

# Q3 2009

Konzern-Zwischenmitteilung  
innerhalb des 2. Halbjahres



**KONZERN-ZWISCHENMITTEILUNG gemäß §§ 37x, 37y WpHG innerhalb des zweiten Halbjahres 2009****Hamburg, den 13. November 2009**

Die unverändert schwierigen Verhältnisse an den gewerblichen Immobilienmärkten sowie die unbefriedigende Entwicklung des Asset- und Property Managements haben die ADLER Real Estate AG im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2009 zu einem Strategiewechsel veranlasst. Beides, die Neuorientierung und die anhaltenden Probleme des Marktes haben sich in den Finanzkennzahlen des Konzerns niedergeschlagen. Das gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte negative Ergebnis resultiert so signifikant aus den Auswirkungen des Strategiewechsels.

Die Neuorientierung besteht zunächst in einem Rückzug aus dem Asset- und Property Management und damit verbunden aus der Trennung von dem bisherigen Partner AIG Real Estate Group. In diesem Zusammenhang wird sich ADLER auch aus den beiden Bürogebäudeportfolios, dem Deutschland- und dem München-Portfolio, zurückziehen. Die entsprechenden Verhandlungen mit der AIG waren zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch nicht abgeschlossen. Im Zuge der Neuausrichtung trennt sich ADLER von insgesamt neun Mitarbeitern. In Zukunft wird sich ADLER auf die Investition in cash-flow-orientierte Immobilien konzentrieren. Die erforderlichen Mittel zur Investition in attraktive Objekte mit hohen Mieteinnahmen werden aus den laufenden Verkäufen des bestehenden Objekt- und Projektportfolios stammen.

Die Anstrengungen, den vergleichsweise hohen Bestand an bebauungsfähigen Grundstü-

cken und den im Bestand befindlichen Objekten zu verkaufen, hat ADLER deshalb in den zurückliegenden Monaten noch einmal intensiviert. Diesen Bemühungen standen jedoch die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise, vor allem auf dem gewerblichen Immobilienmarkt, gegenüber. Die Wirtschaftskrise wird in diesem Jahr zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um voraussichtlich 5,0 Prozent führen und damit zum höchsten Konjunktur-einbruch seit Bestehen der Bundesrepublik. Belastet werden der Immobilienmarkt insgesamt durch die eingeschränkte Kreditvergabe der Banken und speziell der gewerbliche Immobilienmarkt durch die erheblich rückläufige Nachfrage. Als Lichtblick entwickelte sich mit zunehmendem Jahresverlauf nur der Wohnimmobilienmarkt, an dem die Nachfrage angesichts fehlender Alternativen am Kapitalanlagemarkt und zunehmender Inflationsängste deutlich zunimmt.

Die gute Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt wirkte sich positiv auf die Anstrengungen der ADLER-Tochter Münchener Baugesellschaft aus, die die Vermarktungsaktivitäten für ihre Wohnungsbaugrundstücke noch einmal intensiviert hat. In **Moosburg an der Isar** werden im November die ersten Einfamilienhäuser bezugsfertig, die auf den bereits verkauften Parzellen durch Dritte erstellt wurden. Ein neuer Vertriebspartner konnte mit einem verbesserten Projektauftritt und verschiedenen Werbemaßnahmen für gute Resonanz sorgen. Mehrere Beurkundungen werden aktuell vorbereitet, so dass bis zum Jahresen-

**KONZERN-ZWISCHENMITTEILUNG gemäß §§ 37x, 37y WpHG innerhalb des zweiten Halbjahres 2009**

de mit weiteren Grundstücksverkäufen gerechnet werden kann.

Auch für die Grundstücke in **Dallgow-Döberitz** westlich von Berlin wurden der Projektauftritt und die Marketingmaßnahmen völlig neu gestaltet. Dies führte zu einer deutlichen Belebung des Interesses. Gleichzeitig werden nach Auskunft der eingeschalteten Kooperationsunternehmen für den Hochbau verstärkt Bungalows nachgefragt. Diese sind auf Basis des gültigen B-Plans nur in Ausnahmefällen zu realisieren, weshalb Verhandlungen mit der Gemeinde aufgenommen wurden, die bisher positiv verlaufen. Für 2009 sind noch weitere Abschlüsse von Grundstückskaufverträgen zu erwarten.

In **Großbeeren** südöstlich von Berlin konnten alle im ersten Bauabschnitt erschlossenen und parzellierten Grundstücke verkauft werden. Um der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen, wird an der Erschließungskonzeption bzw. Finanzierung eines zweiten Bauabschnitts gearbeitet. Die Gemeinde steht der Realisierung eines zweiten Bauabschnitts sowie in diesem Zusammenhang gewünschten Baurechtsänderungen grundsätzlich positiv gegenüber. Derzeit werden Verhandlungen über den Abschluss des Erschließungsvertrags geführt. Nach Sicherung der notwendigen Finanzierung bestehen sehr gute Chancen, das Gesamtgelände kleinteilig zu vermarkten.

Unterschiedlich waren im Berichtszeitraum die Ergebnisse der Bemühungen um die Ver-

wertung der gewerblichen Grundstücke und Projekte. Die erschwerten Rahmenbedingungen zur Finanzierung von insbesondere größeren gewerblichen Immobilien oder Grundstücken verzögerten erneut die angestrebte Vermarktung der Bestandsflächen. Dies betrifft beispielsweise den beabsichtigten Verkauf der 7,5-Prozent-Beteiligung von ADLER an dem Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Amsterdamer Flughafen **Schiphol**. Die Verhandlungen über den Verkauf benötigen erhebliche Zeit, um die erforderliche Finanzierung sicher zu stellen. Ein Verkauf noch in 2009 ist allerdings grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Bei anderen Vorhaben verzögern anstehende, aber zeitaufwändige Bebauungsplanänderungen eine erfolgreiche Vermarktung. Das in der **Späthstraße** im Südosten von Berlin gelegene Grundstück ist als landwirtschaftliche Anbaufläche an den Berliner Traditionsbetrieb Späthsche Baumschulen verpachtet. Es sollen allerdings künftig ertragreichere Nutzungen wie z.B. Gewerbeansiedlungen, Bürogebäude oder Wohnnutzungen ermöglicht werden, um den Grundstückswert zu steigern und eine Vermarktungsreife herbeizuführen. Der Berliner Senat hat im Laufe der vergangenen Monate ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes angeschoben, welches jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Für das Grundstück in der Berliner **Fanny-Zobel-Straße** am Spreeufer befindet sich der Bebauungsplan noch in der Genehmi-

**KONZERN-ZWISCHENMITTEILUNG gemäß §§ 37x, 37y WpHG innerhalb des zweiten Halbjahres 2009**

gungsphase, da die behördeninternen Vorarbeiten vor dem erforderlichen Satzungsbeschluss noch andauern. Wir rechnen jedoch mit einer Verabschiedung des Bebauungsplanes im ersten Halbjahr 2010 und führen weiterhin Gespräche, um einen Verkauf mit Schaffung des Baurechtes zur ermöglichen.

Eine Änderung des Bebauungsplans wird auch die Vermarktungschancen für das rückwärtige und bisher unbebaute Grundstück in der **Herriotstraße** in Frankfurt-Niederrad deutlich erhöhen. Die von ADLER angestrebte Vermarktung der unbebauten Grundstücksflächen hat sich ebenfalls positiv weiterentwickelt, da mit der Stadt Frankfurt grundsätzlich Konsens über den Tausch von Grundstücksteilen im Erbbaurecht gegen Eigentum erzielt wurde. Der hintere Grundstücksteil, der als Erbbaurecht gehalten wird, soll gegen Eigentum an dem Grundstück für das Bürogebäude sowie einer mittleren Grundstücksfläche für Wohnungsbau getauscht werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass der gesamte rückwärtige Grundstücksteil künftig einem neuen Bebauungsplan unterliegen wird, der eine Vermarktung als Wohnungsbaugrundstück ermöglicht. Zentrumsnahe, ansprechende Wohnquartiere erfreuen sich aktuell in Frankfurt guter Nachfrage und dürften auf Entwicklerinteresse stoßen.

Eine unerwartete Entwicklung bei der anstehenden Bebauungsplanänderung für das Grundstück in **Homburg an der Saar** hat dazu geführt, dass der im Mai dieses Jahres abgeschlossene Kaufvertrag nicht erfüllt wer-

den kann. Denn die Stadt Homburg hat den Bebauungsplan unerwartet in einem zweiten Satzungsbeschluss konkretisiert, in dem sie unter Einbeziehung des vorhandenen Marktkonzeptes Einzelhandel auf unserem Grundstück nur als ausnahmsweise zulässig erklärt hat. Dadurch hat sich die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verschoben. Parallel hat ADLER Neuverhandlungen mit dem Käufer aufgenommen.

Im Gegenzug konnte ADLER im Berichtszeitraum das Grundstück in **Offenbach, Kaiserlei**, verkaufen, das bisher überwiegend als Parkplatz genutzt wird. Die Wirksamkeit dieses Kaufvertrags hängt allerdings auch an der erforderlichen Änderung des Baurechts, die wir im kommenden Jahr erwarten, denn der Käufer hat der Stadt ein sehr überzeugendes Nutzungskonzept vorgelegt.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse im Konzern der ADLER Real Estate AG in den ersten neun Monaten auf 1,524 (Vorjahr: 0,858) Mio. Euro. Die erhöhten Umsätze resultieren wesentlich aus den Mehrverkäufen von Grundstückspartellen in Moosburg an der Isar, in Dallgow-Döberitz und in Großbeeren. Darüber hinaus entstammen die Umsätze den Einnahmen aus Asset- und Property Management sowie aus Mieteinnahmen. Die gute Umsatzentwicklung reichte jedoch noch nicht aus, um ein positives Ergebnis zu erzielen. Die Ergebnisrechnung wurde wesentlich durch die außerordentlichen Ereignisse belastet, und zwar von den Auswirkungen des Strategiewechsels sowie von der Insolvenz der DB Im-

**KONZERN-ZWISCHENMITTEILUNG gemäß §§ 37x, 37y WpHG innerhalb des zweiten Halbjahres 2009**

mobilien GmbH, an der sich ADLER im Vorjahr beteiligt hatte.

Von dem Gesamtverlust in Höhe von 3,579 (Vorjahr: 2,355) Mio. Euro entfielen insgesamt rund 1,640 Mio. Euro auf außerordentliche Vorgänge. Die Beendigung des Engagements bei den beiden gemeinsam mit der AIG Real Estate Group gehaltenen Bürogebäudeportfolios führte zu allein 0,880 Mio. Euro Abschreibungen. Daneben trug die Wertkorrektur in Höhe von 0,33 Mio. Euro auf die Beteiligung an der DB Immobilien zur weiteren Ergebnisverschlechterung bei.

Die Konzernbilanzsumme hat sich vor allem wegen des negativen Ergebnisses per Ende September 2009 auf 37,818 (Ende 2008: 41,562) Mio. Euro verringert. Der um das Ergebnis reduzierte Bilanzvortrag führte per Saldo nach neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres zu einer Reduktion des Eigenkapitals im Konzern auf 26,972 (Ende 2008: 30,608) Mio. Euro. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 71,3%. Zum Stichtag 31.09.2009 waren liquide Mittel von 1,179 (zum 31.12.2008: 6,263) Mio. Euro vorhanden. Der Mittelabfluss ist im Wesentlichen zurückzuführen auf Investitionen in die Projekte McKinney (2,252 Mio. Euro), Moosburg (0,261 Mio. Euro) und Herriotstrasse in Frankfurt (0,441 Mio. Euro) sowie auf Kosten des laufenden Geschäftsbetriebs.

**Ausblick**

Eine Verbesserung der bisherigen Ergebnisse bis zum Ende des Jahres kann durchaus noch erreicht werden. Bei der DB Immobilien GmbH bestehen gute Chancen auf einen zeitnahen Abschluss des Insolvenzplanverfahrens. Sollte dieses Verfahren positiv abgeschlossen werden, würde ein erheblicher Teil der bereits abgeschriebenen Forderungen an das Unternehmen wieder aufleben. Weitere Ergebnisverbesserungen würden sich durch erfolgreich abgeschlossene Transaktionen einstellen. Daran arbeiten wir unverändert mit Hochdruck und erwarten noch vor Ende des Geschäftsjahres 2009 positive Abschlüsse.

## Impressum

### **Herausgeber**

---

ADLER Real Estate AG  
Neuer Wall 77  
20354 Hamburg  
[www.adler-ag.de](http://www.adler-ag.de)

Telefon: +49 (0)40 29 81 30-0  
Telefax: +49 (0)40 29 81 30-99  
[info@adler-ag.de](mailto:info@adler-ag.de)

Registergericht: Frankfurt am Main  
HR B 7287

### **Vorstand**

---

Barbara Yaltrak  
Axel Harloff

### **Konzeption und Inhalt / Investor Relations**

---

ADLER Real Estate AG  
german communications dbk ag  
[www.german-communications.de](http://www.german-communications.de)