten.

Für eine Immobilie in Hamburg mit einem Zeitwert von TEUR 758 (i. Vj. TEUR 758) wurde dem Konzern von der Freien und Hansestadt Hamburg mit Zuwendungsbescheid vom 24. Juni 2005 eine nicht rückzahlbare Zuwendung in Höhe von TEUR 645 gewährt. Die Zweckbindungsdauer beträgt 30 Jahre. Eine Veräußerung der Quartiersgarage bedarf der Zustimmung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Auf die Renditeliegenschaften entfielen Mieterträge in Höhe von TEUR 164 (i. Vj. TEUR 178) und Betriebskosten von TEUR 80 (i. Vj. TEUR 73).

Aus bestehenden Mietverträgen hat der DIH-Konzern folgende Mindestleasingzahlungen (Miete) zu erhalten:

TEUR	2013	2014-2017	ab 2018
Künftige Mindestleasingzahlungen	85	0	0

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

10. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

	At-Equity Ansatz		Nicht erfasste anteilige Verluste		Segment
	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	
AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH	0	N/A	101	N/A	Gewerbebau
AIRE Investment Holding GmbH	0	N/A	62	N/A	Gewerbebau
Art-Invest Real Estate Funds GmbH	1.053	0	0	108	Fondsverwaltung
Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG	0	0	0	0	Gewerbebau
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	78	58	0	0	Gewerbebau
ddp Holding GmbH & Co. KG	0	0	0	0	Gewerbebau
die Developer Projektentwicklung GmbH	0	0	1.686	709	Gewerbebau
DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH	0	0	0	0	Fondsverwaltung
DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG	0	0	382	0	Wohnungsbau
Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	1.027	857	0	0	Gewerbebau
PHOENIX Holding GmbH	13.804	14.908	0	0	Gewerbebau

	At-Equity Ansatz		Nicht erfasste anteilige Verluste		Segment
	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	
Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	0	0	0	0	Gewerbebau
Gesamt	15.962	15.823	2.231	817	

N/A = nicht anwendbar, da Erstkonsolidierung oder Neugründung in 2012

Die Berücksichtigung von Verlusten, die den Anteil am Eigenkapital übersteigen, erfolgt durch Verrechnung mit nicht dinglich gesicherten langfristigen Darlehen.

Der Beteiligungsbuchwert der in 2012 neu gegründeten AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH von TEUR 15 wurde im Berichtsjahr auf TEUR 0 abgeschrieben. Die darüber hinaus gehenden Verluste von TEUR 101 wurden bilanziell nicht erfasst.

Der Beteiligungsbuchwert der in 2012 neu gegründeten AIRE Investment Holding GmbH, Köln, in Höhe von TEUR 6 wurde auf TEUR 0 abgeschrieben. Zusätzlich wurde der Buchwert des der AIRE Investment Holding GmbH gewährten Darlehens in Höhe von TEUR 75 durch Verlustverrechnung auf TEUR 0 gemindert. Die darüber hinaus gehenden Verluste von TEUR 62 wurden bilanziell nicht erfasst.

Der Beteiligungsbuchwert der Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Köln, in Höhe von TEUR 1.054 (i. Vj. TEUR 63) wurde um TEUR 606 abgeschrieben. Die nicht erfassten Verluste wurden um TEUR 108 vermindert.

Der Buchwert der der Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln, gewährten Ausleihung in Höhe von TEUR 13.995 (i. Vj. TEUR 7.077), die im Vorjahr auf TEUR 6.195 abgeschrieben wurde, wurde im Geschäftsjahr wieder um TEUR 457 zugeschrieben. TEUR 151 wurden in 2012 ausgeschüttet.

Der Beteiligungsbuchwert der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln, wurde um TEUR 91 zugeschrieben. TEUR 71 wurden in 2012 ausgeschüttet.

Der Buchwert des der ddp Holding GmbH & Co. KG gewährten Darlehens in Höhe von TEUR 2.500 (i. Vj. TEUR 2.500), das im Vorjahr auf TEUR 2.134 abgeschrieben wurde, wurde im Geschäftsjahr wieder um TEUR 50 zugeschrieben.

Der Buchwert des der die Developer Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf, gewährten Darlehens von TEUR 2.925 (i. Vj. TEUR 6.650) wurde durch Verlustverrechnung auf TEUR 0 gemindert. Die Minderung des Darlehens um TEUR 3.725 hat zu einem Ertrag geführt. Die darüber hinaus gehenden Verluste von TEUR 1.686 (i. Vj. TEUR 709) wurden bilanziell nicht erfasst.

Die an die DIH Beteiligungs GmbH gewährten Ausleihungen wurden durch Verlustverrechnung um TEUR 2.623 auf TEUR 4.403 (i. Vj. TEUR 7.026) gemindert.

Der Buchwert eines der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg, gewährten Darlehens wurde durch Verlustverrechnung auf TEUR 0 (i. Vj. TEUR 1.291) gemindert. Die darüber hinaus gehenden Verluste von TEUR 382 (i. Vj. TEUR 0) wurden bilanziell nicht erfasst.

Der Beteiligungsbuchwert der Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst, wurde im Berichtsjahr um TEUR 170 (i. Vj. TEUR -1.054) zugeschrieben.

Der Buchwert des der Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH, Delmenhorst, gewährten Darlehens über TEUR 750 (i. Vj. TEUR 750) wurde durch Verlustverrechnung um TEUR 36 (i. Vj. TEUR 1) gemindert.

Bei der PHOENIX Holding GmbH war eine Verlustverrechnung mit Darlehen nicht erforderlich.

Ergebnis aus Finanzanlagen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden:

	At-Equity Ergebnis	
	2012 TEUR	2011 TEUR
AIRE Barckhausstraße Verwaltungs GmbH	-15	N/A
AIRE Investment Holding GmbH	-81	N/A
Art-Invest Real Estate Funds GmbH	-606	-63
Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG	457	-719
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG	91	335

	At-Equity Ergebnis	
	2012 TEUR	2011 TEUR
ddp Holding GmbH & Co. KG	32	-396
die Developer Projektentwicklung GmbH	3.725	-3.787
DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH	-2.623	-481
DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG	-1.291	-994
Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	170	-1.054
PHOENIX Holding GmbH	-1.104	-566
Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH	-36	-40
Gesamt	-1.281	-7.765

N/A = nicht anwendbar, da Erstkonsolidierung oder Neugründung in 2012

Die Finanzinformationen über die assoziierten Unternehmen und Joint Ventures stellen sich wie folgt dar (jeweils 100 %):

	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erlöse TEUR	Periodenergebnis TEUR	Anteil am Ergebnis %
AIRE Barckhaustraße Verwaltungs GmbH**	15.472	15.639	0	-193	60,0
(Vorjahr)	N/A	N/A	N/A	N/A	
AIRE Investment Holding GmbH**	12.170	12.416	0	-356	
(Vorjahr)	N/A	N/A	N/A	N/A	60,0
Art-Invest Real Estate Funds GmbH**	885	239	320	-860	58,0
(Vorjahr)	(26)	(296)	(0)	(-295)	
Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG**	44.011	44.999	2.390	738	60,0
(Vorjahr)	(6.791)	(8.260)	(0)	(-1.199)	
DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG*	49.106	55.711	9.082	-2.954	48,3
(Vorjahr)	(30.694)	(34.347)	(3.739)	(-1.955)	
davon kurzfristig	48.836	55.711			
(Vorjahr)	(30.383)	(34.347)			
davon langfristig	270	0			
(Vorjahr)	(311)	(0)			
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG**	2.926	2.776	2.368	199	52,8
(Vorjahr)	(2.180)	(2.071)	(1.946)	(635)	
ddp Holding GmbH & Co. KG**	48.323	49.230	1.080	281	31,8

	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erlöse TEUR	Periodenergebnis TEUR	Anteil am Ergebnis %
(Vorjahr)	(22.219)	(23.407)	(0)	(-1.246)	
die developer Projektentwicklung GmbH**	180.812	161.832	40.606	4.208	69,8
(Vorjahr)	(160.571)	(170.797)	(16.473)	(-6.440)	
DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH**	98.464	107.891	8.826	-5.247	50,0
(Vorjahr)	(81.772)	(77.591)	(12.898)	(-963)	
Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH**	20.947	19.835	1.550	170	100
(Vorjahr)	(20.873)	(19.929)	(1.465)	(-2.262)	
Zweite Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH**	862	938	65	-36	90,0
(Vorjahr)	(851)	(891)	(65)	(-44)	
PHOENIX Holding GmbH**	47.994	50.079	4.004	-3.349	38,9
(Vorjahr)	(32.899)	(31.635)	(10.315)	(-1.454)	
Gesamt	521.972	521.585	70.291	-7.399	
(Vorjahr)	(358.876)	(369.224)	(46.901)	(-15.223)	

* = Joint Venture; die DIH AG hält 50 % der Anteile; es fielen Aufwendungen i. H. v. TEUR 56.249 (i. Vj. TEUR 22.491) und Erträge i. H. v. TEUR 53.295 (i. Vj. TEUR 19.537) an.

** = assoziierte Unternehmen

N/A = nicht anwendbar, da Erstkonsolidierung oder Neugründung in 2012

Die Deutsche Fonds Holding AG, ein Tochterunternehmen der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, hat zum 31. Dezember 2012 Fondsschließungsgarantien in Höhe von TEUR 209.100 (i. Vj. TEUR 236.800) abgegeben, deren Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme im Wesentlichen vom zukünftigen Vertriebsverfolg der jeweiligen Fondsanteile abhängig ist. Die DIH AG ist zum Bilanzstichtag mit 50 % an der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH beteiligt.

11. Sonstige Finanzanlagen

Unter diesem Posten werden Ausleihungen in Höhe von TEUR 81.369 (i. Vj. TEUR 84.841) sowie Beteiligungen von TEUR 1.620 (i. Vj. TEUR 2.073) ausgewiesen.

Die Fristigkeit der Ausleihungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, übrige Beteiligungsgesellschaften und sonstige	Zinssatz (Festzinsdarlehen)	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, übrige Beteiligungsgesellschaften und sonstige	Zinssatz (Festzinsdarlehen)
	TEUR	%	TEUR	%
1 - 2 Jahre	76.986	8,17	7.246	6,91

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, übrige Beteiligungsgesellschaften und sonstige TEUR	Zinssatz (Festzinsdarlehen) %	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, übrige Beteiligungsgesellschaften und sonstige TEUR	Zinssatz (Festzinsdarlehen) %
2 - 3 Jahre	366	6,69	72.917	7,92
3 - 4 Jahre	3.752	7,80	166	5,72
4 - 5 Jahre	72	3,00	4.252	12,35
> 5 Jahre	193	3,00	260	3,00
	81.369		84.841	

Ausleihungen in Höhe von TEUR 4.402 (i. Vj. TEUR 7.026) liegen zwar Darlehensverträge mit kurzfristiger Laufzeit zu Grunde, aber diese werden planmäßig prolongiert, so dass sie als langfristig eingestuft werden.

Gemäß der von der developer Projekt Düsseldorf Haus Königsallee GmbH und der developer Projekt Düsseldorf Haus Hofgarten GmbH mit der UniCredit Bank AG am 24. Juni 2009 abgeschlossenen Darlehensvereinbarung nebst Nachträgen und der Vereinbarung über einen Rangrücktritt und eine Darlehensbelassung vom 28. September 2012 kann die Tilgung des von der DIH AG an die beiden Gesellschaften gewährten Darlehen von insgesamt EUR 47 Mio. an die DIH AG erst erfolgen, wenn die von der UniCredit Bank AG (ehemals Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) an die beiden Gesellschaften gewährte Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 191,1 Mio. zurückgezahlt werden.

Darüber hinaus wurden die an die developer Projekt Düsseldorf Haus Königsallee GmbH und an die developer Projekt Düsseldorf Haus Hofgarten GmbH ursprünglich gewährten Darlehen in Höhe von TEUR 50.000 als Sicherheiten für die von der Zech Group GmbH und der Nordwest Industrie Finance GmbH aufgenommenen Darlehen abgetreten.

Die sonstigen Finanzanlagen beinhalten keine überfälligen Ausleihungen. Kumulierte Wertberichtigungen bestehen in Höhe von TEUR 4.772 (i. Vj. TEUR 2.606). Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen zu Textziffer 10.

Die gewährten Darlehen sind in Höhe von TEUR 62.190 (i. Vj. TEUR 71.189) durch Grundpfandrechte gesichert.

12. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Die Position hat sich wie folgt entwickelt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand 1. Januar	23.296	12.408
Zugänge	11.513	11.383
Abgänge	-27.714	-205
	7.095	23.586
Wertminderung	0	-176
Währungsdifferenz	66	-114
Stand 31. Dezember	7.161	23.296

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude werden in Höhe von TEUR 336 (i. Vj. TEUR 886) mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Die kumulierte Wertminderung beträgt TEUR 329 (i. Vj. TEUR 866).

Die Grundstücke dienen in Höhe von TEUR 6.091 (i. Vj. TEUR 21.678) als grundpfandrechtliche Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und übrigen Finanzverbindlichkeiten.

Laut Planung der Gesellschaft bleiben die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude in Höhe von TEUR 1.441 (i. Vj. TEUR 7.109) länger als 12 Monate im Bestand, die übrigen werden innerhalb von 12 Monaten umgesetzt.

13. Forderungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte und übrige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	2.123	324
abzüglich: Wertberichtigungen auf Forderungen	-51	-49
	2.072	275

Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 51 (i. Vj. TEUR 49). Sie haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand am 1. Januar	49	67
Zuführungen	58	3
Auflösungen	-1	-21
Verbrauch	-55	0
Stand am 31. Dezember	51	49

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, welche zum Berichtszeitpunkt überfällig waren, wurden nur im angegebenen Umfang Wertberichtigungen gebildet. Der Nominalbetrag der wertberichtigten Forderungen beträgt TEUR 52 (i. Vj. TEUR 50). Die darüber hinaus gehenden überfälligen Forderungen in Höhe von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 179) sowie die nicht überfälligen Forderungen wurden nicht wertberichtigt, da keine wesentliche Veränderung der Kreditwürdigkeit der Schuldner festgestellt werden konnte und deshalb von einer Tilgung der ausstehenden Beträge ausgegangen wird. Für diese offenen Forderungen hält der Konzern keine Sicherheiten.

Forderungen, die überfällig, aber nicht wertgemindert sind

in TEUR	überfällig ohne EWB	weniger als 30 Tage	zwischen 31 und 60 Tage	zwischen 61 und 90 Tage	zwischen 91 und 180 Tage	zwischen 181 und 360 Ta- ge	über 360 Tage
31.12.2012	0	0	0	0	0	0	0
31.12.2011	179	0	0	0	0	179	0

Im Berichtsjahr wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 85 (i. Vj. TEUR 0) ausgebucht. Zahlungseingänge auf ausgebuchte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgten im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen im Verbundbereich und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährten Darlehen.

Die Forderungen sind nicht überfällig. Kumulierte Wertberichtigungen bestehen in Höhe von TEUR 6.620 (i. Vj. TEUR 8.975). Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen zu Textziffer 10 und 35. Bezüglich der bestehenden Sicherheiten verweisen wir auf Textziffer 36.

Forderungen aus laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Forderungen betreffen Erstattungsansprüche aus Gewerbe- und Körperschaftsteuer im Inland sowie geleistete Kapitalertragsteuer und Zinsabschlagsteuer.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die ausgereichten Darlehen und Forderungen in Höhe von TEUR 683 (i. Vj. TEUR 505) bestehen hauptsächlich aus einer Forderung zuzüglich Zinsen aus Rückabwicklung eines Grundstückskaufes in Polen gegen die Sokolowska Sp. z o.o. über TEUR 404 (i. Vj. TEUR 375). Die Forderungen aus Rückabwicklung sind grundpfandrechtlich gesichert und auf den gutachterlichen Wert des Grundstücks wertberichtigt worden.

Weitere überfällige sonstige finanzielle Vermögenswerte existieren nicht. Weitere Wertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte waren nicht erforderlich.

Übrige Vermögenswerte

Die übrigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen kurzfristige sonstige Steuerforderungen.

Von den übrigen Vermögenswerten wurden TEUR 0 (i. Vj. TEUR 0) als Sicherheiten gewährt.

In Bezug auf die nicht wertberichtigten Forderungen und sonstigen (finanziellen) Vermögenswerte sind zum Abschlussstichtag keine Anzeichen erkennbar, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Der Zeitwert der kurzfristigen Forderungen und sonstigen (finanziellen) Vermögenswerte unterscheidet sich nicht von ihrem Buchwert.

14. Liquide Mittel

Die Position beinhaltet Bankguthaben bei inländischen Kreditinstituten von TEUR 8.426 (i. Vj. TEUR 4.503), bei ausländischen Kreditinstituten von TEUR 668 (i. Vj. TEUR 32) und Kassenbestände von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 1), davon entfallen ein Betrag von TEUR 2.687 (i. Vj. TEUR 2.683) an die Bankhaus Neelmeyer AG, Bremen, auf die Verpfändung für von derselben Bank gewährte Darlehen, die zum Bilanzstichtag mit TEUR 2.453 (i. Vj. TEUR 2.595) valutieren, sowie ein Betrag von TEUR 3.165 (i. Vj. TEUR 3) als Hinterlegung für gewährte Bürgschaften, im Wesentlichen für das Projekt Kö-Bogen in Höhe von TEUR 3.162 (i. Vj. TEUR 0; vgl. auch Tz. 11).

Die liquiden Mittel stimmen mit dem in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Finanzmittelfonds überein.

Zur Entwicklung der Finanzlage des Konzerns wird in diesem Zusammenhang auch auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

15. Aktive latente Steuern

Die latenten Steueransprüche zum 31. Dezember 2012 resultieren aus der Aktivierung von erwarteten Steuereffekten aus Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 2.000 (i. Vj. TEUR 3.900) (vgl. auch Tz. 31).

Die Verlustvorträge sind nach heutigem Rechtsstand zeitlich unbegrenzt vortragsfähig.

16. Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Grundkapital/Kapitalrücklage

Zum 31. Dezember 2012 beträgt das im Handelsregister eingetragene und vollständig geleistete Grundkapital TEUR 70.000 und ist in 70.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Stimmrechtsbeschränkungen

Soweit dem Vorstand bekannt, sind Stimmrechte des Gesellschafters Kurt Zech im Wege der Aktienleihe auf die Zech Group GmbH übertragen worden. Des Weiteren verweisen auf die Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz vom 19. Juli 2011.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 9. September 2009 und entsprechende Satzungsänderung wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. September 2014 das Grundkapital einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu TEUR 35.000 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Die betreffende Handelsregistereintragung erfolgte am 12. Oktober 2009.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 26. August 2010 ist das Grundkapital um bis TEUR 35.000 zur Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Optionsrechten und Wandlungsrechten bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die betreffende Handelsregistereintragung erfolgte am 10. November 2010.

Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung

Der Währungsausgleichsposten resultiert aus der Umrechnung des Jahresabschlusses des polnischen Tochterunternehmens aus der lokalen Währung in die Berichtswährung Euro.

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital enthält die erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit diese nicht ausgeschüttet wurden. Zudem beinhaltet das erwirtschaftete Konzerneigenkapital die gesetzliche Rücklage des Mutterunternehmens gemäß § 150 AktG in Höhe von TEUR 853 (i. Vj. TEUR 518), die nicht zur Ausschüttung einer Dividende zur Verfügung steht.

Nicht beherrschende Anteile

Die Position enthält die 2009 verkauften Anteile an den vollkonsolidierten Grundstücksgesellschaften unter Berücksichtigung der seither auf die nicht beherrschenden Anteile angefallenen Ergebnisanteile sowie die nicht beherrschenden Anteile der 2011 erworbenen AIRE Köln Turm Beteiligungs GmbH.

Mitteilungen nach Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) zum Anteilsbesitz

Herr Kurt Zech, Bremen, hat der DIH AG am 14. September 2009 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutsche Immobilien Holding AG am 7. September 2009 weiterhin den Schwellenwert von 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 93,47 % beträgt, was 65.341.198 der Stimmrechte entspricht.

13,96 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 9.772.420 Stimmrechte) gehören Herrn Kurt Zech unmittelbar.

79,51 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 55.658.778 Stimmrechte) sind Herrn Kurt Zech gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Herrn Kurt Zech zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die Zech Group GmbH gehalten.

Soweit dem Vorstand bekannt, sind Stimmrechte des Gesellschafters Kurt Zech im Wege der Aktienleihe auf die Zech Group GmbH übertragen worden.

Die Zech Group GmbH, Bremen, hat der DIH AG am 14. September 2009 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Zech Group GmbH an der Deutsche Immobilien Holding AG am 7. September 2009 den Schwellenwert von 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 79,51 % beträgt, was 55.658.778 Stimmrechten entspricht. 79,51 % der Stimmrechtsanteile (entspricht 55.658.778 Stimmrechten) gehören der Zech Group GmbH unmittelbar.

Frau Edeltraud Zech, Bremen, hat der Deutsche Immobilien Holding AG am 20. Juli 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIH AG die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nunmehr 0 % beträgt.

Die Zech Group GmbH, Bremen, hat der Deutsche Immobilien Holding AG am 19. Juli 2011 mitgeteilt, dass sie an der Gesellschaft mit mehr als 95 % beteiligt ist und beabsichtigt einen Hauptversammlungsbeschluss der Deutsche Immobilien Holding AG zur Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Zech Group GmbH gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG herbeizuführen (so genannter Squeeze Out).

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Ausführungen im Konzernlagebericht.

Die Mitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG sind gemäß § 25 Ziffer 1 WpHG veröffentlicht worden.

17. Langfristige Schulden

Die langfristigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2012 Buchwert TEUR	31.12.2011 Buchwert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.458	2.617
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.700	25.000
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	25.883	25.883
	56.041	53.500

Bezüglich der Zeitwerte verweisen wir auf Tz. 35.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen zwei von der Zech Group GmbH, Bremen, gewährte Darlehen, welche insgesamt mit TEUR 27.700 (i. Vj. TEUR 25.000) valutieren.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten betreffen ein von der TOPAS Investment GmbH längerfristig gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 883 (i. Vj. TEUR 883), sowie ein von der Nordwest Industrie Finance GmbH, Frankfurt am Main, (kurz "NWI") über TEUR 25.000 (i. Vj. TEUR 25.000) gewährtes Darlehen.

Die Fristigkeiten der langfristigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	Gesamte festverzinsliche Ver- bindlichkeiten TEUR	Zinssatz (Festzinsdarlehen)	Gesamte festverzinsliche Ver- bindlichkeiten TEUR	Zinssatz (Festzinsdarlehen)
1 - 2 Jahre	52.866	3,95	160	3,98
2 - 3 Jahre	2.164	3,95	50.166	7,49
3 - 4 Jahre	128	3,92	2.164	3,95
4 - 5 Jahre	0	-	127	3,92
> 5 Jahre	883	3,00	883	3,00
	56.041		53.500	

18. Langfristige Rückstellungen

	Stand 1.1.2012 TEUR	Umgliederung/ Verbrauch TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Personalrückstellungen	12	12	9	9
Archivierung von Geschäftsunterlagen	54	6	6	54
	66	18	15	63

Unter den "Personalrückstellungen" werden im Wesentlichen die Jubiläumsverpflichtungen sowie Altersteilzeitverpflichtungen erfasst. Die Rückstellungen für Jubiläen berücksichtigen die den Mitarbeitern des Konzerns vertraglich zugesicherten Ansprüche auf den Erhalt von Jubiläumsgeldern. Der Bilanzierung liegen versicherungsmathematische Gutachten zu Grunde, in denen mit einem Diskontsatz von 4,63 % (i. Vj. 4,63 %) gerechnet wurde. Die Auswirkungen aus dem Diskontsatz und des Aufzinsungsbetrags sind geringfügig.

19. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern betreffen temporäre Differenzen im Zusammenhang mit folgenden Posten:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	0	2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	170	189
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	-17	-137
	153	54

Die Veränderungen wurden vollständig aufwandswirksam erfasst.

Wir verweisen bzgl. der Entwicklung der latenten Steuern auch auf Tz. 31.

20. Kurzfristige Rückstellungen

	Stand 1.1.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Archivierung von Geschäftsunterlagen	6	6	6	6

21. Kurzfristige Schulden

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Schulden aus laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	750	447
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit variabler Verzinsung	2.495	22.753
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit fester Verzinsung	160	174
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	0	6.066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012	1.381

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.114	1.709
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.012	2.876
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.308	2.497
Übrige Verbindlichkeiten	61	155
	17.912	38.058

Die Buchwerte der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Verbindlichkeiten Zinsen Darlehen NWI	1.875	1.875
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	241	329
Sonstige	192	293
	2.308	2.497

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

22. Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Erlöse aus Miet- und WEG-Verwaltung	2.230	2.645
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	494	542
Erlöse aus Verkaufsgrundstücken	33.357	247
Erlöse aus Projekt- und Architektenleistungen	203	238
	36.284	3.672
Mieteinnahmen		
aus Renditeimmobilien	164	178
aus sonstigen Immobilien (Vorräte)	32	33
	196	211

	2012 TEUR	2011 TEUR
	36.480	3.883

23. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Versicherungserstattungen	233	13
Erträge aus Weiterbelastungen	181	341
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1	21
Schadensersatz	0	13
Übrige sonstige Erträge	225	197
	640	585

24. Materialaufwand

	2012 TEUR	2011 TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	57	294
Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.491	11.604
	11.548	11.898

25. Personalaufwand

	2012 TEUR	2011 TEUR
Löhne und Gehälter	2.194	2.336
Soziale Abgaben	373	396
	2.567	2.732

Die sozialen Abgaben enthalten in Höhe von TEUR 167 (i. Vj. TEUR 175) die Aufwendungen der staatlichen Rentenversicherung der Arbeitnehmer, die auf den Arbeitgeber entfallen.

Im Durchschnitt dieses Geschäftsjahres waren im DIH-Konzern 48 (i. Vj. 51) Angestellte beschäftigt.

26. Abschreibungen

Den planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen liegen die unter 5.2. und 5.3 angegebenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern des Konzerns zugrunde.

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	4	4
Abschreibungen auf Sachanlagen	18	18
	22	22
Außerplanmäßige Abschreibungen auf kurzfristige Vermögenswerte	0	1.169
Wertminderung auf kurzfristige Vermögenswerte	0	176
	22	1.367

Auf eine Forderung zuzüglich Zinsen aus Rückabwicklung eines Grundstückskaufs in Polen gegen die Sokolowska Sp. z o.o. wurde im Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung von TEUR 1.169 vorgenommen.

Auf das im Vorratsvermögen befindliche Grundstück Kuropatwy, Warschau, und die noch nicht übergebenen und noch nicht verkauften Wohneinheiten wurde auf Grund gesunkener Verkaufspreise im Vorjahr eine Wertminderung von TEUR 176 vorgenommen.

27. Zeitwertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

	2012 TEUR	2011 TEUR
Zeitwertgewinne	24	3
Zeitwertverluste	-10	-387
	14	-384

Nach IAS 40 gelten Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden, als Finanzinvestitionen (Renditeliegenschaften). Die Bilanzierung kann für diese Immobilien mit den Marktwerten (Fair Value) oder den fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen erfolgen.

Die Gesellschaft hat sich für die Bewertung zu Marktwerten (Fair Value) entschieden.

28. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2012 TEUR	2011 TEUR
Verwaltungskosten	645	613
Rechts- und Steuerberatung/Jahresabschluss	351	343
Werbe- und Vertriebskosten	339	1.138
Mieten	337	361

	2012 TEUR	2011 TEUR
Schadenersatzleistungen	146	61
Fuhrparkkosten	107	111
Gebühren und Beiträge	54	52
Versicherungen	44	44
Sonstige Steuern	25	64
Sonstige Kosten	291	503
	2.339	3.290

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten. Leasingaufwendungen sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 387 enthalten.

29. Zinserträge und ähnliche Erträge

	2012 TEUR	2011 TEUR
Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	7.729	5.570
Zinserträge verbundene und assoziierte Unternehmen sowie Joint Ventures	1.921	1.493
Erträge aus Avalprovisionen gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen sowie Joint Ventures	346	281
Zinserträge aus sonstigen Ausleihungen	47	53
Zinserträge Kreditinstitute	7	32
Sonstige Zinsen	13	5
	10.063	7.434

30. Finanzierungsaufwendungen

	2012 TEUR	2011 TEUR
Zinsaufwand verbundene Unternehmen	4.098	2.474
Zinsaufwand Kreditinstitute	579	326
Sonstige Zinsen	1.953	1.911
Bürgschaftsprovisionen	25	16
	6.655	4.727

Die sonstigen Zinsen resultieren mit TEUR 1.875 (i. Vj. TEUR 1.875) aus dem von der Nordwest Industrie Finance GmbH, Frankfurt am Main, über TEUR 25.000 (i. Vj. TEUR 25.000) gewährten Darlehen.

31. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	2012 TEUR	2011 TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	-1.071	100
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	-220	-116
Latente Steuern auf temporäre Differenzen	-99	-138
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	-1.900	400
	-3.290	246
	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	+6.584	-9.082
Erwarteter Steueraufwand 30 % (i. Vj. Steuerertrag 30 %)	+1.975	-2.725
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	220	-116
Nichtansatz von Verlustvorträgen des laufenden Jahres	211	647
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	28	-118
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	95	17
Steuerfreie Beteiligungsergebnisse	448	2.413
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	136	143
Übrige	-141	-15
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand lt. GuV	3.290	246

Bei in Deutschland ansässigen Kapitalgesellschaften werden 15 % für die Körperschaftsteuer und 5,5 % für den Solidaritätszuschlag der geschuldeten Körperschaftsteuer abgeführt. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit gemeindespezifischer Hebesätze bestimmt. Seit 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Hierbei sind EUR 1,0 Mio. unbeschränkt und darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde für den gewerbsteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 14,2 % (i. Vj. 14,2 %) und für den körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag ein Steuersatz von 15,8 % (i. Vj. 15,8 %) zu Grunde gelegt.

Für im Inland bestehende gewerbsteuerliche und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rd. TEUR 395 (i. Vj. TEUR 6.958) bzw. TEUR 12.457 (i. Vj. TEUR 18.716) wurden aktive latente Steuern gebildet.

Für steuerliche Verlustvorträge in Polen in Höhe von TEUR 1.946 (i. Vj. TEUR 1.100) ist eine Inanspruchnahme innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht zu erwarten, so dass hierfür keine latenten Steuern aktiviert wurden. Die Verlustvorträge verfallen jeweils nach fünf Jahren.

Für im Inland bestehende Verlustvorträge in Höhe von rd. TEUR 404 (i. Vj. TEUR 531) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da es unwahrscheinlich erscheint, dass zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

32. Ergebnis je Aktie

	2012	2011
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis (TEUR)	+3.370	-9.264
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	70.000	70.000

	2012	2011
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	+0,05	-0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	+0,05	-0,13

Wir verweisen zusätzlich auf unsere Erläuterung zum Gezeichneten Kapital, Tz. 16.

33. Segmentberichterstattung

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2012, werden die Aktivitäten des DIH-Konzerns in die folgenden berichtspflichtigen Segmente eingeteilt:

• Wohnungsbau:

Im Segment Wohnungsbau sind im Wesentlichen Projektgesellschaften zusammengefasst, die Immobilienprojekte für den Wohnungsmarkt realisieren. Dieses Segment beinhaltet auch die polnische Konzerngesellschaft. Die DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG wird mit ihren Tochtergesellschaften diesem Segment zugerechnet.

• Gewerbebau:

Dieses Segment befasst sich ausschließlich mit Immobilien für gewerbliche Nutzung, wie z. B. Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien. Zu diesem Segment gehören auch die assoziierten Unternehmen der Phoenix-, Art-Invest und Developer-Gruppe.

• Verwaltung, Provision und Dienstleistungen:

Dieses Segment beinhaltet zum einen Unternehmen, die im Rahmen der Projektierung Dienstleistungen erbringen, aber auch die DIH AG, die Dienstleistungen und Verwaltungsleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erbringt. Darüber hinaus umfasst das Segment die Aktivitäten der Zech Immobilien Management GmbH, die als Property-Verwalter tätig ist.

• Fondskonzeption/-verwaltung:

Die Fondskonzeption/-verwaltung subsumiert vor allem die Tätigkeiten der Deutsche Fonds Holding AG und ihrer Beteiligungen.

• Übrige:

Alle nicht wesentlichen Gesellschaften, die keinem anderen Segment direkt zurechenbar sind, werden als übrige ausgewiesen.

Die Segmentunterteilung basiert auf der internen Berichterstattung an den Vorstand der DIH AG, der in seiner Funktion als verantwortliche Unternehmensinstanz auf Basis dieser Daten über die Verteilung der Ressourcen entscheidet.

Grundsätzlich werden im internen Berichtswesen die DIH AG und alle Tochtergesellschaften der DIH AG betrachtet. Darüber hinaus gehen in die Segmente aber auch die assoziierten Unternehmen und Joint Ventures in der Höhe ein, in der die DIH AG bzw. eine ihrer Tochtergesellschaft an diesen Unternehmen beteiligt ist. Hierzu verweisen wir auch auf Tz. 10.

Die betriebswirtschaftliche Leistung - als zentrale Größe des internen Berichtswesens - wird ab dem 1. Januar 2012 nach der so genannten completed-contract-method ermittelt. Damit entspricht die Leistung in etwa den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) gebuchten Umsätzen zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge abzüglich Bestandsveränderungen.

Bis zum 31. Dezember 2011 wurde die betriebswirtschaftliche Leistung der Segmente Wohnungs- und Gewerbebau anteilig entsprechend der verkauften bzw. vermieteten Flächen als realisiert und damit als erbrachte Leistung angesehen. Analog wurden auch die Bestandsveränderungen berücksichtigt. Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen entsprechend der nach IFRS gebuchten Beträge ein, mit dem Unterschied, dass Erträge aus Einmaleffekten, Kursveränderungen und Gehaltsweiterbelastungen unberücksichtigt blieben.

Die Umstellung auf die completed-contract-method erfolgte zum 1. Januar 2012. Der Effekt auf die DIH-Gruppe betrug TEUR -20.990, so dass das betriebswirtschaftliche Ergebnis 2011 nach neuer Methodik insgesamt mit TEUR -8.379 negativ ausfällt. Für das Segment Wohnungsbau ergibt sich ein Segmentergebnis nach neuer Methodik von TEUR -7.416; für das Segment Gewerbebau von TEUR -6.717. Für die Segmente Verwaltung, Provision und Dienstleistungen sowie Fondskonzeption/-verwaltung ergeben sich keine Auswirkungen.

Neben der Leistung zeigt die interne Berichterstattung den "Einstand". Diese Größe entspricht in etwa dem gebuchten Materialaufwand.

Darüber hinaus werden der Personalaufwand und das Segmentergebnis gezeigt. Das Segmentergebnis ist mit dem Ergebnis vor Steuern und Beteiligungserträgen vergleichbar, jedoch basierend auf dem oben erläuterten Leistungsbegriff.

Das Segmentvermögen, das nicht regelmäßig an den obersten Entscheidungsträger berichtet wird, setzt sich aus den current und non-current assets (ohne aktive latente Steuern) der im jeweiligen Segment enthaltenen Gesellschaften zusammen.

Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

Informationen über geographische Gebiete sind nicht erforderlich, da die Umsätze fast ausschließlich im Inland erzielt werden und im Ausland lediglich für den Konzern unwesentliches Vermögen gelegen ist.

Die Aufteilung der Segmente stellt sich wie folgt dar:

Segmentberichterstattung

	Wohnungsbau		Gewerbebau		Verwaltung/Provisionen/ Dienstleistungen	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
Leistung	42.422	29.034	105.119	70.384	2.342	8.573
- davon at equity	25.050	15.449	105.097	70.378		0
	17.372	13.585	22	6	2.342	8.573
- davon Umsatzerlöse mit externen Dritten	33.297	337	152	6	2.986	3.500
Intersegmenterlöse	0	0	0	0	190	948
- davon Bestandsveränderung	-16.471	11.373	-130	0	0	-150
Einstände	-33.553	-21.454	-80.979	-46.432	-42	-97
- davon at equity	-22.821	-10.960	-80.977	-46.211	0	0
	-10.732	-10.494	-2	-221	-42	-97
Sachkosten projektabhängig	-2.829	-5.631	-8.075	-15.297	-59	-449
- davon at equity	-1.772	-2.666	-8.057	-15.186	0	0
	-1.057	-2.965	-18	-111	-59	-449
Personalkosten	-584	-471	-1.449	-1.310	-2.512	-2.593
- davon at equity	-582	-434	-1.449	-1.310	0	0
	-2	-37	0	0	-2.512	-2.593
Segmentergebnis	3.250	102	1.741	6.755	3.349	8.035
- davon at equity	-1.827	1.301	1.875	7.102	0	0
	5.077	-1.199	-134	-347	3.349	8.035

im Segmentergebnis enthalten:

	Wohnungsbau		Gewerbebau		Verwaltung/Provisionen/ Dienstleistungen	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
- Zinserträge	55	29	340	0	10.936	8.742
- Finanzierungsaufwendungen	-1.609	-1.563	-544	-42	-5.735	-4.423
- Abschreibungen	-9	-10	0	0	-42	-41
- Wertberichtigungen	0	-1.345	0	0	-355	-2.628
Segmentvermögen	12.725	20.965	5.166	2.598	151.010	150.774
- Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	0	0	0	0	16.028	12.614
Segmentsschulden	19.756	27.709	5.473	2.517	66.451	72.901
	Fondskonzeption/ Verwaltung		Übrige		betriebswirtschaftliches Zwischenergebnis	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
Leistung	3.803	4.252	43	41	153.729	112.284
- davon at equity	3.803	4.252	0	0	133.950	90.079
	0	0	43	41	19.779	22.205
- davon Umsatzerlöse mit externen Dritten	0	0	45	40	36.480	3.883
Intersegmenterlöse	0	0	0	0	190	948
- davon Bestandsveränderung	0	0	0	0	-16.601	11.223
Einstände	-125	-227	0	0	-114.699	-68.210
- davon at equity	-125	-227	0	0	-103.923	-57.398
	0	0	0	0	-10.776	-10.812
Sachkosten projektabhängig	-2.179	-2.474	-21	-55	-13.163	-23.906
- davon at equity	-2.179	-2.474	0	0	-12.008	-20.326
	0	0	-21	-55	-1.155	-3.580
Personalkosten	-1.590	-1.286	0	0	-6.135	-5.660
- davon at equity	-1.590	-1.286	0	0	-3.621	-3.030
	0	0	0	0	-2.514	-2.630
Segmentergebnis	-2.225	-2.252	-23	-29	6.092	12.611
- davon at equity	-2.225	-2.252	0	0	-2.177	6.151
	0	0	-23	-29	8.269	6.460

im Segmentergebnis enthalten:

	Fondskonzeption/ Verwaltung		Übrige		betriebswirtschaftliches Zwischenergebnis	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
- Zinserträge	0	0	0	0	11.331	8.771
- Finanzierungsaufwendungen	0	0	-34	-35	-7.922	-6.063
- Abschreibungen	0	0	-10	-9	-61	-60
- Wertberichtigungen	0	0	0	0	-355	-3.973
Segmentvermögen	0	0	532	554	169.433	174.891
- Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	0	0	0	0	16.028	12.614
Segmentschulden	0	0	472	492	92.152	103.619

Segmentbericht

Überleitung der Segmentdaten zu den Konzernzahlen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse mit externen Dritten	36.480	3.883
Intersegmenterlöse	190	948
	36.670	4.831
Aufwands- und Ertragskonsolidierung	-190	-948
Umsatzerlöse lt. Konzerngewinn- und verlustrechnung	36.480	3.883
Segmentvermögen (betriebswirtschaftlich)	169.433	174.891
Aktive latente Steuern	2.000	3.900
IFRS Umgliederung	0	6.066
Konsolidierungsbuchungen	-7.357	-6.656
Schuldenkonsolidierung	-18.102	-18.125
Vermögen lt. Konzernbilanz	145.974	160.076
Segmentschulden (betriebswirtschaftlich)	92.152	103.619
Latente Steuern	153	54
IFRS Umgliederung	0	6.066
Konsolidierungsbuchungen	-27	0
Sonstiges	0	71

	2012 TEUR	2011 TEUR
Schuldenkonsolidierung	-18.102	-18.125
Schulden lt. Konzernbilanz	74.176	91.685
Segmentergebnis (betriebswirtschaftlich)	8.269	6.460
Noch nicht realisierte betriebswirtschaftliche Leistung	-557	-3.208
Nicht im betriebswirtschaftlichen Segmentergebnis enthaltene Beteiligungserträge	214	4.052
Nicht im betriebswirtschaftlichen Segmentergebnis enthaltene Wertberichtigungen	0	-2.621
betriebswirtschaftliche periodenfremde Erträge	0	-4.808
Sonstiges	-65	-2
Konsolidierungsbuchungen		
- Schuldenkonsolidierung	0	2.622
- at equity	-1.496	-11.815
- Übrige	219	238
Ergebnis vor Steuern	6.584	-9.082
Steuern	-3.290	-246
Konzernjahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)	3.294	-9.328

Überleitung anderer wesentlicher Posten:

	TEUR	TEUR
Leistungen		
Summe Segmente		19.779
Konzernabschluss		
Umsatzerlöse	36.480	
./. Bestandsveränderung	16.201	
./. weitere Anpassungen	500	
		19.779
Einstände und projektabhängige Sachkosten		
Summe Einstände Segmente	10.776	
Summe Sachkosten Segmente	1.155	11.931
Materialaufwand laut Konzernabschluss	11.548	
Weitere Anpassungen	383	
		11.931

34. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

34.1 Finanzgarantien

Die DIH AG hat selbstschuldnerische Bürgschaften für Beteiligungsunternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 26.283 (i. Vj. TEUR 20.871) übernommen.

Mit Gesellschafterdarlehensvertrag vom 4. Februar 2010 und Nachtrag vom 2. August 2010 hat die DIH AG der Art-Invest Real Estate GmbH & Co KG ein Gesellschafterdarlehen von insgesamt EUR 10 Mio. gewährt, welches revolvingierend in Form von Avalen oder bar in Anspruch genommen werden kann. Das Darlehen läuft fest bis zum 31. Dezember 2014 und ist bis dato beiderseits unkündbar. Die Verzinsung beträgt 12,5 % p. a. bzw. 6,25 % für die Avallinie.

Mit Vertrag vom 3. Mai 2010 hat die DIH AG eine Kostenüberschreitungsgarantie für das Projekt Living Holzhausen der Living Holzhausen GmbH, Heidelberg, gegenüber der kreditgebenden Bank DG Hyp AG übernommen. Die Gesamtkalkulation des Objektes beläuft sich auf eine Finanzierungssumme von EUR 18,2 Mio. Die DG Hyp AG finanziert hiervon EUR 15 Mio. durch grundpfandrechtlich gesicherten Kredit zzgl. einer Avalkreditlinie von EUR 5 Mio. Des Weiteren garantiert die DIH AG mit Kapitaldienstgarantievertrag vom 3. Mai 2010 die Zins- und Tilgungsleistungen zur oben angeführten Objektfinanzierung.

Die Deutsche Fonds Holding AG, ein Tochterunternehmen der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH, hat zum 31. Dezember 2012 Fondsschließungsgarantien in Höhe von TEUR 209.100 (i. Vj. TEUR 236.800) abgegeben, deren Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme im Wesentlichen vom zukünftigen Vertriebsserfolg der jeweiligen Fondsanteile abhängig ist. Die DIH AG ist zum Bilanzstichtag mit 50 % an der DIH Deutsche Immobilien Holding Beteiligungsgesellschaft mbH beteiligt.

34.2 Patronatserklärungen

Die DIH AG hat mit Datum vom 1. Oktober 2008 zu Gunsten ihres Joint Ventures, der Württembergische Wohnwerte mbH & Co. KG, Heidelberg, eine Patronatserklärung abgegeben, demnach sie sich im Falle der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung verpflichtet, alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft, sobald sie fällig geworden sind, in dem Umfang zu erfüllen, als dies zur Beseitigung der Überschuldung oder zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft erforderlich ist. Hinsichtlich der Forderungen gegen die Gesellschaft, die aus der Erfüllung von Verbindlichkeiten im Sinne der vorstehenden Bestimmung erwachsen, ist die DIH AG qualifiziert im Rang zurückgetreten.

Die DIH AG hat zu Gunsten ihres Joint Ventures, der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG, Heidelberg, eine Patronatserklärung mit Datum vom 28./31. März 2009 erteilt, demnach sie sich im Falle der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung verpflichtet, bezogen auf ihren Geschäftsanteil, alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft, sobald sie fällig geworden sind, in dem Umfang zu erfüllen, als dies zur Beseitigung der Überschuldung oder zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft erforderlich ist. Hinsichtlich möglicher zukünftiger Forderungen gegen die Gesellschaft, die aus der Erfüllung von Verbindlichkeiten im Sinne der vorstehenden Bestimmung erwachsen können, ist die DIH AG qualifiziert im Rang zurückgetreten.

34.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Künftige Verpflichtungen bestehen aus Miet- und Leasingverträgen im Wesentlichen für Büroflächen und Kfz bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 160 (i. Vj. TEUR 245), von einem bis zu fünf Jahre von TEUR 249 (i. Vj. TEUR 424) und über 5 Jahre von TEUR 0 (i. Vj. TEUR 0).

Darüber hinaus hat der DIH-Konzern, wie im Vorjahr, zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse und bedeutsamen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Ergebniswirksame Inanspruchnahmen aus Haftungsverhältnissen in wesentlichem Umfang sind auf Basis der vorliegenden Unternehmensplanungen als unwahrscheinlich anzusehen.

35. Management von Finanzrisiken und Angaben zum Kapitalmanagement

Das konzernweite Risikomanagement ist bei der DIH AG als Holdinggesellschaft angesiedelt und wird für alle Tochter- und Beteiligungsunternehmen einheitlich wahrgenommen. Für die Durchführung der damit verbundenen Aufgaben bedient sich der Vorstand des Dienstleisters Zech Management GmbH.

Im Mittelpunkt steht das Controlling, welches alle Geschäfte unter Beachtung potenzieller Risiken wirtschaftlich abbildet.

Fremdwährungsrisiken sind für den DIH-Konzern grundsätzlich überschaubar, da nur wenige Transaktionen in Fremdwährungen vorgenommen werden. Eine Ausnahme bildet das Investment in Polen. Eine Veränderung des Euro-Kurses gegenüber dem polnischen Zloty kann zu Ergebnisbeeinträchtigungen des dort akquirierten Geschäfts führen. Das Investitionsvolumen in polnischen Zloty wird jedoch als für den Konzern nicht signifikant angesehen, so dass keine Kurssicherungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Eine 10-prozentige Stärkung bzw. Abschwächung des Euros gegenüber dem Zloty zum 31. Dezember 2012 hätte eine Reduzierung bzw. Erhöhung des Konzerneigenkapitals in Höhe von TEUR 714 (i. Vj. TEUR 739) sowie des Konzernergebnisses in Höhe von TEUR 17 (i. Vj. TEUR 280) zur Folge gehabt.

Ausfallrisiken auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und gewährte Darlehen werden soweit möglich durch Grundpfandrechte auf Grundstücken und Gebäuden oder andere Sicherheiten minimiert. Wenn erforderlich, werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Das Ausfallrisiko bei liquiden Mitteln ist begrenzt, da diese bei Banken gehalten werden, die über eine hohe Bonität verfügen.

Das maximale Ausfallrisiko des Konzerns ergibt sich aus den in der Bilanz abgebildeten Beträgen.

Das Liquiditätsrisiko wird durch konzernweite Finanzplanungsinstrumente weitgehend abgesichert. Sie zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu 12 Monaten die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Die Liquiditätsübersicht wird auf Basis von Ist-Daten zeitnah aktualisiert.

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel von TEUR 9.098 (i. Vj. TEUR 4.536), von denen TEUR 5.852 (i. Vj. TEUR 2.683) nicht frei verfügbar sind.

Das Zinsrisiko tritt durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der Zinsaufwendungen der DIH-Gruppe aus, zum anderen beeinflussen sie den Marktwert von Finanzinstrumenten.

Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten und Finanzanlagen sind i. d. R. festverzinslich. Eine Absicherung des Zinsänderungsrisikos erfolgt daher nicht. Eine Veränderung der Marktzinsen hätte daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital und -ergebnis. Derivative Finanzinstrumente sind in 2011 und 2012 nicht eingesetzt worden.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren der Gruppe berichtet.

Ergänzend verweisen wir auf den Risikobericht als Teil des Lageberichts.

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gibt es ein dreistufiges Verfahren, welches in dieser Reihenfolge umgesetzt werden muss (Fair Value-Hierarchie):

1. Notierte Marktpreise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten
2. Andere Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind
3. Inputdaten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der einzelnen Klassen von Finanzinstrumenten werden die folgenden Verfahren und Annahmen entsprechend der Hierachiestufe 3 verwendet:

Langfristige finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen finanziellen Schulden und Vermögenswerte ermitteln sich auf Basis diskontierter Cash Flows, denen laufzeitadäquate Zinssätze zu Grunde liegen. Diese sind individuell zwischen den Kreditgebern und -nehmern verhandelt und entsprechen dem Risiko der vergebenen Darlehen, auch unter Berücksichtigung der jeweilig gewährten Sicherheiten. Bezüglich der Zeitwerte verweisen wir auf die nachfolgende Tabelle.

Die langfristigen festverzinslichen Schulden unterliegen dem Risiko schwankender beizulegender Zeitwerte in Abhängigkeit vom Marktzinsniveau. Eine Erhöhung des Zinsniveaus um einen Prozentpunkt würde den beizulegenden Zeitwert der Schulden um TEUR 356 (i. Vj. TEUR 1.419) vermindern, eine entsprechende Senkung des Zinsniveaus würde zu einem um TEUR 368 (i. Vj. TEUR 1.490) höheren beizulegenden Zeitwert führen.

Die langfristigen festverzinslichen Vermögenswerte unterliegen ebenfalls dem Risiko schwankender beizulegender Zeitwerte in Abhängigkeit vom Marktzinsniveau. Eine Erhöhung des Zinsniveaus um einen Prozentpunkt würde den beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte um TEUR 1.066 (i. Vj. TEUR 2.159) vermindern, eine entsprechende Senkung des Zinsniveaus würde zu einem um TEUR 1.102 (i. Vj. TEUR 2.245) höheren beizulegenden Zeitwert führen.

Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Der Buchwert flüssiger Mittel, kurzfristiger finanzieller Vermögenswerte und kurzfristiger finanzieller Schulden approximiert den beizulegenden Zeitwert durch die verhältnismäßig kurzfristige Fälligkeit dieser Finanzinstrumente.

Im Folgenden werden die Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Klassen und Bewertungskategorien dargestellt:

Die Klassen von Finanzinstrumenten entsprechen mit einer Ausnahme den Bilanzposten. Lediglich die "Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Beteiligungen" sowie die Ausleihungen ergeben zusammengefasst den Bilanzposten "Sonstige Finanzanlagen".

Angaben in TEUR	Klassen von Finanzinstru- menten	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2012	Wertansatz Bilanz nach IAS 39				Fair Value zum 31.12.2012
				Fortgeführte AKo	Ako	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
Aktiva								
Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Beteiligungen	AfS		1.620	0	1.620	0	0	n.v.b.
Ausleihungen	LaR		81.369	81.369	0	0	0	90.274
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	LaR		2.072	2.072	0	0	0	2.072
Forderungen gegen verbun- dene Unternehmen	LaR		81	81	0	0	0	81
Forderungen gegen Unter- nehmen, mit denen ein Be- teilungsverhältnis besteht	LaR		21.681	21.681	0	0	0	21.681
Sonstige finanzielle Ver- mögenswerte	LaR		683	683	0	0	0	683
Zahlungsmittel und Zah- lungsmitteläquivalente			9.098	9.098	0	0	0	9.098
Passiva								
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	FLAC		5.113	5.113	0	0	0	5.404
Langfristige Verbindlich- keiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	FLAC		27.700	27.700	0	0	0	28.600
Sonstige langfristige finan- zielle Verbindlichkeiten	FLAC		25.883	25.883	0	0	0	26.752
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	FLAC		1.012	1.012	0	0	0	1.012
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	FLAC		11.126	11.126	0	0	0	11.126
Sonstige kurzfristige finan- zielle Verbindlichkeiten	FLAC		2.308	2.308	0	0	0	2.308
Davon aggregiert nach Be- wertungskategorien gem. IAS 39:								

Angaben in TEUR	Klassen von Finanzinstru- menten	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39				
			Buchwert zum 31.12.2012	Fortgeführte AKo	Ako	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam
Available for Sale	AfS	1.620	0	1.620	0	0	n.v.b.
Loans and Receivables	LaR	105.886	105.886	0	0	0	114.791
Financial Liabilities measu- red at Amortised Costs	FLAC	73.142	73.142	0	0	0	75.202

n.v.b. = nicht verlässlich bewertbar

Angaben in TEUR	Klassen von Finanzinstru- menten	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39				
			Buchwert zum 31.12.2011	Fortgeführte AKo	Ako	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam
Aktiva							
Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Beteiligungen	AfS	2.073	0	2.073	0	0	n.v.b.
Ausleihungen	LaR	84.841	84.841	0	0	0	91.683
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	LaR	275	275	0	0	0	275
Forderungen gegen verbun- dene Unternehmen	LaR	84	84	0	0	0	84
Forderungen gegen Unter- nehmen, mit denen ein Be- teilungsverhältnis besteht	LaR	20.417	20.417	0	0	0	21.052
Sonstige finanzielle Ver- mögenswerte	LaR	505	505	0	0	0	505
Zahlungsmittel und Zah- lungsmitteläquivalente		4.536	4.536	0	0	0	4.536
Passiva							
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	FLAC	25.544	25.544	0	0	0	25.680
Langfristige Verbindlich- keiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	FLAC	25.000	25.000	0	0	0	26.414
Sonstige langfristige finan- zielle Verbindlichkeiten	FLAC	25.883	25.883	0	0	0	27.311

Angaben in TEUR	Klassen von Finanzinstru- menten	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
			Buchwert zum 31.12.2011	Fortgeführte AKo	Ako	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value zum 31.12.2011
	Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	FLAC	1.380	1.380	0	0	0	1.380
	Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	FLAC	4.584	4.584	0	0	0	4.584
	Sonstige kurzfristige finan- zielle Verbindlichkeiten	FLAC	2.497	2.497	0	0	0	2.497
Davon aggregiert nach Be- wertungskategorien gem. IAS 39:								
	Available for Sale	AfS	2.073	0	2.073	0	0	n.v.b.
	Loans and Receivables	LaR	106.122	106.122	0	0	0	113.599
	Financial Liabilities measu- red at Amortised Costs	FLAC	84.888	84.888	0	0	0	87.866

n.v.b. = nicht verlässlich bewertbar

Bei den nicht verlässlich bewertbaren Finanzinstrumenten handelt es sich um Beteiligungen mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.620 (i. Vj. TEUR 2.073), für die ein aktiver Markt nicht beobachtbar ist. Eine Veräußerung der Beteiligungen ist nicht beabsichtigt.

Bei den finanziellen Vermögenswerten, deren Bedingungen neu verhandelt wurden handelt es sich ausschließlich um Ausleihungen. Der Buchwert beträgt TEUR 51.402 (i. Vj. TEUR 7.026). Des Weiteren verweisen wir auf Tz. 11. Zu den Rechnungslegungsmethoden verweisen wir auf Tz. 5.7.

Die außerbilanziellen Geschäfte (Finanzgarantien) stellen eine separate Klasse der Finanzinstrumente dar. Zu den Einzelheiten verweisen wir auf Tz. 34.

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Buchwert 31.12.2012	Cash Flows 2013			Cash Flows 2014-2017		
		Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Sonstige finanzielle Ver- bindlichkeiten	28.192	1.902	0	2.308	1.981	0	25.000
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	5.113	97	0	2.655	96	0	2.458
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unter- nehmen und Unternehmen,	38.826	1.875	0	13.826	1.875	0	25.000

Angaben in TEUR	Cash Flows 2013			Cash Flows 2014-2017		
	Buchwert 31.12.2012	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel

mit denen ein Beteiligungs-
verhältnis besteht

Angaben in TEUR	Cash Flows 2018 ff.			Gesamt		
	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	27	0	883	3.910	0	28.191
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	193	0	5.113
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	3.750	0	38.826

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 1.012 (i. Vj. TEUR 1.380) sind in 2013 (i. Vj. 2012) zur Zahlung fällig. Zinsaufwendungen fallen diesbezüglich nicht an.

Angaben in TEUR	Cash Flows 2012			Cash Flows 2013-2016			
	Buchwert 31.12.2011	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	28.381	1.902	0	2.498	3.856	0	25.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.545	107	0	22.927	283	0	2.618
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29.584	1.875	0	4.584	3.750	0	25.000

Angaben in TEUR	Cash Flows 2017 ff.			Gesamt		
	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26	0	883	5.784	0	28.381
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	390	0	25.545
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und	0	0	0	5.625	0	29.584

Angaben in TEUR	Cash Flows 2017 ff.			Gesamt		
	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						

Die Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Loans and Receivables (LAR)		Financial Liabilities at Amortised Cost (FLAC)	
	2012	2011	2012	2011
aus Zinsen	10.063	7.434	-6.655	-4.727
aus Ausbuchungen von Forderungen und Verbindlichkeiten	-85	0	0	0
aus Zuschreibungen	7.139	255	-	-
aus Abschreibungen/Wertminderungen von				
- Ausleihungen	-2.623	-1.201	-	-
- Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-4.327	-8.010	-	-
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-51	-1.170	-	-
Gesamt	10.116	-2.692	-6.655	-4.727

Die Ziele des Kapitalmanagements bestehen vor allem in der Sicherstellung jederzeitiger Liquidität, um eine Ausweitung des Geschäftsvolumens zu ermöglichen.

Zur Zielerreichung wird das Kapital, das dem bilanziellen Eigenkapital entspricht, ins Verhältnis zum Risiko gesetzt und ggf. angepasst. Als Anpassungsmaßnahmen dienen vor allem Kapitalerhöhungen und die Dividendenpolitik. Damit der Vorstand flexibel auf einen höheren Eigenkapitalbedarf reagieren kann, besteht ein genehmigtes und ein bedingtes Kapital von jeweils TEUR 35.000. Wir verweisen diesbezüglich auch auf Tz. 16.

36. Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Als nahe stehende Personen gelten natürliche Personen sowie juristische Personen und Unternehmen, die das berichtende Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen beherrschen können oder die auf das berichtende Unternehmen oder auf seine Tochterunternehmen unmittelbar oder mittelbar wesentlich einwirken können.

Dazu zählen auch die Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats sowie Mitarbeiter des Managements in Schlüsselpositionen der DIH AG. Des Weiteren trifft dies auf die Geschäftsführung von Tochterunternehmen sowie deren Management in Schlüsselpositionen zu.

Über Geschäftsvorfälle, die im Rahmen der Konsolidierung eliminiert werden, erfolgen keine Angaben.

Zwischen dem DIH Konzern und den folgenden Unternehmen bzw. Personen bestanden im Geschäftsjahr 2012 wesentliche Beziehungen:

- Tochterunternehmen (vgl. Tz. 4)
- Kurt Zech (Gesellschafter) sowie die Unternehmen der Zech Gruppe (Zech Group GmbH, Bremen, (Gesellschafter) mit Tochterunternehmen).
- Eckhard Rodemer, Vorstand
- Rainer Eichholz, Vorstand
- Werner Uhde (Aufsichtsratsvorsitzender), die Uhde Management GmbH, Kelkheim, die Grundstücksgesellschaft Delmenhorst Nordwolle mbH, Delmenhorst, und die Goldbeck & Uhde Immobilienfonds Objekt Bremen KG, Kelkheim (zusammen "Uhde Gruppe").
- Northwest Industrie Capital GmbH, Frankfurt a. M. ("NWI Capital", Joint Venture, an dem die Herren Kurt Zech und Bernd Petrat (Aufsichtsratsmitglied) jeweils (direkt oder indirekt) zur Hälfte beteiligt sind).

–Assoziierte Unternehmen

–Joint Ventures

–Aquila Beteiligungs GmbH: Gesellschafter ist Herr Voigt, der gleichzeitig Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften des DIH AG-Konzerns ist

–Edeltraud Zech: Familienangehörige von Herrn Kurt Zech

Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen in 2012

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Umsatzerlöse/ s.b. Erträge	Materialaufwand/ s.b. Aufwendungen
Zech Gruppe	22	3.969	330	4.666
Eckhard Rodemer	1	0	0	0
Uhde Gruppe	19	0	0	13
NWI Capital	0	1.875	0	0
Assoziierte Unternehmen	9.576	129	363	0
Joint Ventures	398	0	159	0
Gesamt	10.016	5.973	852	4.679

Zum 31. Dezember 2012 bestanden folgende Forderungen bzw. Verbindlichkeiten (-) gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen:

TEUR	Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen	Darlehen	Zinsen	Sonstiges	Darlehenskonditionen
Zech Gruppe						
Forderungen	81	0	0	0	0	
Verbindlichkeiten	-308	0	-30.250	-2.127	-3.129	7,5 - 12,5 % Zinsen Forderungsabtretung, es bestehen Nachsicherungsrechte
Uhde Gruppe						
Forderungen	0	400	0	0	0	4-5% Zinsen, Grundschulden
NWI Capital						
Verbindlichkeiten	0	0	-25.000	-1.875	0	7,5 % Zinsen Forderungsabtretung, Grundschulden
Assoziierte Unternehmen						
Forderungen	1.162	80.447*	11.971**	2.886	246	3,0-12,5 % Zinsen davon TEUR 11.000 gesichert durch nachrangige Grundschuld, darüber hinaus bestehen Nachsicherungsrechte

TEUR	Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen	Darlehen	Zinsen	Sonstiges	Darlehensbedingungen
Verbindlichkeiten	0	0	-2.750	-262	0	7,0-12,5 % Zinsen
Joint Ventures						
Forderungen	80	0	0***	0	0	7,0 % Zinsen, Nachsicherungsrecht

* = in Höhe von TEUR 4.923 wertberichtigt, vgl. auch Tz. 10

** = in Höhe von TEUR 3.370 wertberichtigt, vgl. auch Tz. 10

*** = in Höhe von TEUR 3.250 wertberichtigt, vgl. auch Tz. 10 + 13

Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen in 2011

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Umsatzerlöse/ s.b. Erträge	Materialaufwand/ s.b. Aufwendungen
Zech Gruppe	4	2.374	403	4.015
Eckhard Rodemer	1	0	0	0
Uhde Gruppe	22	0	0	14
NWI Capital	0	1.875	0	0
Assoziierte Unternehmen	6.942	53	423	1
Joint Ventures	396	0	224	0
Gesamt	7.365	4.302	1.050	4.030

Zum 31. Dezember 2011 bestanden folgende Forderungen bzw. Verbindlichkeiten (-) gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen:

TEUR	Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen	Darlehen	Zinsen	Sonstiges	Darlehensbedingungen
Zech Gruppe						
Forderungen	84	0	0	0	33	
Verbindlichkeiten	-1.709	0	-25.000	0	0	7,5 % Zinsen Forderungsabtretung
Eckhard Rodemer						
Forderungen	0	0	26	0	0	5 % Zinsen, vgl. Tz. 41.3
Uhde Gruppe						
Forderungen	0	450	100	0	0	4-5% Zinsen, Grundschulden
NWI Capital						
Verbindlichkeiten	0	0	-25.000	-1.875	0	7,5 % Zinsen Forderungsabtretung, Grundschulden

TEUR	Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen	Darlehen	Zinsen	Sonstiges	Darlehensbedingungen
Assoziierte Unternehmen						
Forderungen	980	83.813*	15.888**	1.542	101	7,0-12,5 % Zinsen davon TEUR 11.000 gesichert durch nachrangige Grundschild, darüber hinaus bestehen Nachsicherungsrechte
Verbindlichkeiten	0	0	-2.757	0	0	7,0-12,5 % Zinsen
Joint Ventures						
Forderungen	129	0	1.291***	486	0	7,0 % Zinsen, Nachsicherungsrecht

* = in Höhe von TEUR 2.543 wertberichtigt, vgl. auch Tz. 10

** = in Höhe von TEUR 7.016 wertberichtigt, vgl. auch Tz. 10

*** = in Höhe von TEUR 1.959 wertberichtigt, vgl. auch Tz. 10 + 13

Die von der Zech Gruppe bezogenen Materialaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen hauptsächlich Bauleistungen sowie Verwaltungsumlagen und sonstige weiterberechnete Kosten. Die erzielten Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Provisions-, Architekten- und Projektsteuerungsleistungen.

Zu Gunsten der assoziierten Unternehmen wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von TEUR 16.283 (i. Vj. TEUR 7.910) übernommen.

Zu Gunsten des Joint Ventures wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von TEUR 10.000 (i. Vj. TEUR 12.961) übernommen.

Bezüglich der Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands verweisen wir auf Tz. 41.3.

37. Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers für Leistungen im Geschäftsjahr setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	115	135
davon für 2011/2010	0	14
Andere Bestätigungsleistungen	0	6
Gesamt	115	141

38. Offenlegung der Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften

Die Gesellschafter folgender Tochtergesellschaften haben mit Beschlüssen vom 20. August 2012 zugestimmt, dass die Jahresabschlüsse dieser Tochtergesellschaften in Übereinstimmung mit § 264 Abs. 3 HGB nicht offen gelegt werden:

1. DIH Deutsche Wohnbau GmbH, Delmenhorst

2. Dritte Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Delmenhorst
3. Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Wildpark mbH, Delmenhorst
4. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Grindelhof mbH, Delmenhorst
5. Grundstücksverwaltungsgesellschaft Steubenstraße mbH, Delmenhorst
6. Zech Immobilien GmbH, Delmenhorst
7. Zech Immobilien Management GmbH, Erkrath

39. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Entsprechenserklärung am 1. Februar 2013 (i. Vj. am 28. März 2012) abgegeben und den Aktionären dauerhaft unter www.dih-ag.de zugänglich gemacht.

40. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

41. Organe der Gesellschaft

41.1 Aufsichtsrat

	Beruf	Weitere Aufsichtsratsmandate
Werner Uhde, Kelkheim (Vorsitzender)	Diplom Kaufmann	• a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlagenverwaltung (Vorsitzender), Frankfurt am Main • Deutsche Fonds Holding AG (stellv. Vorsitzender), Stuttgart • Pittler Maschinenfabrik AG (Vorsitzender), Frankfurt am Main
Dr. Klaus Eissing, Bremen (Stellvertretender Vorsitzender)	Rechtsanwalt	
Bernd Petrat, Bremen	Diplom-Kaufmann	• Finanzholding der Sparkasse in Bremen (Verwaltungsratsmitglied) • Bühnen Beteiligungs GmbH, Bremen (Beiratsmitglied)

41.2 Vorstand

Rainer Eichholz, Unna (seit dem 1. Februar 2013)

Herr Eichholz ist zudem Beiratsmitglied der Akademie Biberach, Biberach.

Eckhard Rodemer, Vögelzen

Herr Rodemer ist zudem Verwaltungsratsmitglied der IMW Immobilien SE, Berlin und Aufsichtsratsvorsitzender der Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Köln.

41.3 Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2012 TEUR 56 (i. Vj. TEUR 56) betragen. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf TEUR 205 (i. Vj. TEUR 195). Wir verweisen zudem auf die Erläuterungen im Lagebericht zu den Organbezügen.

Im Einzelnen stellen sich die Bezüge wie folgt dar:

Aufsichtsrat

	2012 TEUR	2011 TEUR
Werner Uhde	25	25
Dr. Klaus Eissing	19	19
Bernd Petrat	12	12

Vorstand

	2012 TEUR	2011 TEUR
Eckhard Rodemer	205	195

Die DIH AG hat Herrn Eckhard Rodemer mit Vertrag vom 27. Juli 2011 zum 1. August 2011 ein Darlehen über TEUR 25 gewährt. Der Zinssatz betrug 5 % p. a. Das Darlehen wurde am 3. September 2012 vereinbarungsgemäß getilgt.

Weitere Kredite hat die DIH AG im Geschäftsjahr 2012 den Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands nicht gewährt.

Delmenhorst, den 22. März 2013

Der Vorstand

Rainer Eichholz

Eckhard Rodemer

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2012 EUR
	1.1.2012 EUR	Währungs- umrechnung EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögenswerte					
1. Software, Rechte und Lizenzen	88.883,45	0,00	0,00	554,99	88.328,46
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	886.951,55	0,00	0,00	0,00	886.951,55
	975.835,00	0,00	0,00	554,99	975.280,01

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	1.1.2012 EUR	Währungs- umrechnung EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.577,96	-380,00	6.419,94	28.250,39	287.367,51
	1.285.412,96	-380,00	6.419,94	28.805,38	1.262.647,52
Kumulierte Abschreibungen					
	1.1.2012 EUR	Währungs- umrechnung EUR	Abschreibungen des Geschäftsjah- res EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte					
1. Software, Rechte und Lizenzen	81.173,45	0,00	3.623,00	554,99	84.241,46
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	81.173,45	0,00	3.623,00	554,99	84.241,46
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.236,12	-464,54	18.137,12	28.250,39	243.658,31
	335.409,57	-464,54	21.760,12	28.805,38	327.899,77
Buchwerte					
					31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte					
1. Software, Rechte und Lizenzen					7.710,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte					886.951,55
					891.038,55
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					55.341,84
					934.747,75
					950.003,39

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2011

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	1.1.2011 EUR	Währungs- umrechnung EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Software, Rechte und Lizenzen	87.413,45	0,00	1.470,00	0,00	88.883,45	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	886.951,55	0,00	0,00	0,00	886.951,55	
	974.365,00	0,00	1.470,00	0,00	975.835,00	
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.467,14	362,79	2.605,10	8.857,07	309.577,96	
	1.289.832,14	362,79	4.075,10	8.857,07	1.285.412,96	
Kumulierte Abschreibungen						
	1.1.2011 EUR	Währungs- umrechnung EUR	Abschreibungen des Geschäftsjah- res EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Software, Rechte und Lizenzen	77.047,45	0,00	4.126,00	0,00	81.173,45	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	77.047,45	0,00	4.126,00	0,00	81.173,45	
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.504,42	420,25	17.960,07	6.648,62	254.236,12	
	319.551,87	420,25	22.086,07	6.648,62	335.409,57	
Buchwerte						
					31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
I. Immaterielle Vermögenswerte						
1. Software, Rechte und Lizenzen					7.710,00	10.366,00
2. Geschäfts- oder Firmenwerte					886.951,55	886.951,55
					894.661,55	897.317,55
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					55.341,84	72.962,72
					950.003,39	970.280,27

Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012

der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen

I. Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum schrumpfte im Jahr 2012 um 0,5 % als Folge eines schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds, ausgeprägter Unsicherheit an den Finanzmärkten und stark dämpfender Finanzpolitik. Im Verlauf des Jahres wurden auch diejenigen Länder des Euroraums zunehmend von der Konjunkturschwäche erfasst, die zuvor die wirtschaftliche Entwicklung im Währungsgebiet noch gestützt hatten. Die Abschwächung zum Jahresende wirkt sich auch auf die Aussichten für den Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im Durchschnitt des Jahres 2013 aus.

Die tiefen Rezessionen in Griechenland, Portugal, Spanien und Italien drückten bis zuletzt auf die wirtschaftliche Aktivität im Euroraum. In Irland zeichnete sich hingegen eine Stabilisierung ab.

Das Vertrauen der Finanzmärkte in die Krisenländer soll nicht zuletzt dadurch gestärkt werden, dass die Staatshaushalte durch Einsparungen und Steuererhöhungen auf einen nachhaltigen Kurs gebracht werden. Allerdings dämpfen die erheblichen Sparanstrengungen, die auch in mehreren anderen Ländern des Euroraums unternommen werden, kurzfristig spürbar die wirtschaftliche Aktivität. Ohne die fiskalischen Anpassungsmaßnahmen wäre in diesem und im nächsten Jahr mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 bis 2 % zu rechnen.

Das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) weist für das Bruttoinlandsprodukt im ersten Vierteljahr des laufenden Jahres ein Plus von 0,3 % gegenüber dem Vorquartal aus. Damit beschleunigt sich die wirtschaftliche Entwicklung wieder deutlich, nachdem die deutsche Wirtschaft in einem sehr schwachen Schlussquartal 2012 im Vergleich zu den vorangegangenen drei Monaten um 0,6 % geschrumpft ist.

Die Industrie hat das Tief überwunden, in das sie in den letzten Monaten des vergangenen Jahres gerutscht war. Die schwache Entwicklung zum Jahresende war vor allem der schwachen Nachfrage aus dem Ausland geschuldet.

Die Exporte sowohl in den Euroraum als auch in die Schwellenländer waren zuletzt gedämpft, aber auch in Deutschland haben sich die Unternehmen mit Investitionen deutlich zurückgehalten.

Zum Jahresauftakt hat sich die Stimmung in den Unternehmen deutlich verbessert und auch die Auftragslage hat sich aufgehellt - sogar aus dem Euroraum. Gestützt wird die Konjunktur aber auch durch die Binnennachfrage. Der Arbeitsmarkt in Deutschland steht sehr gut da und der private Verbrauch wird das Wachstum anschieben. Zudem wird die Investitionstätigkeit der Unternehmen nach DIW-Einschätzung wieder steigen, sobald sich die Absatzaussichten verbessern.

Im Ranking der exportstärksten Nationen der Welt sind nach China nun auch die USA an Deutschland vorbeigezogen. Damit ist Deutschland nicht einmal mehr Vize-Weltmeister bei der Warenausfuhr. Für eine Wettbewerbsschwäche spricht das angesichts der weiterhin hohen Außenhandelsüberschüsse aber keineswegs. Die ohnehin hohe internationale Einbindung der deutschen Wirtschaft hat weiter zugenommen. So sind die Exporte stärker als die Wirtschaftsleistung gestiegen. Im Jahr 2012 wurden Waren in einem Gesamtwert von knapp EUR 1,1 Billionen exportiert, das entspricht 44 % des deutschen Bruttoinlandsprodukts. So hoch war die Exportquote noch nie.

Die Aufwärtsbewegung der gesamtwirtschaftlichen Erzeugung in Deutschland ist am Jahresende 2012 unterbrochen worden. Das reale BIP hat sich der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes zufolge im vierten Quartal saison- und kalenderbereinigt um 0,6 % gegenüber dem Vorquartal verringert. Damit mündete die Nachfrageabschwächung, die vor mehr als einem Jahr ihren Ausgang genommen hatte und von der Verlangsamung des globalen Wachstumstempos, rezessiven Tendenzen im Euro-Raum sowie erheblichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Bewältigung der Schuldenkrisen hervorgerufen worden war, in einen spürbaren Dämpfer für die deutsche Konjunktur. Gleichwohl hält sich die Nutzung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten in der deutschen Wirtschaft noch knapp im Bereich der Normalauslastung.

Die Leitzinssätze sind auch im letzten Quartal des Jahres 2012 auf ihrem im Juli 2012 erreichten historisch niedrigen Niveau geblieben. Die im Herbst vorgenommenen Abwärtsrevisionen der Wachstumsprognosen für den Euro-Raum hatten kaum Einfluss auf die mittelfristigen Inflationsperspektiven. Der EZB-Rat geht nach wie vor davon aus, dass die Teuerungsrate in den nächsten Monaten unter die 2 %-Marke fällt und über dem geldpolitisch relevanten Horizont im Stabilitätsbereich verbleibt.

II. Entwicklung der Immobilienmärkte

1. Allgemeine Markttendenzen

Büroimmobilien belegen den ersten Platz

An der Spitze standen 2012 Büroimmobilien, die knapp 42 % zum Gesamtergebnis des Investmentmarktes beigetragen haben. Mitverantwortlich für das sehr gute Ergebnis waren dabei auch Verkäufe großer Einzelobjekte über EUR 150 Mio., deren Volumen sich gegenüber 2011 fast verdreifacht hat.

Auf dem zweiten Platz folgen mit 30,5 % Einzelhandelsobjekte, deren Anteil sich damit um 15 Prozentpunkte verringert hat.

Etwa 7 % des Transaktionsvolumens entfallen auf Logistikinvestments, die absolut um rund 50 % gegenüber dem Vorjahresergebnis zugelegt und damit das beste Ergebnis der letzten vier Jahre erzielt haben.

Investitionen in Einzelobjekte dominieren

Wie auch in den Vorjahren wurde das Marktgeschehen 2012 in erster Linie von Einzeldeals dominiert. Mit einem Gesamtumsatz von EUR 19,68 Mrd. erreichte das Transaktionsvolumen ungefähr den Vorjahreswert (EUR 19,85 Mrd.).

Anders als die Einzeldeals, die in etwa ihr Niveau aus dem Vorjahr erreichten, konnten Portfolios deutlich zulegen und kamen auf ein Transaktionsvolumen von EUR 5,88 Mrd., was einem Anteil von 23 % am Gesamtumsatz entspricht. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert wurde damit eine Steigerung um 60 % erzielt.

Renditen sind zum Jahresende gesunken

Nachdem sich die Spitzenrenditen für Büroobjekte in fast allen Standorten rund zwei Jahre auf dem Ende 2010 erreichten Niveau stabilisiert hatten, haben sie im letzten Quartal 2012 noch einmal auf breiter Front nachgegeben.

Vor allem die starke Nachfrage nach Top-Objekten und der damit einhergehende Wettbewerb auf Investoreseite hat diese Entwicklung beflügelt.

Immobilienklima steigt signifikant

Bereits im November 2012 hatte das Immobilienklima einen leichten Aufwärtstrend gezeigt. Der Endspurt fiel dagegen deutlich aus: Ein sattes Plus von 4,2 %. Der Wert lag damit bei 118,5 Punkten, was der höchste Wert der zweiten Jahreshälfte war. Wie bereits im Monat zuvor ergab sich das Plus zu einem guten Teil aus den Zuwächsen beim Ertragsklima - plus 5,9 %.

Aber auch das Investmentklima wies mit einer Steigerung von 2,6 % eine bessere Entwicklung als im Vormonat auf (+0,2 %). In allen Bereichen war ein positiver Jahresabschluss zu beobachten. Mit einem Plus von 6,5 % steigt das Büroklima am deutlichsten, obwohl es mit 98,8 Punkten unter der 100-Punkte-Marke bleibt.

Das Industrieklima erreicht mit einem Plus von 4,8 % die zweitstärkste Steigerung. Die Steigerungen beim Handel- und Wohnsegment sind mit 2,4 und 2,7 % vergleichsweise gering. Dennoch erreicht das Wohnklima mit 170,4 Zählern im Dezember 2012 einen neuen Spitzenwert und das Handelssegment mit 116,4 Zählern den Höchstwert - zumindest in der zweiten Jahreshälfte 2012.

Immobilienkonjunktur erreicht höchsten Wert des Jahres

Auch bei der Immobilienkonjunktur ist - wie beim Immobilienklima - eine Steigerung zu verzeichnen. Zwar fällt hier die Steigerung etwas geringer aus (1,9 %) - aber mit aktuellen 210,1 Zählern erreichte sie den höchsten Wert des Jahres 2012.

2. Immobilienmärkte der DIH AG

Mit ihren Beteiligungsunternehmen ist die Deutsche Immobilien Holding AG (nachfolgend "DIH AG") in den folgenden Märkten tätig:

a) Wohnimmobilien

Mit einem Transaktionsvolumen von gut EUR 11,4 Mrd. hat der Investmentmarkt für größere Wohnungsbestände 2012 ein wahres Feuerwerk entfacht. Das schon gute Ergebnis des Vorjahres wurde fast verdoppelt (+91 %). Auch der durchschnittliche Umsatz der letzten fünf Jahre wurde um gut 81 % übertroffen. Nur in den Boomjahren 2005 bis 2007 konnten noch höhere Resultate registriert werden. Nach einem etwas schwächeren dritten Quartal wurden in den letzten drei Monaten des Jahres noch einmal mehr als EUR 2,74 Mrd. in deutsche Wohnungsbestände investiert. Verantwortlich für das außergewöhnliche Ergebnis 2012 sind nicht zuletzt eine ganze Reihe großer Deals, wie z. B. der Verkauf von über 21.000 Wohnungen der LBBW für gut EUR 1,4 Mrd., die Veräußerung der ca. 25.000 Einheiten der DKB Immobilien AG für etwa EUR 960 Mio., der Erwerb von rund 23.500 Wohneinheiten der BauBeCon durch die Deutsche Wohnen AG für über EUR 1,3 Mrd. sowie der Verkauf der TLG Wohnen für rund EUR 470 Mio. an die TAG Immobilien AG. Insgesamt wurden 231 Transaktionen mit knapp 203.000 Wohneinheiten in die vorliegende Analyse einbezogen. Das durchschnittliche Volumen pro Verkaufsfall lag bei gut EUR 49 Mio.

Die kräftige Nachfrage nach Wohnimmobilien hat die Preise 2012 im zweiten Jahr in Folge klettern lassen. Historisch niedrige Zinsen und die Skepsis gegenüber alternativen Kapitalanlagen haben zuletzt immer mehr Menschen zum Erwerb eines Eigenheims bewegt. Nach einer Studie der Feri EuroRating Services setzt sich der Preisauftrieb bis mindestens 2015 fort. Demnach verteuern sich Eigentumswohnungen in den kommenden drei Jahren etwa in Hamburg um fast 16 %, in München um 11 %, in Stuttgart um knapp 10 % und in Frankfurt oder Berlin um 8 %.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Das Interesse richte sich dabei seit Jahren vornehmlich auf Städte, wo die Wohnungsmärkte spürbar angespannt seien. Zudem sei das Interesse an Immobilien als Kapitalanlage im Zuge der Finanzkrise deutlich gestiegen.

b) Der gewerbliche Immobilienmarkt

Büroimmobilien

Die Aktivitäten auf den Bürovermietungsmärkten der sieben deutschen Immobilienhochburgen haben sich 2012 im Vergleich zum Vorjahr leicht abgeschwächt. Im Jahresvergleich entsprechen die 3,04 Mio. qm einem Rückgang von rund 11 %. Dabei legten nur in Frankfurt/M die Flächenumsätze deutlich zu (+ 21 %). Berlin zeigte ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis. München bleibt der Markt mit dem höchsten Umsatzvolumen im vergangenen Jahr. Die Anmietungsaktivitäten verteilten sich 2012 etwas ausgeglichener auf die verschiedenen Branchen als im Vorjahr.

Die aktivste Branche war die der unternehmensbezogenen Dienstleister. Sie kam 2012 auf einen Anteil von 17 % wie bereits ein Jahr zuvor. Industrieunternehmen haben ihre zweite Position im Branchenranking ebenfalls halten können, allerdings mit nur 13 % und damit vier Prozentpunkten weniger. Platz drei ging mit 8 % an Handelsunternehmen, nicht zuletzt dank diverser Großanmietungen des Internethändlers Zalando in Berlin.

Mit einem Flächenumsatz von 3,25 Mio. qm an den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart fiel das Ergebnis 2012 erwartungsgemäß niedriger aus als im Vorjahr (gut 11 %). Obwohl ein rückläufiger Flächenumsatz zu verzeichnen war, haben sich die Büromärkte im abgelaufenen Jahr insgesamt sehr gut geschlagen. Dass das Rekordergebnis des Vorjahres nicht wiederholt werden konnte war absehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der 2012 wieder aufgeflamten Schulden- und Eurokrise. Obwohl sich das Wirtschaftswachstum deutlich verlangsamt hat und sich die Aussichten für die nächsten Monate spürbar eingetrübt haben, liegt der Flächenumsatz mit fast 6 % noch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Dies zeigt, dass auch die Unternehmen überwiegend nur von einer Wachstumsdelle und nicht von einer erneuten Rezession ausgehen. Hierfür spricht auch das mit über 900.000 qm Flächenumsatz sehr starke vierte Quartal 2012.

Mit einem Flächenumsatz von 346.000 qm kann der Düsseldorfer Büromarkt ein sehr erfreuliches Ergebnis vorweisen. Auch wenn es damit den Vorjahreswert leicht um rund 4 % unterschreitet, liegt es dennoch fast 9 % über dem Zehnjahresschnitt. Nach einem eher umsatzschwachen dritten Quartal legte der Büromarkt noch einen außergewöhnlich guten Endspurt hin: Mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes entfällt allein auf die letzten drei Monate im Jahr 2012. Im gleichen Zeitraum hat die Höchstmiete noch einen erheblichen Anstieg vollzogen und erreicht mit 26 EUR/qm einen neuen Rekordwert. Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus die relativ gleichmäßige Verteilung über alle Größenklassen. Die Nachfrageseite ist breit aufgestellt und weist keine Dominanz einzelner Branchen auf.

Der Flächenumsatz im gesamten Marktgebiet der Stadt Frankfurt belief sich 2012 auf 580.000 qm, was einem Anstieg um 10,5 % gegenüber dem bereits guten Vorjahr entspricht. Im engeren Marktgebiet (gif) wurden 519.000 qm registriert, was sogar einem Plus von 21 % gleichkommt. Frankfurt ist damit der einzige große Bürostandort, der den Flächenumsatz 2012 deutlich steigern konnte. Auch der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 5 % übertroffen. Mitverantwortlich hierfür ist der mit 25 % relativ hohe Anteil von Großverträgen über 10.000 qm am Ergebnis. Bemerkenswert ist aber vor allem das trotz der sich abkühlenden Gesamtwirtschaft sehr starke vierte Quartal (193.000 qm), das zu den fünf besten Quartalen der letzten zehn Jahre zählt. Diese Entwicklung spricht eindeutig dafür, dass die Unternehmen insgesamt eher positiv in die Zukunft schauen und weiter investieren.

Der Hamburger Büromarkt erzielte im Jahr 2012 einen Flächenumsatz in Höhe von 435.000 qm. Damit kann die Hansestadt nicht an die beiden hervorragenden Vorjahresergebnisse anknüpfen und bleibt knapp 19 % unter dem Resultat von 2011. Ausschlaggebend war insbesondere das ungewöhnliche Fehlen großflächiger Vermietungen über 10.000 qm, die allein im Vorjahr rund 79.000 qm zum Umsatz beigetragen hatten. Den größten Abschluss des Jahres unterzeichnete mit 8.200 qm die Verwaltung der Baumarktkette Praktiker in der Cityrandlage City Süd. Trotz einer insgesamt recht lebhaften Nachfrage wurde auch der Zehnjahresdurchschnitt knapp verfehlt. Bei der Branchenverteilung lagen die sonstigen Dienstleistungen mit gut einem Fünftel des Umsatzes deutlich vor den Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Beratungsgesellschaften mit jeweils knapp 13 %.

Der Kölner Büromarkt erzielte im Jahr 2012 einen Flächenumsatz in Höhe von 261.000 qm und liegt damit leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt. 2011 wurde nicht zuletzt durch die zwei Großabschlüsse der RheinEnergie AG und der LANXESS AG das höchste jemals registrierte Ergebnis erzielt; zusammen trugen diese beiden Verträge allein rund 83.000 qm zum Resultat bei. Vor diesem Hintergrund war ein Umsatzrückgang (rund 18 %) zu erwarten. Darüber hinaus wurde 2012 kein großflächiger Vertrag mit mehr als 10.000 qm abgeschlossen. Insgesamt zeigte sich der Markt jedoch wieder sehr lebhaft, so dass das gute Ergebnis durch eine insgesamt außerordentlich hohe Vertragsanzahl erreicht wurde. Bei der Branchenverteilung liegen die sonstigen Dienstleistungen wieder in Führung.

Auch wenn das Rekordergebnis des Vorjahres erwartungsgemäß nicht wieder erreicht werden konnte, verzeichnete der Münchener Büromarkt 2012 mit einem Flächenumsatz von 715.000 qm ein gutes Resultat, obwohl dies einem Rückgang um 19 % entspricht. Unterstrichen wird diese Einschätzung vor allem durch die Tatsache, dass der zehnjährige Durchschnitt dennoch um 9 % überschritten wurde. Gleichzeitig setzte sich München erneut eindrucksvoll an die Spitze aller großen deutschen Bürostandorte. Verantwortlich für den rückläufigen Umsatz ist vor allem die spürbar geringere Anzahl an Großverträgen über 10.000 qm. Lediglich rund 11 % des Ergebnisses entfallen auf diese Kategorie, im Vorjahr waren es gut 25 %. Zum insgesamt erfreulichen Umsatz haben auch eine Reihe großer Eigennutzerabschlüsse beigetragen, etwa von Swiss Life (21.000 qm) oder der Landeshauptstadt München mit dem IT-Rathaus (19.100 qm).

Mit einem Flächenumsatz von 192.000 qm musste der Stuttgarter Büromarkt zwar einen Rückgang um 32 % verkraften, erreichte aber trotzdem das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Dass der Allzeitrekord des Vorjahres wahrscheinlich nicht erneut erreicht werden würde, war zu erwarten. Wie gut das Resultat 2012 trotzdem ausfiel, zeigt die Tatsache, dass der langjährige Durchschnitt immer noch um knapp 12 % übertroffen wurde. Bemerkenswert ist vor allem, dass dieses Ergebnis mit einem geringen Anteil von Großabschlüssen realisiert werden konnte. Denn noch im Vorjahr wurde das Rekordergebnis vor allem durch diese Größenklasse in die Höhe getrieben. Ohne Berücksichtigung aller Verträge mit mehr als 5.000 qm bewegte sich der Flächenumsatz 2012 fast auf dem gleichen Niveau wie 2011.

Handel

Von Januar bis November 2012 sind die deutschen Einzelhandelsumsätze nominal um 2,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das Gesamtjahr 2012 gehen erste Schätzungen des Statistischen Bundesamts von einem leicht niedrigeren Zuwachs in Höhe von 1,9 % bis 2,1 % aus, was darin begründet ist, dass der Dezember 2012 zwei Verkaufstage weniger hatte als der Vorjahresmonat. Damit dürften die Umsätze real, also inflationsbereinigt, in etwa auf dem Niveau des Jahres 2011 gelegen haben. Zur Einordnung dieses Ergebnisses müssen einige Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Hierzu gehört, dass sich gerade zur Mitte des Jahres 2012 die Währungs- und Finanzkrise noch einmal deutlich zugespitzt und zu entsprechender Verunsicherung geführt hatte. Auch die spürbar gedämpfte gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte hat das Verbrauchervertrauen und die Ausgabeneigung nicht gerade beflügelt. Vor diesem Hintergrund sind die realisierten Einzelhandelsumsätze durchaus erfreulich und sprechen insgesamt für eine positive und stabile Stimmung in der Bevölkerung.

Trotz einem in wirtschaftlicher Hinsicht durchwachsenen Jahr 2012 und lediglich moderaten kurzfristigen Konjunkturprognosen für 2013 bleibt der deutsche Einzelhandelsmarkt stark umkämpft. Neben nationalen sind insbesondere internationale Retailer auf der Suche nach geeigneten Ladenlokalen in den Top-Einkaufslagen. Damit haben sie auch im Jahr 2012 für einen hohen Nachfragedruck gesorgt. Durch die gerade im europäischen Vergleich positiven Rahmenbedingungen mit Beschäftigungszahlen auf Rekordniveau und steigenden Löhnen ist der deutsche Einzelhandelsmarkt vor allem für Konzepte aus dem Ausland attraktiv. Projektentwickler haben auf diesen Bedarf reagiert und engagieren sich seit einiger Zeit verstärkt im Einzelhandelssegment. Dabei werden sowohl neue Flächen geschaffen als auch Bestandsflächen qualitativ aufgewertet, um den Ansprüchen der Retailer zu genügen. Zwar werden mehrere größere Projekte wie der Kö-Bogen in Düsseldorf, das Einzelhandelsprojekt "Bikini" oder das Shopping Center "LP 12" auf dem ehemaligen Wertheim-Areal in Berlin zukünftig Platz für neue, attraktive Shops bieten, nichtsdestotrotz können viele Anfragen nach wie vor nicht bedient werden.

Das Jahr 2012 war ein gutes Vermietungsjahr, nach dem Rekordjahr 2011 mit einer vermittelten Fläche von 678.000 qm. Das Vermietungsjahr 2012 zeigt sich in ähnlich guter Verfassung, mit einem Flächenvolumen von 590.000 qm liegt es ca. zwar 13 % unter dem Vorjahresergebnis, konnte aber, was die Anzahl der Abschlüsse angeht, noch einmal von 980 auf 989 zulegen. Die stabile Konjunktur in Deutschland führte dazu, dass in den beiden letzten Quartalen 2012 die Vermietungsumsätze noch einmal anzogen. Konnten die internationalen Konzepte 2011 noch einen 60 %-Anteil auf sich vereinigen, erreichten sie im vergangenen Jahr nur noch 55 %. Die stärkste Konkurrenz für die internationalen Retailer kommt von Seiten der zahlreichen systemgastronomischen Konzepte, die die Anzahl ihrer abgeschlossenen Mietverträge 2012 fast verdoppeln konnten.

Investmentmarkt

Mit einem Investmentumsatz von EUR 25,57 Mrd. wurde 2012 das drittbeste jemals erzielte Transaktionsvolumen registriert, nur in den Boomjahren 2006 und 2007 wurde deutlich mehr umgesetzt. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wurde sogar noch einmal um 9 % überboten. Zu diesem außergewöhnlich guten Resultat hat vor allem ein fulminantes Schlussquartal beigetragen. In den letzten drei Monaten des Jahres wurden Portfoliodeals im Milliardenbereich, wie der Verkauf der TLG Immobilien und des Karstadt-Pakets inklusive KaDeWe für jeweils rund EUR 1,1 Mrd. abgeschlossen. Darüber hinaus konnten auch große Einzeltransaktionen, wie die Verkäufe der Frankfurter Welle (gut EUR 400 Mio.), des Kranzler Ecks (rund EUR 375 Mio.) oder des Palais an der Oper in München für über EUR 300 Mio., registriert werden. Die letzten drei Monate waren dementsprechend mit gut EUR 10,5 Mrd. das mit Abstand beste Quartal der letzten fünf Jahre und konnten das Vorjahresergebnis um rund 70 % übertreffen.

An den sechs wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurde ein Transaktionsvolumen von gut EUR 14,26 Mrd. registriert, ein Anstieg um rund 17 % gegenüber 2011. Neben den Investments in gewerbliche Immobilien wurden gut EUR 11,4 Mrd. im Bereich der größeren Wohninvestments erfasst.

3. Der polnische Markt

Das Angebot an Wohnungen in Warschau steigt; im Juni 2012 standen in Warschau insgesamt 21.000 Wohnungen zum Kauf, so viele wie noch nie zuvor.

Gleichzeitig sinken die Preise für Immobilien seit ca. zwei Jahren langsam, aber beständig. Im Juni dieses Jahres waren die Preise pro Quadratmeter in Polen um ca. 3,8 % niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

In Warschau kostet ein Quadratmeter Wohnraum derzeit durchschnittlich etwas über PLN 8.200 (ca. EUR 2.000). Die Wohnungspreise sind in Polen im Vergleich zu Löhnen überproportional hoch.

Weitere Gründe für sinkende Preise von Wohnimmobilien sind das große Angebot und die Probleme, einen Wohnungskredit zu bekommen. Die Finanzkrise war in diesem Zusammenhang auch ein wichtiger Faktor.

4. Der Markt für strukturierte Kapitalanlagen

Das Stimmungsbild der Branche bleibt auf niedrigem Niveau. Der Geschäftsklima-Index Geschlossene Fonds liegt deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Im Vergleich zur letzten Befragung im Sommer 2012 gab es keine Verbesserung. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Befragung von Initiatoren und Vermittlern geschlossener Fonds zu ihrer Geschäfts- und zur Marktlage. Unklarheit über Regulierung dämpft die Erwartungen. Als Gründe für den zurückhaltenden Ausblick auf 2013 gaben Anbieter am häufigsten die durch die Regulierung geschürte Verunsicherung der Marktteilnehmer an. Vor allem die weiterhin vorhandenen Unklarheiten über einzelne Aspekte der Regulierung - wie zum Beispiel die maximale Kreditquote - drücken auf die Stimmung. Die restriktive Kreditvergabe der Banken wurde nur von vergleichsweise wenigen Anbietern als Grund angeführt. Die Vermittler wiederum machen die zahlreichen Schief lagen und enttäuschenden Performanc ewerte zahlreicher Fonds für die zurückhaltende Investorennachfrage verantwortlich. Statt mit Neuinvestitionen müssten sich viele Anleger - vor allem im Bereich der Schiffsfonds - derzeit mit Sanierungskonzepten auseinandersetzen. Regulierung bestimmt Strategie; der Fondsanbieter Scope hat die Initiatoren zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie befragt. Ergebnis:

Nahezu zwei Drittel der Befragten streben eine Inhouse-Lösung an. Nur rund 15 % beabsichtigen, die neuen Anforderungen extern mittels Master-KVG zu erfüllen. Als größte Herausforderungen bei den neuen regulatorischen Anforderungen schätzen die befragten Anbieter das Erfordernis einer Verwahrstelle sowie die Implementierung von Risikomanagementsystemen ein. Jedes zweite Emissionshaus stufte mindestens einen dieser Aspekte der AIFM-Richtlinie als herausfordernd ein.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt EUR 4,5 Mrd. Eigenkapital in geschlossene Fonds investiert. Private Anleger investierten EUR 3,14 Mrd. Von institutionellen Investoren wurden EUR 1,36 Mrd. in geschlossene Fonds investiert. Der Gesamtmarkt verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 23 Prozent (2011: EUR 5,85 Mrd. Mit dem eingeworbenen Eigenkapital wurden Sachwertinvestitionen im Volumen von EUR 7,38 Mrd. getätigt. Die Investitionen sanken im Vergleich zum Vorjahr um 25 % (2011: EUR 9,89 Mrd.). Der Anteil der Privatanleger an den Investitionen in geschlossene Fonds ist gegenüber dem Vorjahr um 35 % zurückgegangen. Sie stellten 2012 70 % des gesamten investierten Eigenkapitals (2011: 82 %). Dagegen steigerten institutionelle Investoren ihr Engagement um 31 %. Ihr Anteil am gesamten investierten Eigenkapital lag 2012 bei 30 % (2011: 18 %). Immobilien waren auch 2012 die beliebteste Anlageklasse bei den geschlossenen Fonds. Mit EUR 2,05 Mrd. halten Immobilienfonds mit Objekten in Deutschland einen Anteil von 46 % am gesamten investierten Eigenkapital (2011: 38%). Immobilienfonds mit Objekten im Ausland kamen mit EUR 730 Mio. 2012 auf einen Marktanteil von 16 % (2011: 14 %).

III. Geschäftsentwicklung

Die DIH AG konnte als Holding-Gesellschaft ihre Position als deutschlandweit agierendes Immobilienunternehmen weiter ausbauen. In enger Zusammenarbeit mit der Zech Group als Mehrheitsgesellschafter konnte die Strategie der Diversifikation in den verschiedenen Immobilienmärkten erfolgreich ausgebaut werden. Dabei spielte auch die Genehmigung der BaFin im September 2012 eine entscheidende Rolle, denn damit konnte die DIH AG ihre Tätigkeit im Bereich der strukturierten Kapitalanlagen um die Auflage geschlossener Fonds für institutionelle Anleger nach dem Investmentgesetz durch die Art-Invest Real Estate Funds GmbH aufnehmen.

Die DIH AG hat die Stabsfunktionen der Gesellschaft ausgelagert und konnte die Zusammenarbeit in den Bereichen Controlling, Risiko-Management, Rechnungswesen, EDV, Finanzen, Steuern, Recht und Personal mit der Zech Management GmbH erfolgreich verbessern und intensivieren. Die Zech Management GmbH erbringt diese Leistungen als Dienstleistung, die die Holding auch den Beteiligungsunternehmen zur Verfügung stellt. Dadurch ist ein einheitliches Berichtswesen gesichert, welches die Klammerfunktion für alle Beteiligungsunternehmen darstellt.

Vorstand und Aufsichtsrat steuern und überwachen die Tätigkeiten und Investitionen der Beteiligungsunternehmen und entscheiden gemeinsam auf Basis der Controlling Berichte über die Strategie, Investitionen und den weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit.

IV. Ertragslage

1. Deutsche Immobilien Holding AG

Die DIH AG konnte im Einzelabschluss mit einem ausgewiesenen Jahresüberschuss 2012 in Höhe von TEUR 6.685 das Vorjahresergebnis von TEUR 2.863 übertreffen. Die insgesamt auf TEUR 741 gefallenen Umsatzerlöse resultierten hauptsächlich aus Dienstleistungen. Dies verdeutlicht mehr und mehr die geänderte Ausrichtung der Gesellschaft in ihrer Holdingfunktion.

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen erhöhten sich im Berichtsjahr auf TEUR 4.887 (i. Vj. TEUR 488) und die Aufwendungen aus Verlustübernahme verringerten sich von TEUR 2.124 auf TEUR 1.167. Dagegen weist die Gesellschaft im Berichtsjahr Erträge aus Beteiligungen von TEUR 215 (i. Vj. TEUR 4.052) aus.

Signifikante Posten sind schließlich die Zinserträge und Zinsaufwendungen. Für das Projekt Kö-Bogen wurden Darlehen von der Nordwest Industrie Finance GmbH und von der Zech Group GmbH an die DIH AG ausgereicht, die an die beiden Projektgesellschaften, die developer Projekt Düsseldorf Haus Hofgarten mbH und die developer Projekt Haus Königsallee mbH weitergereicht wurden. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind von insgesamt TEUR 5.622 auf TEUR 7.777 angestiegen. Diese Entwicklung spiegelt den in 2011 erfolgten unterjährigen Anstieg der Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen der DIH AG wider. Korrespondierend stiegen die Zinsaufwendungen auf TEUR 5.726 (i. Vj. TEUR 4.415). Die sonstigen Zinserträge sind mit TEUR 3.157 (i. Vj. TEUR 3.116) nahezu konstant geblieben.

2. Konzern

Der Konzernjahresüberschuss im Geschäftsjahr 2012 betrug TEUR 3.294 (i. Vj. Konzernjahresfehlbetrag von TEUR 9.328).

Damit konnte der Konzern die bilanzielle Planung für das Geschäftsjahr 2012 nur zum Teil bestätigen. Im Segment Gewerbebau prägte die Fertigstellung und Übergabe des Objektes Brandt-elf der Art-Invest-Gruppe, Köln, welches bereits im Jahr 2011 verkauft werden konnte sowie der Verkauf und die Übergabe des Objektes doubleU der die developer-Gruppe, Düsseldorf, das Geschäftsjahr 2012. Trotz dieser Ergebnisbeiträge fiel das Ergebnis aus Finanzanlagen, die nach der Equity Methode bilanziert werden, mit TEUR -1.281 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -7.765) deutlich besser, aber immer noch negativ aus, was den Vorlaufkosten weiterer aussichtsreicher Projekte wie z.B. dem Kö-Bogen geschuldet ist.

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich konnten die Projekte Stützgürtel, Köln, Friedensallee, Hamburg, sowie Meinekestrasse, Düsseldorf, zum Erfolg beitragen. Die Konzernumsätze fallen mit TEUR 36.480 (i. Vj. TEUR 3.883) entsprechend hoch aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen hauptsächlich Versicherungserstattungen von TEUR 233 (i. Vj. TEUR 13) und Weiterberechnungen von Beratungskosten an außerhalb des Konzerns stehende Unternehmen von TEUR 181 (i. Vj. TEUR 341).

Der Personalaufwand ist mit TEUR 2.567 (i. Vj. TEUR 2.732) weiter rückläufig.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die allgemeinen Verwaltungskosten, die mit TEUR 645 (i. Vj. TEUR 613) moderat angestiegen sind, Werbe- und Vertriebskosten von TEUR 339 (i. Vj. TEUR 1.138), deren Entwicklung die Vertriebstätigkeit im Vorjahr insbesondere im Segment Wohnungsbau widerspiegelt, und Aufwendungen für Miet- und Leasingaufwendungen von TEUR 337 (i. Vj. TEUR 361).

Der Gewinn je Aktie, bezogen auf die durchschnittlich ausgegebene Anzahl von 70.000.000 (i. Vj. 70.000.000), betrug im Geschäftsjahr 2012 EUR 0,05 nach einem Verlust von EUR 0,13 je Aktie in 2011.

V. Finanzlage

1. Deutsche Immobilien Holding AG

Das Berichtsjahr schließt mit einem Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 6.159 gegenüber TEUR 2.691 im Vorjahr. Neben den weitergereichten Darlehen an die Kö-Bogen Projektgesellschaften bilanziert die DIH AG ein langfristig aufgenommenes Kredit bei der Bankhaus Neelmeyer AG, der durch Barmittel unterlegt ist und mit TEUR 2.453 (i. Vj. TEUR 2.595) valutiert. Für die Finanzierungen der Beteiligungen und verbundenen Unternehmen wurden Bürgschaften von TEUR 40.238 (i. Vj. TEUR 58.401) sowie zwei Patronatserklärungen übernommen, die partiell eine Eintrittsverpflichtung für die Gesellschaft auslösen könnten. Der Vorstand sieht zum Zeitpunkt der Bilanzstellung auf Grund der vorliegenden betriebswirtschaftlichen Ergebnisprognosen der Beteiligungsgesellschaften keine drohende Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen.

Die Finanzlage spiegelt insgesamt die Finanzierungsfunktion der DIH AG wider.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr auf Grund des Jahresüberschusses bei nahezu konstanter Bilanzsumme um 4,5 %-Punkte angestiegen.

2. Konzern

Das Eigenkapital des Konzerns betrug unter Einbeziehung der Minderheiten zum Bilanzstichtag TEUR 71.797 (i. Vj. TEUR 68.391).

Auf Grund des gefallen Bilanzvolumens von TEUR 145.974 (i. Vj. TEUR 160.076) und des Konzernjahresüberschusses von TEUR 3.294 ergab sich damit eine Eigenkapitaldeckung von rd. 49 % (i. Vj. 43 %). Die liquiden Mittel lagen mit TEUR 9.098 weit über Vorjahresniveau (TEUR 4.536). Sie wurden in Höhe von TEUR 2.453 (i. Vj. TEUR 2.595) als Sicherheit verpfändet und in Höhe von TEUR 3.162 (i. Vj. TEUR 0) für Bürgschaften hinterlegt. Unbeschadet dessen beleuchtet dieser Wert eine nach wie vor komfortable Liquiditätsausstattung.

In der Kapitalflussrechnung bilden sich die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung des Konzerns im Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeiten und aus Finanzierungstätigkeiten ab. Ausgehend von einem Konzernjahresjahresüberschuss von TEUR 3.294 ergibt sich ein positiver Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 20.785, der letztlich der hohen Umsatztätigkeit im Segment Wohnungsbau geschuldet ist.

Die Auszahlungen von Darlehen an assoziierte Unternehmen, aus deren Tätigkeit der Konzern für die Zukunft überproportionale Zuflüsse erwartet, zeichnen sich maßgeblich verantwortlich für den Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit. Im Berichtsjahr konnte dieser Mittelabfluss durch Einzahlungen überkompensiert werden, so dass der Cash Flow aus Investitionstätigkeit mit TEUR 931 positiv ausfiel. Der negative Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR -17.153 resultierte im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen. Insgesamt ergab sich zum Bilanzstichtag eine nach wie vor zufriedenstellende Liquiditätssituation.

Für die Finanzierungen der Joint Ventures und assoziierten Unternehmen wurden Bürgschaften von TEUR 26.283 (i. Vj. TEUR 20.871) sowie zwei Patronatserklärungen übernommen, die partiell eine Eintrittsverpflichtung für die Gesellschaft auslösen könnten. Der Vorstand sieht zum Zeitpunkt der Konzernbilanzstellung auf Grund der vorliegenden betriebswirtschaftlichen Ergebnisprognosen keine drohende Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen.

I. Vermögenslage

1. Deutsche Immobilien Holding AG

Im Berichtsjahr ergibt sich eine Bilanzsumme von TEUR 149.336 (i. Vj. TEUR 149.388). Auf der Aktivseite kennzeichnen Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, nebst den bestehenden Guthaben bei Kreditinstituten das Bild. Grundstücke im Anlagevermögen sind nur noch marginal bilanzwirksam und werden im Hinblick auf die Ausrichtung auf die Holdingfunktion weiter reduziert. Wesentlicher Bestandteil der Finanzanlagen sind neben der Beteiligung an der PHOENIX Holding GmbH, die Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 85.371 (i. Vj. TEUR 86.419). Diese setzen sich hauptsächlich aus der Finanzierung des Projektes "Kö-Bogen" (TEUR 61.268; i. Vj. TEUR 70.161) sowie den Ausleihungen an die Art-Invest Real Estate KG, Köln, von TEUR 13.995 (i. Vj. TEUR 7.077) zusammen. Des Weiteren wird hier die Darlehensfinanzierung des Beteiligungswerbendes der Deutsche Immobilien Holding Beteiligungs GmbH an der Deutsche

Fonds Holding AG in Höhe von TEUR 7.867 (i. Vj. TEUR 7.867) bilanziert. Bei den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 23.404 (i. Vj. TEUR 28.767) sticht vor allem das Darlehen an die PHOENIX Holding GmbH über TEUR 11.779 (i. Vj. TEUR 11.006) heraus. Auf der Passivseite sind im Wesentlichen die Darlehensgewährung der Zech Group GmbH in Höhe von nominal TEUR 27.700 und das Darlehen der Northwest Industrie Finance GmbH über nominal TEUR 25.000 bilanziert. Beide Darlehen wurden zur Refinanzierung des Projektes "Kö-Bogen" eingeworben.

Die Vermögenslage der DIH AG zeichnet sich wie in den Vorjahren durch ein außergewöhnlich hohes Eigenkapital und gesunde Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen aus.

2. Konzern

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 145.974 (i. Vj. TEUR 160.076). Die langfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 104.114 gegenüber TEUR 109.801 im Vorjahr. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus ausgereichten Darlehen an die AIRE-Gruppe von insgesamt TEUR 14.777 (i. Vj. TEUR 6.626), während die Finanzierung für das Projekt "Kö-Bogen" auf nunmehr TEUR 61.268 (i. Vj. TEUR 70.161) gesenkt werden konnte. Mit TEUR 2.228 (i. Vj. TEUR 2.214) stehen die Renditeimmobilien zu Buche. Es ist nach wie vor beabsichtigt, sich von diesen Immobilien mittelfristig zu trennen und sich auf die klassische Holdingposition zurückzuziehen.

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, deren Bilanzierung nach der Equity-Methode erfolgt, betreffen im Wesentlichen die PHOENIX Holding GmbH mit einem Ansatz von TEUR 13.804 (i. Vj. TEUR 14.908) und die Erste Grundstücksverwaltungsgesellschaft Meckelfeld mbH mit einem Ansatz von TEUR 1.027 (i. Vj. TEUR 857). Daneben sind Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures in Höhe von TEUR 80.448 (i. Vj. TEUR 83.813) bilanziert. Nicht unerhebliches Gewicht haben die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 2.000 (i. Vj. TEUR 3.900), die erkennbar machen, dass die Gesellschaft nach wie vor anhand von in die Zukunft weisenden Projektionen von einem deutlichen Abbau des Verlustvortrages durch entsprechende Erträge ausgeht.

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten ist die Position der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude auf TEUR 7.161 (i. Vj. TEUR 23.296) gefallen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen weitestgehend den kurzfristigen Anteil der an assoziierte Unternehmen gewährten Darlehen.

Letztlich sind die liquiden Mittel mit TEUR 9.098 (i. Vj. TEUR 4.536) bilanziert.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital im Wesentlichen auf Grund des ausgewiesenen Konzernjahresüberschusses auf TEUR 71.797 (i. Vj. TEUR 68.391) gestiegen.

Die langfristigen Verpflichtungen sind mit TEUR 56.258 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 53.621) leicht angestiegen. Im Wesentlichen sind hier die Darlehen zur Finanzierung des Projekts Kö-Bogen bilanziert. Darüber hinaus betreffen die langfristigen Schulden mit TEUR 2.453 Darlehen, die durch die Bankhaus Neelmeyer AG für frühere Objektfinanzierungen gewährt wurden und durch bestehende Einlagen besichert sind.

Die kurzfristigen Verpflichtungen summieren sich auf TEUR 17.918 (i. Vj. TEUR 38.064). Deutlich gefallen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten, die nunmehr TEUR 2.655 (i. Vj. TEUR 22.927) betragen. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch die erfolgreiche Beendigung der Projekte im wohnungswirtschaftlichen Segment.

Die Vermögenslage des Konzerns wird durch die Zunahme der operativen Tätigkeit geprägt.

II. Geschäftsfelder

Die Segmente des DIH-Konzerns wurden in 2009 an die geänderten Anforderungen an die Segmentberichterstattung nach den International Financial Reporting Standards angepasst und gliedern sich in "Wohnungsbau", "Gewerbebau", "Verwaltung/Provisionen/Dienstleistungen", "Fondskonzeption/verwaltung" und "Übrige".

Im Bereich Wohnungsbau wird das wohnungswirtschaftliche Bauträgergeschäft der DIH Gruppe abgebildet, welches insbesondere die DIH Deutsche Wohnbau GmbH und deren Beteiligung an der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG beinhaltet. Zudem werden hier kleinere Projektgesellschaften, in denen Projektentwicklungen für den Wohnungsmarkt realisiert werden sowie die polnischen Tochtergesellschaften berücksichtigt.

Das Segment Gewerbebau spiegelt vor allem die Aktivitäten der Beteiligungsunternehmen der die developer-Gruppe und der Art-Invest-Gruppe sowie der PHOENIX Holding GmbH mit ihren Tochtergesellschaften wider.

Im Geschäftsfeld Verwaltung/Provisionen/Dienstleistungen werden insbesondere die Ergebnisse unseres Property-Managements abgebildet, welches durch die Zech Immobilien Management GmbH erbracht wird und der Zech Immobilien GmbH als Projektdienstleister sowie der DIH AG, die insbesondere Holding- und Finanzdienstleistungen für ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen erbringt.

Die Deutsche Fonds Holding AG und die Art-Invest Real Estate Funds GmbH erbringen die Leistungen für das Segment Fondskonzeption und -verwaltung.

Segmentberichterstattung

Das Konzernergebnis ergibt sich aus den jeweiligen Segmentergebnissen unter Einschluss von Überleitungen. Diesbezüglich verweisen wir auf den Konzernanhang, Tz. 33.

Die Leistung im Segment Wohnungsbau konnte von TEUR 29.034 in 2011 auf TEUR 42.422 in 2012 gesteigert werden. Das Segmentergebnis betrug TEUR 3.250 (i. Vj. TEUR 102).

Auf konstant hohem Niveau bewegt sich das Segment Gewerbebau insbesondere resultierend aus dem Projekt Kö-Bogen, das in der die developer-Gruppe realisiert wird. Die Leistung betrug hier TEUR 105.119 (i. Vj. TEUR 70.384), bei einem Segmentergebnis von TEUR 1.741 (i. Vj. TEUR 6.755).

Im Segment Verwaltung/Provisionen/Dienstleistungen konnten Leistungen von TEUR 2.342 verbucht werden (i. Vj. TEUR 8.573) sowie ein Ergebnis von TEUR 3.349 (i. Vj. TEUR 8.035).

Marktbedingt verzeichnete das Segment Fondskonzeption/-verwaltung einen Rückgang der Leistung auf TEUR 3.803 (i. Vj. TEUR 4.252). Das Segmentergebnis fiel mit TEUR -2.225 (i. Vj. TEUR -2.252) erneut negativ aus.

VIII. Squeeze-out

Der Status quo ist unverändert, da wie bereits berichtet, die Anfechtungsklagen verschiedener Aktionäre beim Landgericht Bremen anhängig sind, die gegen den Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Februar 2012 erhoben worden waren. Der von der DIH AG beantragte Freigabebeschluss wurde vom Oberlandesgericht Bremen abgewiesen. Damit kann der Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Februar 2012 bis auf weiteres nicht durch Eintragung des Squeeze-out-Beschlusses in das Handelsregister umgesetzt werden.

Aussichtsreiche Verhandlungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind mit den klagenden Aktionären aufgenommen worden, um das angestrebte Ziel über einen Vergleich erreichen zu können.

IX. Risikobericht

1. Risikomanagement

Das konzernweite Risikomanagement mit den in § 91 AktG formulierten Vorgaben ist bei der DIH AG als Holdinggesellschaft angesiedelt und wird für alle Tochter- und Beteiligungsunternehmen einheitlich wahrgenommen. Die Zech Management GmbH erbringt als Dienstleister die unter anderem ausgelagerten Funktionen des Rechnungswesens und des Controllings und erstellt ein laufendes Reporting für Vorstand und Aufsichtsrat, so dass Abweichungen zu den geplanten Ergebnissen und Jahresbudgets frühzeitig erkannt werden. Grundlage sind die Planungen der operativen Einheiten für einen Drei-Jahreszeitraum, die in einer Konzernplanung für die DIH AG zusammengefasst und vom Aufsichtsrat genehmigt werden.

Investitionen und neue Projekte werden von Vorstand und Aufsichtsrat auf Basis einer detaillierten Planung, bei der neben den Kosten auch Marktrisiken analysiert werden, genehmigt. Die genehmigten Budgets werden regelmäßig durch das Controlling überwacht und gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat in monatlichen Besprechungen analysiert. Zusätzlich werden bei den Großprojekten externe Unternehmen mit dem Projekt- und Baucontrolling beauftragt, so dass Abweichungen und Risiken frühzeitig erkannt werden können.

Die Vereinheitlichung der Prozesse und die damit verbundene Transparenz ermöglichen es Vorstand und Aufsichtsrat frühzeitig bestandsgefährdende Risiken zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Die Liquiditätsplanung und Überwachung des Cash Flows ergänzen das vorhandene Instrumentarium zur Erkennung von Risiken. Das Risikofrüherkennungssystem i.S. des § 91 Abs. 2 AktG wird durch den Abschlussprüfer geprüft.

2. Umfeld- und Branchenrisiken

Die anhaltende Euro-Krise und die daraus möglichen Folgen für die Realwirtschaft stellen für die DIH AG ein Risiko dar, da sie als Immobilienaktiengesellschaft von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig ist, auch wenn Deutschland aktuell als sicherer Hafen gilt. Zyklische Verschiebungen, die sich aus der Realisierungszeit von 3 bis 5 Jahren ergeben, stellen ein Risiko für die Gesellschaft dar. Zu den Risiken im Laufe der Projektlaufzeit gehören auch Preissteigerungen und Marktveränderungen.

In Folge der Konsolidierung der Staatshaushalte stellen auch die restriktive Kreditvergabepolitik der Banken sowie Zins- und Währungsänderungen ein Risiko dar. Durch Derivate sind die Zinsänderungsrisiken zum Teil abgedeckt; ungeachtet verbleibt ein Restrisiko für diesen Bereich.

Im Wahljahr 2013 stellen auch die Veränderungen von Rahmenbedingungen, gesetzlichen Vorschriften sowie der demografische Wandel Risiken dar, welche in der Risikoanalyse der Gesellschaft Berücksichtigung finden. Politische Veränderungen sowie Naturkatastrophen und deren Auswirkung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stellen einen weiteren Risikofaktor dar.

Die DIH AG ist wie andere Projektentwickler und Immobilienaktiengesellschaften abhängig von den oben genannten Entwicklungen.

3. Unternehmensbezogene Risiken

Die DIH AG steht den Beteiligungsunternehmen mit Darlehen bzw. Mezzaninkapital zur Realisierung der Projekte zur Verfügung. Diese Mittel sind in der Regel für 1 bis 3 Jahre und in Teilen für bis zu 5 Jahre gebunden. Da diese Mittel als Eigenkapital in die Projekte eingebracht werden, besteht grundsätzlich ein Ausfallrisiko, welches dem Risiko der Projektentwicklung und dem zyklischen Geschäft geschuldet ist. In den meisten Fällen sind diese Darlehen nachrangig grundbuchlich besichert. Ferner hat die DIH AG als Gesellschafter die Möglichkeit der Einflussnahme und damit auf die laufenden Erträge und die Rückführung der Darlehen.

Trotz einer Risikodiversifikation in unterschiedliche Objekte und Regionen sind erhebliche Mittel der Gesellschaft in einzelnen Objekten gebunden. Damit ist der Erfolg der Gesellschaft von diesen Objekten in hohem Maße abhängig. Dennoch kann die DIH AG auf Schwankungen regionaler Märkte reagieren und Investitionen und Produkte diesen Veränderungen anpassen.

Im Bereich der Projektentwicklung und des wohnungswirtschaftlichen Bauträgergeschäftes bestehen die in diesem Geschäft typischen Risiken der Bauzeitverzögerung und der damit verbundenen erhöhten Zinsaufwendungen, Baukostenerhöhungen, Vermarktungs- und Vermietungsrisiken. Diesen Risiken begegnet die Gesellschaft mit dem geschilderten Controlling und der Expertise der Mitunternehmer vor Ort.

Die DFH AG übernimmt im Bereich der Initiierung von Immobilienfonds für private Anleger Platzierungsgarantien (TEUR 209.100 in 2012) und Haftungsübernahmen für Derivate. Für den Fall, dass das Fondskapital nicht vollständig bei den Anlegern platziert werden kann, droht der DFH AG die Inanspruchnahme aus diesen Garantien. Dieses Risiko ist in Teilen durch Finanzierungszusagen von Banken gedeckt, es verbleibt jedoch ein Restrisiko, das die Liquidität der DFH AG belasten könnte.

Zinsänderungsrisiken sind vor dem Hintergrund der relativ kurzen Laufzeit für Projektfinanzierungen nicht durch ein Derivat abgesichert. Ausnahme ist die Finanzierung für das Objekt Kö-Bogen, das eine längere Realisierungsphase hat.

Grundsätzlich werden nur objektbezogene Sicherungsgeschäfte eingegangen, die dem Vorstand bzw. dem Aufsichtsrat im Rahmen des Genehmigungsprozesses vorgelegt werden (vgl. Abschnitt VIII.1).

Risikokonzentrationen bei Finanzinstrumenten bestehen im Wesentlichen im Rahmen von Zinsänderungsrisiken. Diesen wird wie oben beschrieben mit Darlehensverträgen über Projektlaufzeiten von 1 bis 3 Jahren bzw. teilweise 5 Jahren entgegen gewirkt. Zu dem Gesamtbetrag der Risikopositionen und dem Management der Risiken verweist Anhang Tz. 35.

Für das Engagement in Polen besteht ein Währungsrisiko, welches jedoch im Verhältnis zur Größe des Engagements als gering einzustufen ist.

Die Liquidität der DIH AG ist durch Darlehen des Hauptgesellschafters gesichert, dennoch bestehen hier Risiken im Falle der Rückforderung. Grundsätzlich erfolgt jedoch eine langfristige Finanzplanung (Kreditlinien), die mit den Banken und dem Hauptgesellschaftler abgestimmt ist und durch das Cash Management laufend überwacht wird. Projekte werden in der Regel erst dann realisiert, wenn die Finanzierung durch Eigen- und Fremdmittel gesichert ist.

Die DIH AG nutzt im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages das EDV System, welches von der Zech Management GmbH administriert wird, die die Verantwortung für Zugriffsrechte, Wartung und Datensicherheit hat. Die EDV Systeme werden im laufenden Geschäftsjahr erneuert und den wachsenden Anforderungen angepasst.

Durch den bestehenden Dienstleistungsvertrag mit der Zech Management GmbH werden Aufgaben durch Mitarbeiter dieser Gesellschaft übernommen, was die Personalrisiken bei der DIH AG entsprechend reduziert. In den operativen Beteiligungsunternehmen verteilt sich die Verantwortung in der Regel auf mehrere Geschäftsführer, was auch hier Risiken mindert. Dennoch wird die Gewinnung qualifizierten Personals eine wichtige Aufgabe für die Zukunft sein.

Auch bei den Tochtergesellschaften sind Aufgaben auf Dienstleister ausgelagert; die Risiken sind vergleichbar mit den Risiken der Auslagerung von Stabsfunktionen im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der Zech Management GmbH. Da die vorgenannten Auslagerungen auch aufsichtsrechtlich geprüft werden, wird das Risiko als gering eingestuft.

4. Rechtliche und regulatorische Rahmenbedingungen

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, insbesondere der miethrechtlichen, steuerrechtlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen geprägt. Diese bewirken häufig eine Änderung der Entscheidungsparameter der Marktteilnehmer. So können sich durch steuerrechtliche Neuregelungen oder Auslegungen der Finanzverwaltung negative Auswirkungen ergeben.

Weitere Risiken können sich aus der Verletzung von behördlichen Auflagen, der Verletzung von Bestimmungen zum Schutz von Kundendaten oder Daten von Geschäftspartnern ergeben.

Die DIH AG sowie ihre Beteiligungsgesellschaften fühlen sich der Umwelt gegenüber in besonderem Maße verpflichtet. Ausgedrückt wird dies im Rahmen der Projektrealisierungen durch nachhaltiges Bauen. Bei der Realisierung unserer Objekte streben wir daher eine Zertifizierung an.

5. Unternehmenssteuerung

Wesentliche Systeme zur Unternehmenssteuerung sind das EDV gestützte Managementinformationssystem (MIS), die Deckungsbeitragsrechnung und die Vertriebsstatistik.

Die Daten werden im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages durch das Controlling gepflegt und von Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig besprochen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Überwachung der Einhaltung der Liquiditätsplanung.

Chancen und Risiken sind so frühzeitig zu erkennen und werden auch im direkten Dialog mit den Geschäftsführern der Beteiligungsunternehmen besprochen.

6. Interne Kontrollsysteme

Die DIH AG hat ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, welches im Rahmen des Dienstleistungsvertrages von der Zech Management GmbH wahrgenommen wird. Es ist Bestandteil des Risikomanagements des DIH-Konzerns. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten wesentlichen Risiken werden überwacht und quartalsweise identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Risikooptimierung von wesentlichen rechnungslegungsbezogenen Risiken sind durch das Risikomanagement definiert.

Die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen werden durch den Vorstand, den Leiter Rechnungswesen der Zech Management GmbH sowie die Controlling-Abteilung der Zech Management GmbH durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen, der Bilanzen des Konzernabschlusses und der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden in regelmäßigen Abständen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft. In Abhängigkeit davon, wie die rechnungslegungsbezogenen Daten durch das Rechnungswesen erstellt werden, erfolgen die Kontrollen monatlich oder quartalsweise im Rahmen des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der Zech Management GmbH.

Zusammenfassung:

Der Fortbestand der DIH AG ist nach Ansicht des Vorstands durch die aufgeführten und im Einzelnen behandelten Risiken nicht gefährdet.

X. Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 und § 289 Abs. 4 HGB

Das gezeichnete Kapital der DIH AG in Höhe von EUR 70.000.000,00 ist in 70.000.000 Stückaktien, die auf den Inhaber lauten, eingeteilt. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Andere Aktiengattungen sind nicht ausgegeben. Generelle Beschränkungen bei den Stimmrechten und der Übertragung von Aktien sind dem Vorstand der Gesellschaft nicht bekannt. Dem Vorstand ist mitgeteilt worden, dass die Aktien des Gesellschafters Kurt Zech mittels Leihvertrag im Jahre 2011 auf die Zech Group GmbH übertragen wurden. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Beschränkungen der Stimmrechte vor.

Nach Kenntnis der Gesellschaft hielt die Zech Group GmbH mit Sitz in Bremen am Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2012, unmittelbar insgesamt 68.798.383 Stückaktien an der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, was einem Anteil von 98,28 % des Grundkapitals entspricht. Alleingesellschafter der Zech Group GmbH ist Herr Kurt Zech, der demgemäß mittelbar in gleicher Höhe, nämlich mit 98,28 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Besonderheiten über die Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder wurden nicht vereinbart. Die Entscheidung obliegt gemäß § 84 AktG dem Aufsichtsrat.

Herr Eckhard Rodemer ist vom Aufsichtsrat zum 1. Januar 2010 zunächst für den Zeitraum von fünf Jahren zum Vorstand bestellt worden. Sein Arbeitsvertrag ist unbefristet, jedoch mit der Möglichkeit der Kündigung, jeweils zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines Kalenderjahres, mit einer Frist von 6 Monaten abgeschlossen. Vertraglich haben die Parteien vereinbart, dass der Arbeitsvertrag am 31. März 2013 endet, zu dem nach erfolgreicher Umsetzung des Squeeze-out das Delisting der Gesellschaft umgesetzt sein könnte.

Änderungen der Satzung bedürfen einer Mehrheit von 75 % gemäß den gesetzlichen Regelungen. Der Aufsichtsrat ist jedoch gemäß § 14 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung derselben betreffen.

Der Vorstand hat auf Grund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. September 2009 die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 8. September 2014 durch Ausgabe neuer Aktien einmalig oder mehrmals, jedoch höchstens um EUR 35.000.000,00 zu erhöhen. Von der Möglichkeit einer Kapitalerhöhung auf Grund dieser Satzungsregelung wurde im Geschäftsjahr kein Gebrauch gemacht.

Besondere Vereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Kontrollwechsels sind nicht getroffen.

Ebenso wenig hat die Gesellschaft Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots abgeschlossen.

XI. Prognosebericht (Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung)

Die DIH AG konnte ihr Geschäftsmodell weiter diversifizieren und profitiert in Teilen von der anhaltenden Finanzkrise, da private und institutionelle Investoren zunehmend in Sachwerte investieren. Der Focus der Investoren liegt dabei auf Core Immobilien, weiter profitieren auch die Aktienmärkte von dieser Entwicklung.

Die Unsicherheiten der Finanz- und Kapitalmärkte resultieren auf der einen Seite aus der anhaltenden und immer wieder aufflammenden Staatsschuldenkrise, wie aber auch den politischen Veränderungen oder den bevorstehenden Wahlen in den Ländern der Europäischen Union.

Vor diesem Hintergrund sowie einer restriktiven Kreditvergabe durch die Banken ist eine Prognose für die künftige Entwicklung der Gesellschaft schwierig.

Wir gehen davon aus, dass sich die positive Nachfrage nach Wohnungen fortsetzt und wir an die Vertriebsserfolge im Bereich des wohnungswirtschaftlichen Bauträgergeschäftes des Jahres 2012 anknüpfen können. Mit den Unternehmen DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG sowie DIH Deutsche Wohnbau GmbH konnten wir das Geschäftsfeld weiter ausbauen und realisieren Wohnungsprojekte im Rhein-Neckar Raum, mit Schwerpunkten in Heidelberg, Köln und Düsseldorf. Die Objektentwicklungen verlaufen planmäßig; werden jedoch erst nach Fertigstellung und Übergabe an die Endkunden ergebniswirksam. Die Fertigstellungen sind für das Jahr 2013 und 2014 geplant.

Im Bereich der gewerblichen Projektentwicklung realisiert die DIH AG mit ihren Beteiligungsunternehmen die developer Düsseldorf, Phoenix Stuttgart und Art-Invest Real Estate Köln Objekte in Bonn, München, Stuttgart, Düsseldorf, Köln und Berlin. Neben der reinen Projektentwicklung ist auch das Geschäftsfeld der Bestandsentwicklung (value add) hinzugekommen. Hier realisieren wir den Umbau und die Revitalisierung von Bestandsgebäuden, teilweise im Joint Venture mit Partnern sowie deren Neuvermietung.

Bei dem Objekt Kö-Bogen, welches nach wie vor das größte Einzelvorhaben der DIH-Gruppe ist, konnte die realisierende Gesellschaft, die developer Düsseldorf im September 2012 Richtfest feiern. Wir gehen davon aus, dass die Fertigstellung wie geplant im Jahr 2013 erfolgt und der Bereich des Department Stores an den Mieter übergeben werden kann. Das Objekt wurde im Rahmen eines Forward Deals an einen institutionellen Investor im 1. Quartal 2013 verkauft.

Die developer Gruppe Düsseldorf konnte das Objekt doubleU, das sie in der Unternehmerstadt Düsseldorf realisiert hat, im zweiten Halbjahr 2012 an einen Investor verkaufen. Der Verkauf des Objektes casa altra, ebenso in der Unternehmerstadt, konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht realisiert werden. Der Verkauf erfolgte an einen Investor im 1. Quartal 2013. Das Objekt wurde jedoch im Jahr 2012 wie geplant fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Die Realisierung des Objektes Einkaufszentrum Gerber in Stuttgart wird von der PHOENIX Real Estate Development GmbH als Projektentwicklungsauftrag für die Württembergische Versicherung AG durchgeführt. Bau und Vermietung des Projektes verlaufen nach Plan.

Bei dem Projekt Waves Eschborn konnte im 1. Quartal 2013 ein Mieter für eine Teilfläche gewonnen werden, so dass nun die teilweise Realisierung des Objektes ermöglicht wird. Das Projekt AlphaHaus (K1) Stuttgart, mit einer Büro-Mietfläche von ca. 12.000 qm, wird zur Zeit von einem potentiellen Interessenten geprüft; auch hier rechnen wir mit einer Umsetzung im Jahr 2013.

Die DIH AG konnte ihr Geschäftsfeld weiter ausweiten und Risikodiversifikation fortsetzen, um Chancen in den einzelnen Märkten zu nutzen. Ergebnisbeiträge sind auch hier erst nach Fertigstellung und Verkauf der Objekte zu erwarten. Wir gehen davon aus, im laufenden Geschäftsjahr Ergebnisbeiträge von drei Objekten durch Verkauf und Übergabe realisieren zu können, von denen bereits heute zwei durch Kaufverträge gesichert sind. Für die Zukunft gehen wir von einem nachhaltigen Ergebnisbeitrag der zur Zeit in der Realisierung befindlichen Objekte aus.

Das Geschäftsfeld der strukturierten Kapitalanlagen konzentriert sich auf die Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds für private Investoren durch unser Beteiligungsunternehmen DFH AG Stuttgart. Die weitere Entwicklung dieser Gesellschaft wird wesentlich durch die zu erwartenden gesetzlichen Regelungen und Rahmenbedingungen beeinflusst.

Die Diversifikation in diesem Geschäftsfeld wurde durch die Gründung der Art-Invest Real Estate Funds GmbH vorangetrieben. Diese Gesellschaft strukturiert Kapitalanlagen für institutionelle Anleger und konnte bereits kurz nach der Genehmigung durch die BaFin erfolgreich die ersten Sondervermögen platzieren.

Das Property Management, welches durch die Zech Immobilien Management GmbH erbracht wird, liefert wie in den Vorjahren einen konstanten Ergebnisbeitrag.

Nach wie vor leidet der Rückzug aus dem polnischen Markt unter der schwachen Konjunktur, der sehr restriktiven Kreditvergabe und den damit fallenden Preisen für Wohnimmobilien; dennoch ist es gelungen unser Portfolio weitgehend abzubauen, so dass wir mit einer Beendigung des Engagements im laufenden Geschäftsjahr rechnen.

Das Ergebnis der DIH AG ist sowohl im Jahres- als auch Konzernabschluss schwer planbar. Bei diesem Geschäftsmodell ist es typisch, Erträge erst im Zeitraum von 2 bis 3 Jahren nach Abschluss der Projektentwicklung realisieren zu können. Durch die bereits abgeschlossenen Verträge im laufenden Geschäftsjahr gehen wir jedoch davon aus, ein positives Ergebnis erwirtschaften zu können. Den Planungen für 2014 und Folgejahre liegt die Realisierung weiterer aussichtsreicher Projekte zu Grunde, so dass tendenziell ein positiver Trend vorliegt, wobei die für 2013 geplanten Ergebnisse auf Grund der Realisierung bedeutender Einzelprojekte in 2013 in Folgejahren nicht erreicht werden.

Das betriebswirtschaftliche Konzern-Planergebnis 2012 wurde mit einem Gesamtergebnis von TEUR 5.285 verfehlt (vgl. Tz. 33 Konzernanhang). Dies ist insbesondere auf die nicht erfolgte Realisierung von Objekten, sowohl im Segment Gewerbebau als auch im Segment Wohnungsbau zurückzuführen. Die Realisierung der Objekte und deren Ergebnisbeiträge wurden in die betriebswirtschaftliche Planung 2013 eingestellt.

Für 2013 gehen die betriebswirtschaftlichen Planungen von einem deutlich positiven (unkonsolidierten) Konzern-Planergebnis 2013 aus. Das gilt auch für das bilanzielle Konzerngesamtergebnis. Dieser Planung liegt insbesondere zu Grunde, dass neben der Objektrealisierung der die developer Gruppe in Düsseldorf ein weiteres Objekt aus dem Bereich Value add/Revitalisierung verkauft werden kann.

Bei der Prognose unterstellt der Vorstand, dass der Vertriebsserfolg 2011/12 im wohnungswirtschaftlichen Segment zu positiven Ergebnisbeiträgen in 2013 führt, da die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr erfolgen kann. Zudem wird von einem positiven Zinsergebnis in der Größenordnung von 2012 ausgegangen.

Im handelsrechtlichen Einzelabschluss geht der Vorstand davon aus, dass das Ergebnis 2013 über Vorjahresniveau liegen wird, sofern über Beteiligungserträge die oben angeführten geplanten Projektergebnisbeiträge vereinnahmt werden können und ein Zinsergebnis in der Größenordnung von 2012 realisiert werden kann.

Wir weisen darauf hin, dass dieser Lagebericht Aussagen und Informationen über die Zukunft enthält und somit Risiken und Ungewissheiten impliziert sind. Sollten sich Abweichungen ergeben, können diese negativer oder positiver Natur sein.

XII. Nachtragsbericht (Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres)

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 1. Februar 2013 wurde Herr Rainer Eichholz zum Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Mit Kaufvertrag vom 5. Februar 2013 wurde das im Bau befindliche Objekt Kö-Bogen Düsseldorf an ein von der Art-Invest Real Estate Funds GmbH verwaltetes Sondervermögen verkauft.

Mit Kaufvertrag vom 28. Februar 2013 wurde das Objekt casa altra Düsseldorf an einen institutionellen Investor verkauft.

Beide Transaktionen werden zum Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres beitragen.

XIII. Abhängigkeitsbericht

Über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat der Vorstand nach § 312 AktG in gesonderter Form berichtet. Auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen, die sich z.T. im Anhang niederschlagen, wird verwiesen. Der Vorstand hat abschließend erklärt: "Nach den Umständen, die dem Vorstand bei der Vornahme von Rechtsgeschäften bekannt waren, erhielt die Gesellschaft bzw. das verbundene Unternehmen bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Andere nach § 312 AktG berichtspflichtige Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen."

XIV. Erklärung der Unternehmensführung

Die Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zur Unternehmensführung mit Datum vom 1. Februar 2013 mit den Unterpunkten:

- Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes (vom 1. Februar 2013)
- Angaben zu Unternehmensführungspraktiken
- Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

sind auf der Internetseite der Gesellschaft (www.dih-ag.de) öffentlich zugänglich gemacht.

XV. Corporate Governance- und Vergütungsbericht

Der Corporate Governance Kodex fasst wesentliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung börsennotierter Gesellschaften zusammen und beinhaltet international und national anerkannte Standards guter Unternehmensführung. Die mit dem Corporate Governance Kodex gesetzten Maßstäbe werden zunehmend als justiziable Vorgaben angesehen. Folglich stärken sie das Vertrauen der stakeholder und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung dieser Gesellschaften. Der Vorstand berichtet - zugleich für den Aufsichtsrat - über die Corporate Governance des Unternehmens und folgt damit den Vorgaben nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Corporate Governance Regelungen haben einen hohen Stellenwert. Es gehört zu unseren besonderen Verpflichtungen, im Hinblick auf unsere Aktionärsstruktur die normierten Regelungen zu befolgen.

1. Vergütungsbericht

In dem Vergütungsbericht fassen wir die Grundlagen für die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat zusammen.

Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den durch das Gesetz über die Offenlegung von Vorstandsvergütungen erweiterten Erfordernissen des deutschen Handelsrechts darzustellen sind und ergänzt somit die im Anhang gemachten Angaben.

a) Vergütung des Vorstands

Die Festlegung der Vorstandsvergütung gehört zu den Aufgaben des Aufsichtsrats. Dieser hat sich bei seinen Beschlüssen an der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ebenso auszurichten wie an deren langfristiger Entwicklung, den Aufgaben des jeweiligen Vorstands und der persönlichen Leistung desselben. Naturgemäß ist auch das Vergleichsumfeld zu berücksichtigen. Das Vorstandsmitglied Eckhard Rodemer ist prozentual am bereinigten Jahresüberschuss beteiligt, soweit dieser eine vereinbarte Grenze überschreitet. Eine etwaige Vergütung erfolgt erst nach Feststellung des Jahresergebnisses des abgelaufenen Geschäftsjahres. Als feste Vergütung erhielt das Vorstandsmitglied Eckhard Rodemer für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2012 TEUR 180. Eine variable Vergütung fällt für 2012 nicht an. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine einmalige Zahlung in Höhe von TEUR 25 an das Vorstandsmitglied Eckhard Rodemer gezahlt, die aus einer Vereinbarung über die Beendigung des Arbeitsverhältnisses resultiert.

Für ausstehende Zahlungen und Urlaubstage werden - sofern Ansprüche bestehen - bilanzielle Rückstellungen gebildet.

Die Gesellschaft hat Herrn Eckhard Rodemer mit Vertrag vom 27. Juli 2011 zum 1. August 2011 ein Darlehen über TEUR 25 gewährt, welches im abgelaufenen Geschäftsjahr vereinbarungsgemäß getilgt wurde.

Zahlungen für die Altersversorgung bzw. im Falle eines "change of control" erfolgen nicht. Aktienoptionen sind weder tatsächlich noch virtuell ausgegeben worden.

b) Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf der auf der Hauptversammlung beschlossenen Regelung in der Satzung. Sie richtet sich nach der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft. Die Einzelheiten folgen aus § 15 der Satzung vom 12. Oktober 2009. Sie bestehen aus einem festen Anteil und einem variablen Bestandteil, der sich an den gezahlten Dividenden orientiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte der Beträge, sein Stellvertreter das 1,5fache. Der amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Werner Uhde erhält für das Geschäftsjahr 2012 eine Vergütung von TEUR 25, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Klaus Eissing TEUR 19 und das Aufsichtsratsmitglied Bernd Petrat TEUR 12, insgesamt TEUR 56. Für die Zahlungen sind Rückstellungen gebildet worden.

Mitglieder des Aufsichtsrates haben von der Gesellschaft keine Kredite erhalten.

c) Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vorstandsmitglied Eckhard Rodemer hielt während des Geschäftsjahres 100 Stückaktien der Gesellschaft.

Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft hielten Aktien der Gesellschaft wie folgt:

Seit dem 9. Juni 2011 hält Herr Werner Uhde, Vorsitzender des Aufsichtsrates, 41.055 Stückaktien.

d) Sonstiges

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Die Mitglieder von Organen der Deutsche Immobilien Holding AG wurden von Ansprüchen Dritter im gesetzlich zulässigen Rahmen freigestellt. Zu diesem Zweck unterhält die Gesellschaft eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Organmitglieder der DIH AG sowie Organmitglieder der Beteiligungsgesellschaften. Die Kosten der Versicherung hat die Gesellschaft übernommen.

Hauptversammlung

Die Aktionäre der Gesellschaft üben ihre Rechte auf der Hauptversammlung aus. Die Hauptversammlung beschließt über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über wesentliche Satzungsänderungen. Zudem wird auf der Hauptversammlung der Aufsichtsrat gewählt und seine Vergütung festgelegt. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen und seine Rechte auszuüben.

Rechnungslegung

Der von der DIH AG aufgestellte Konzernabschluss folgt den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), während der Einzelabschluss der Gesellschaft nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt wird. Die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschlusses erfolgt durch den auf der Hauptversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrats bestimmten Abschlussprüfer. Der vom Abschlussprüfer geprüfte Jahresabschluss, Konzernabschluss sowie zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht wird auf der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung dem Aufsichtsrat vorgelegt und der Jahresabschluss bzw. Konzernabschluss von diesem nach Prüfung gebilligt.

Berichterstattung

Neben dem Jahresabschluss kommuniziert die Gesellschaft mit den Aktionären durch die Finanzmitteilungen zum 1. und 3. Quartal sowie den Halbjahresbericht. Daneben erfolgen Informationen über das Unternehmen auf der Homepage unter www.dih-ag.de. Schließlich werden Insiderinformationen, die den Kurs erheblich beeinflussen könnten, unmittelbar ad hoc gemeldet.

Delmenhorst, den 11. März 2013

Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche Immobilien Holding Aktiengesellschaft, Bremen, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang-- sowie ihren zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzern einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bremen, den 22. März 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schadeck, Wirtschaftsprüfer

Heinrichs, Wirtschaftsprüfer