

Rede zur Hauptversammlung der DIC Asset AG am 5. Juli 2010

– Es gilt das gesprochene Wort –

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre der DIC Asset AG,
sehr geehrte Gäste,

ich begrüße Sie sehr herzlich, auch im Namen meiner Vorstandskollegen Markus Koch und Dr. Jürgen Schäfer, zur diesjährigen Hauptversammlung der DIC Asset AG.

Im Juli letzten Jahres blickten wir an dieser Stelle auf turbulente Monate zurück. Insbesondere der dramatische Jahresbeginn 2009 ließ weitere große Herausforderungen erahnen. Heute, ein Jahr später, können wir feststellen, dass sich die wirtschaftliche Situation insgesamt verbessert hat, dass aber nach wie vor hohe Unsicherheiten bestehen. Von einer Normalität kann jedenfalls noch keine Rede sein. Dies gilt derzeit insbesondere für den Finanzsektor in Europa. Dagegen hebt sich, unbeeindruckt von den jüngsten Turbulenzen am Staatsfinanzierungsmarkt, derzeit die deutsche Wirtschaft im Vergleich zu den europäischen Nachbarökonomien deutlich positiv ab.

Inmitten dieses nach wie vor anspruchsvollen und wechselhaften Marktumfelds steht die DIC Asset AG mit ihrem bewährten Geschäftsmodell fest und solide da. Wir haben die Krise mit stets positiven Ergebnissen gut gemeistert und sind auch mit schwarzen Zahlen in das neue Geschäftsjahr 2010 gestartet.

Ich möchte Ihnen heute Vormittag berichten, welchen Weg die DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr genommen hat und dann dazu kommen, wie wir uns auf die nähere und weitere Zukunft vorbereiten.

Zunächst also zum zurückliegenden Geschäftsjahr.

Das Jahr 2009, das erste Jahr nach der Insolvenz von Lehman Brothers, stand klar im Zeichen der Finanzkrise. Mit den abrupt veränderten Marktverhältnissen und unklaren Zukunftsperspektiven hatten fast alle Unternehmen zu kämpfen. Plötzlich

wurden vormals als hoch attraktiv geltende Geschäftsmodelle kritisch hinterfragt, der Faktor Sicherheit stand mehr als alles Andere im Vordergrund.

Mit der üblichen zeitlichen Verzögerung kam der weltweite konjunkturelle Abschwung in den Immobilienmärkten an. Unsere Branche traf es in mehr als einer Hinsicht:

- Bereits früh zeigten sich Schwierigkeiten bei der Aufstellung von Finanzierungen bei gewerblichen Immobilientransaktionen. Mit dem Ausfall des wichtigen Katalysators „Fremdkapital“ nahm die Aktivität insgesamt stark ab, zeitweilig herrschte beinahe Stillstand bei den gewerblichen Immobilientransaktionen.
Preisrückgänge waren die Folge, in Deutschland dank robusten Strukturen allerdings weit weniger ausgeprägt als in anderen Märkten.
- Der Konjunktorentwicklung zeitlich nachgelagert verschlechterten sich die Bedingungen dann auch im Vermietungsmarkt. Denn statt Expansion oder Veränderung stand für viele Unternehmen erst einmal die Absicherung des eigenen Geschäfts im Vordergrund.
Die Folge war ein Einbruch von knapp 30% im Vergleich zum Vorjahresvermietungsvolumen.

Heute zeigt sich das wirtschaftliche Umfeld schon wieder leicht positiver. In unserer Branche spüren wir verhalten anziehende Transaktionsaktivitäten, was traditionell der erste Vorbote einer zukünftigen immobilienwirtschaftlichen Aufwärtsbewegung ist.

Die hier in aller Kürze skizzierten Veränderungen in Angebot und Nachfrage, aber auch in der Beurteilung von Unternehmensstrategien und Geschäftsmodellen stellten Immobilienunternehmen vor enorme Herausforderungen. Teilweise waren gravierende strukturelle Anpassungen der Geschäftsmodelle notwendig. Etliche Firmen schrieben dabei rote Zahlen.

Dem konnten wir uns erfolgreich widersetzen. Die DIC Asset AG musste sich nicht neu erfinden, wir konnten uns im Rahmen unserer Handlungsspielräume anpassen. Dank unseres stimmigen Geschäftsmodells blieben wir, auch bei phasenweise geringer Sicht, stets auf Kurs.

Ich möchte Ihnen jetzt kurz die Highlights und wichtigsten Zahlen zum Geschäftsjahr 2009 nennen. Unser ausführlicher Geschäftsbericht liefert Ihnen wie gewohnt zusätzliche Details und Hintergrundinformationen.

Wir haben 2009 den Fokus auf die Stabilisierung unseres Portfolios gelegt und all unsere Kräfte auf unsere Vermietungsaktivitäten fokussiert. Mit gutem Erfolg: Wir haben das Vermietungsvolumen um rund 25% auf 245.500 qm ausgebaut und damit Mieteinnahmen mit 133,6 Mio. Euro nahezu auf Vorjahreshöhe erzielt. Den FFO, das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, steigerten wir gegenüber dem Vorjahresergebnis um 11% auf 47,6 Mio. Euro.

Die intensive Vermietungsarbeit brachte – nicht nur durch den Ausbau unserer Strukturen – auch entsprechenden Mehraufwand mit sich. Dem haben wir an anderer Stelle entgegengehalten: in der Finanzierung sparten wir über 8 Mio. Euro ein. Der Konzernüberschuss betrug 2009 16,1 Mio. Euro. Dies ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr, aber in Anbetracht der Marktbedingungen halten wir dieses Ergebnis für respektabel. Ebenso erfreulich ist, dass wir den Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 4% auf 38,7 Mio. Euro erhöhen konnten.

Wenige der börsennotierten Immobilienunternehmen konnten sich im Krisenjahr 2009 operativ so gut behaupten wie die DIC Asset AG. Und das gilt nicht nur für die Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Wir heben uns durch unsere Performance deutlich vom Wettbewerb ab, was vor allem an vier Eckpunkten deutlich wird:

- Erstens: Wir sind auch in schwierigen Zeiten profitabel. Und das nicht nur im operativen Bereich, auch im Ergebnis nach Steuern.
- Zweitens: Unser robustes Bestandsportfolio blieb – dies wurde durch Gutachter für jedes Objekt geprüft – in Summe nahezu wertstabil, was auch an der hervorragenden Leistung unseres Immobilienmanagements lag.
- Drittens: Wir mussten uns 2009 nicht Hals über Kopf mit drängenden Finanzierungsfragen beschäftigen, weil wir lange zuvor unsere Hausaufgaben gemacht hatten. Stattdessen konnten wir uns intensiv um Mieter und Immobilien kümmern.
- Zu guter Letzt erlaubt uns unsere stabile Performance, Ihnen, unseren Aktionären, auch für 2009 eine Dividende auszuschütten. Wir setzen damit unsere kontinuierliche Dividendenpolitik fort. Der Vorstand der DIC Asset AG

schlägt daher heute die Zahlung einer Dividende je Aktie auf Vorjahresniveau vor.

Als Fazit können wir festhalten: Die DIC Asset AG hat die Robustheit ihres Geschäftsmodells insbesondere in dieser außergewöhnlichen Krisenzeit untermauert.

Dass wir auch 2009 gute Ergebnisse vorzeigen können, geht auch auf den Ausbau unserer Organisation und die Etablierung höchst leistungsfähiger Strukturen in der operativen Bewirtschaftung unserer Immobilien zurück.

Wir haben diese Kompetenz sehr systematisch ausgebaut und verstärkt. Hier ist in den letzten Jahren ein Asset Management formiert worden, das fest im Tagesgeschäft verwurzelt ist und wo Entscheidungen markt- und miaternah getroffen werden können.

Es hat sich bewährt, dass wir die Formierung der DIC ONSITE als eigenem Immobilienmanager stetig vorangetrieben haben, und wir werden dies auch künftig weiter tun. Der persönliche Einsatz und die hohe Professionalität, mit der unsere Mitarbeiter in einem schwierigen Marktumfeld operieren, trägt dazu bei, dass die DIC Asset AG bis ins Detail hinein ein Immobilienunternehmen ist, das großen Herausforderungen trotzen kann.

Für dieses große Engagement und die loyale Zusammenarbeit bedanke ich mich an dieser Stelle, auch im Namen meiner Vorstandskollegen, sehr herzlich!

Solidität ist bei der DIC Asset ein tief verankerter Wert, den wir seit der Unternehmensgründung leben. In unseren Aktivitäten schaffen wir dauerhaft belastbare Strukturen, die auch Marktveränderungen standhalten. Vom Beginn an, sei es beim Kauf eines Portfolios oder dem Start einer Projektentwicklung, planen und handeln wir mit langfristiger Orientierung.

Hierzu zählen unsere Aktivitäten beim eben erwähnten Aufbau des eigenen Asset- und Property-Managements, das wir intensiv und erfolgreich an sechs Niederlassungen mit über 100 Mitarbeitern vorangetrieben haben. Nicht zuletzt deshalb können wir unsere Ziele auch in schwierigen Zeiten geradlinig und mit Umsicht verfolgen, weil wir auf das hohe fachliche und persönliche Engagement unserer Mitarbeiter zählen können, die sich mit den Grundwerten der DIC Asset AG identifizieren.

Ich möchte Ihnen die zentralen Bereiche vorstellen, in denen uns die solide und langfristig orientierte Grundhaltung Sicherheit verleiht und auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Erfolg verholfen hat.

Der erste Bereich, der unsere Arbeit im Detail reflektiert, ist unser Immobilienmanagement: Wir haben 2009 unser Vermietungsvolumen um 25% auf 245.500 Quadratmeter gesteigert.

Gerade vor dem Hintergrund eines deutlich rückläufigen Markts – Analysten berichten von einem 30%-igen Rückgang über ganz Deutschland – ist dies eine mehr als respektable Leistung, die sich aus vielen kleineren und größeren Erfolgen zusammensetzt.

Dieser Erfolg ruht auf den Schultern unserer umsetzungsstarken Vermietungsteams, die fest in den regionalen Netzwerken verankert sind. Die Zufriedenheit unserer Mieterbasis zeigt sich in der erfreulich hohen Anzahl von Anschlussvermietungen. Dabei haben wir einige große Vertragsverlängerungen vorzeitig zum Jahreswechsel, das heißt noch in 2009, erreicht.

Unterm Strich sorgen diese Aktivitäten dafür, dass wir – trotz stärkerem Gegenwind – unsere Marktposition halten und ausbauen.

Die intensive Vermietungsarbeit und konsequente Cashflow-Sicherung bleibt auch aktuell und zukünftig unsere erste Priorität: wir haben derzeit leider keinen Grund, mit einer deutlichen Entspannung im Vermietungsmarkt 2010 zu rechnen.

Dabei ist die DIC Asset AG dank des ausreichend vorhandenen Cashflows in der Lage, bei Bedarf anstelle von mietfreien Zeiten andere überzeugende Argumente für Vertragsabschlüsse zu bieten: wir tätigen im Interesse des Mieters ebenso wie in unserem eigenen Interesse Investitionen in unseren Bestand und können dadurch Objekte erfolgreich aufwerten.

Das Potenzial des Immobilienmanagements ist aber nicht nur für den Bestand essenziell, es bietet zukünftig auch Entwicklungschancen. Nicht jeder Immobilieninvestor der letzten Jahre ist in Deutschland so aufgestellt, dass er sich mit Tatkraft und Ausdauer um seine Immobilien kümmern kann. Bei Gelegenheiten – sei es in einer strategischen Partnerschaft oder über Akquisitionen – ist die DIC Asset AG mit der DIC ONSITE für komplexe Immobilienaufgaben in einer erstklassigen Ausgangsposition.

Von unserer beständigen Grundhaltung profitiert auch der Bereich Finanzierung. In der Finanzkrise wurden kurzfristige Finanzierungen am Kapitalmarkt zur kritischen Lunte. Ich kann hier nur bekräftigen, dass die DIC Asset AG von kurzlebigen Lösungen grundsätzlich den notwendigen Sicherheitsabstand gewahrt hat und künftig wahren wird.

Wir haben – das ist für deutsche Immobilienunternehmen typisch – eine relativ hohe Fremdfinanzierung, aber diese ist solide und auch langfristig angelegt. Der gewichtete Durchschnitt der Finanzierungen läuft langfristig über mehr als 4 Jahre.

Zusätzliche Sicherheiten ergeben sich aus der Finanzierungsarchitektur: Diese lässt keine Querschnittsgriffe über die einzelnen Portfolien hinaus zu.

Wir haben nie auf verbrieftes Kredit – so genannte CMBS – gesetzt. Unsere Darlehen sind fast ausschließlich traditionell als Hypothekendarlehen mit entsprechenden deutschen Finanzinstituten vereinbart. Mit diesen Finanzpartnern pflegen wir langjährige Geschäftsbeziehungen und gerade in einem schwierigen Marktumfeld belastbare, persönliche Netzwerke.

Zu guter Letzt: Da wir in der Finanzierung ohne Feuerwehr-Arbeiten auskommen, kann unser aktives Finanzmanagement die Gelegenheiten der aktuellen Niedrigzinsphase nutzen: Wir haben 2009 über 8 Mio. Euro eingespart und darüber hinaus die Absicherung von Zinsrisiken in Einzelfällen neu strukturiert, was in Zukunft die Finanzierungskosten noch optimiert.

Dritter direkter Effekt der wertorientierten Ausrichtung: Unser Portfolio erwirtschaftet mit seinem starken Cashflow die Grundlage für Unternehmensgewinne der DIC Asset AG, und das auch während der Krise.

Die Zusammenstellung unseres Portfolio ist nach Sicherheitszielen ausbalanciert: Die Immobilien konzentrieren sich auf Standorte in wirtschaftlich prosperierenden Regionen, ihr Umsatz verteilt sich ausgewogen auf unterschiedliche Mietergruppen. Inhaltlich bleiben wir dabei selbstverständlich unserer Spezialisierung auf Büroimmobilien treu: hierfür besitzen wir erwiesenes Know-how, starke Strukturen und erfahrene Mitarbeiter.

Die jährliche Marktbewertung unterstreicht die Qualität unserer Immobilien: Unsere Immobilien sind rund 3,2 Mrd. Euro wert, davon sind anteilig 2,2 Mrd. Euro auf der Bilanz der DIC Asset AG. Die nicht ergebnisrelevante Korrektur der Gutachter von minus 1,6% gegenüber dem Vorjahreswert spricht für die Stärke des Portfolios. Für den Erhalt und Ausbau dieser Werte leistet unser Immobilienmanagement einen großen Beitrag. Diese Fähigkeit, bereits Erreichtes zu sichern und uns aus eigener Kraft gegenüber ungünstigen Markttrends zu behaupten, bleibt auch in Zukunft einer unserer strategischen Eckpfeiler im Geschäftsmodell.

Die Finanzkrise beeinflusste in den vergangenen Jahren das Transaktionsgeschehen immens. Wir hatten daher unsere Verkaufsaktivitäten früh, schon vor mehr als zwei Jahren, auf eigenkapitalstarke Abnehmer, vor allem Privatinvestoren, zugeschnitten und daher vor allem kleinere und mittelgroße Immobilien verkauft.

Immobilien mit fest kalkulierbarem Ertragsprofil waren hier weiterhin mit Gewinn zu platzieren – was wir nutzten, auch um damit unsere Portfoliostrukturen hinsichtlich Nutzungs- und Mieterstrukturen zu optimieren. 2009 verkauften wir 19 Objekte mit einem Volumen von rund 60 Mio. Euro. Die Kundenklientel war im vergangenen Jahr weniger institutionell geprägt, sondern bestand vorwiegend aus Privatinvestoren.

Derzeit kehrt das Leben in den Transaktionsmarkt zurück, das verspüren wir in den eigenen Aktivitäten. Institutionelle Investoren und Banken mischen zunehmend wieder im deutschen Markt mit. Die Anzahl an Kaufangeboten und möglichen Vertragspartnern steigt, wir erwarten eine günstige Transaktionsentwicklung im weiteren Verlauf des Jahres.

Insgesamt fällt unser Fazit für 2009 positiv aus: Wir haben uns in einem mehr als schwierigen Umfeld gut behauptet und unsere Marktposition gestärkt. Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG ist solide und belastbar – wir sind bereit und in der Lage, das weiterhin herausfordernde Umfeld zu meistern.

Das versetzt uns in die Lage, unsere kontinuierliche Dividendenpolitik auch in diesem Jahr fortzusetzen. Wir freuen uns, Sie heute über die Ausschüttung – an der auch die neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung im März 2010 partizipieren – von 30 Cent je Aktie, das entspricht 11,8 Mio. Euro, entscheiden lassen zu können. Mit der Dividende

möchten wir den Schlusspunkt unter ein gelungenes Börsenjahr setzen, in dem unsere Aktie

- ein Kursplus von rund 30% verbuchen konnte
- und dabei unsere wichtigsten Vergleichsindizes, der SDAX und der internationale Immobilien-Leitindex EPRA, übertrifft hat.

Aktuell werden Immobilienunternehmen von der Börse wieder etwas kritischer gesehen. Den Trendwechsel kann man im März 2010 – also ungefähr zur Bekanntgabe der Zahlen für das Geschäftsjahr 2009 – festmachen. Wir haben in der Immobilienbranche eine zyklische Entwicklung, die der Konjunktur um rund ein Jahr versetzt folgt. Wir denken, dass neben der Abhängigkeit von den Finanzmärkten ein Grund für die enttäuschende Performance der Immobilienaktien die in weiten Teilen negative oder schwache Ergebnislage der Branche ist.

Trotz aller guter Nachrichten der DIC Asset AG und der soliden Gewinne überträgt sich diese allgemeine und undifferenzierte Branchenbewertung leider auch auf unsere Aktie – dies stellt Sie und natürlich auch uns nicht zufrieden.

Die Vorbereitung für kommende Chancen haben wir auch im teilweise turbulenten Jahr 2009 nie aus den Augen gelassen. In vier wesentlichen Feldern stellen wir die Weichen für unsere künftigen Ertragspotenziale:

Erstens: Wir investieren verstärkt und antizyklisch dort in unseren Bestand, wo wir langfristige Einnahmen in der Vermietung sichern oder in der Projektentwicklung Potenziale für neue Ertragsquellen realisieren können. Diese Option steht uns auch in der Krise offen, da wir über einen starken Cashflow aus der bestehenden Vermietung verfügen.

In einem umkämpften Vermietungsmarkt kommen derzeit Vermieter nicht umhin, Zugeständnisse zu machen. Die einfache Lösung würde bedeuten, Preisnachlässe anzubieten. Langfristige Zufriedenheit entsteht aber dort, wo sichtbarer Mehrwert geschaffen wird. Wir überzeugen in der Vermietung, mit guter, kundennaher Betreuung sowie mit langfristigen Investitionen Nutzen für unsere Mieter und gleichzeitig Mehrwert für die DIC Asset AG zu schaffen.

2009 haben wir 11,7 Mio. Euro in unseren Bestand investiert, im ersten Quartal 2010 waren es 3,4 Mio. Euro. Diese Mittel tragen langfristig dazu bei, den Cashflow unseres Portfolios zu erhalten und auszubauen.

Zweitens: Wir treiben unsere Projektentwicklungen voran.

Mit unseren Projektentwicklungen MainTor und Bienenkorbhaus, beide in Frankfurt, haben wir im Jahr 2009 einige entscheidende Meilensteine erreicht. Dabei haben wir in den Projekten unsere Fähigkeiten unter Beweis gestellt, als Akteur in der Stadtentwicklung sehr verschiedenartige Ansprüche unter ein Dach zu bringen.

Das Bienenkorbhaus wurde im Frühjahr 2009 fertig gestellt. Uns freut besonders, dass dieses Projekt, mit dem wir Tradition und Moderne auf der Frankfurter Zeil zusammengeführt haben, als sehr gelungen empfunden wird. Mit dem Gewinn des Immobilienmanager.AWARD 2010 haben wir uns gegen sehr respektable Konkurrenz durchgesetzt und wurden mit einem über die Branche hinaus höchst angesehenen Preis ausgezeichnet. Am heutigen Tag beträgt die Vermietungsquote des Bienenkorbhauses rund 85%.

Im Herbst 2009 haben die DIC-Gruppe und die DIC Asset AG jeweils anteilig die Anteile von Morgan Stanley (MSREF) übernommen, um diese Projektentwicklung unbelastet und frei weiter voranbringen zu können. Seitdem sind wir mit 40% beteiligt.

Ebenfalls haben wir in der zweiten Hälfte 2009 in einem gutachterlichen internationalen Wettbewerbsverfahren die Architektur für das MainTor-Areal erarbeitet. Mit den erstklassigen Entwürfen der weltweit bekannten Büros KSP Jürgen Engel und Prof. Christoph Mäckler wurden gut harmonisierende Lösungen für das Quartier am Main gekürt.

Die jahrelang intensiv mit der Stadtverwaltung und der Politik vorangetriebene Gestaltung eines neuen Bebauungsplans wurde mit dem finalen Sitzungsbeschluss im März 2010 sowie der inzwischen rechtskräftigen Eintragung erfolgreich abgeschlossen.

Für die Aktionäre der DIC Asset AG wird so mit der Neugestaltung des MainTor-Areals und der damit verbundenen Mehrausnutzung in den kommenden Jahren ein

erheblicher Mehrwert geschaffen.

Nachdem die Evonik als bisheriger Mieter das Areal zum Ende dieses Jahres räumen wird, rechnen wir mit dem Beginn erster Abriss- und Baumaßnahmen ab 2011.

Drittens: Wir sichern uns frische Mittel für die Weiterentwicklung der DIC Asset AG.

Bereits 2009 haben wir den Kapitalmarkt aufmerksam beobachtet, um – sollte sich das Fenster für das Einwerben von zusätzlichem Eigenkapital öffnen – rasch und erfolgreich Mittel für unsere Fortentwicklung zu gewinnen.

Im März 2010 konnten wir dann in einer strukturierten Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 7.837.499 Aktien unter unseren Aktionären rund 47 Mio. Euro platzieren. Dabei nutzten wir das für solche Zwecke bestehende genehmigte Kapital.

Es hat sich bei der Kapitalerhöhung erneut gezeigt, dass unser Unternehmen ein hohes Vertrauen von Ihrer Seite genießt.

Die knapp viereinhalbfache Überzeichnung durch unsere interessierten und engagierten Kapitalpartner gibt uns Motivation, mit Tatkraft die weitere Entwicklung der DIC Asset AG voranzutreiben. Das frische Kapital optimiert dabei unsere Finanzierungsstrukturen und soll bei passenden Gelegenheiten selektiv für Wachstum eingesetzt werden.

Last but not least unter unseren Zukunftsaktivitäten:

Wir bauen ein neues Geschäftsfeld auf.

Wir haben 2009 die Ausweitung des Erfolgsmodells der DIC Asset AG um den Bereich Fonds vorbereitet. Wir richten uns mit diesem Angebot an institutionelle Investoren, wie Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen oder auch Family Offices, die sich an erstklassigen Immobilien in Metropolregionen Deutschlands indirekt beteiligen können.

Der erste Fonds – DIC Office Balance – wird einmalig mit Immobilien aus unserem Bestand bestückt, um einerseits schnell in dieses Marktsegment starten zu können und andererseits den Investoren – im Gegensatz zu vielen Blindfonds – direkt eine Ausschüttungsrendite anbieten zu können.

Nach dem Etablieren dieses ersten Spezialfonds werden alle weiteren Core-Immobilien dieses Segments am Markt neu erworben.

Wir als DIC Asset AG werden unsere bewährten Leistungen im Investment und im Immobilienmanagement als Dienstleistung für den Fonds zur Verfügung stellen. Um eine Interessengleichheit herzustellen, sind wir stets selbst mit einem signifikanten Beitrag investiert.

Für unser Unternehmen entstehen gleich mehrere Vorteile und neue Chancen:

- Wir erweitern unsere Investitionen um erstklassige und risikoarme Objekte, so genannte „Core-Immobilien“. Dies sind ertragsstarke Immobilien mit langfristiger Vermietung in den besten Lagen Deutschlands.
- Wir erzielen wiederkehrende Einnahmen aus unserem Co-Investment sowie aus dem Management der Immobilien.
- Wir erweitern unseren Investorenkreis um bedeutende und wichtige institutionelle Investmentpartner.

Für die Platzierung des ersten Fonds sind die Strukturen geschaffen. Derzeit läuft die Vermarktung, und bis dato sind rund die Hälfte des einzuwerbenden Eigenkapitals bereits gezeichnet. Bis zum Ende des Jahres planen wir, die Einwerbung der Fondseigenmittel abzuschließen.

Nachdem ich Ihnen unsere Vorbereitungen auf zukünftige Potenziale geschildert habe, möchte ich zur bisherigen Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr und unserer Einschätzung für das Gesamtjahr 2010 ein Zwischenfazit ziehen.

Wir haben unseren ersten Quartalsbericht für die Monate Januar bis März 2010 im Mai veröffentlicht. Ganz kurz: Die DIC Asset AG ist gut in ihr neues Geschäftsjahr gestartet. Wir haben dem weiterhin widrigen Marktumfeld einmal mehr getrotzt und das erste Quartal mit einem besseren Ergebnis als im Vorjahr abgeschlossen. Und erneut haben wir uns im Vergleich zum Wettbewerb gut geschlagen. Ich möchte mich an dieser Stelle auf einige zentrale Kennzahlen aus dem ersten Quartal 2010 beschränken:

- Unsere Vermietungsleistung betrug 31.200 qm. Während wir bei der Neuvermietung zugelegt haben, lag das Ergebnis bei den Anschlussvermietungen erwartungsgemäß niedriger als im außerordentlich starken Vorjahresquartal.
- Mit dem FFO von 10,9 Mio. Euro übertrafen wir den Wert aus 2009.
- Der Konzernüberschuss lag mit 2,8 Mio. Euro um 8% höher als im Vorjahr.
- Die Eigenkapitalquote stieg nach der Kapitalerhöhung auf 25,4%.

Seitdem sind schon wieder einige Wochen vergangen.

Noch liegen uns keine abschließenden Ergebnisse für das zweite Quartal vor. Wir können jedoch sagen, dass wir die Vermietung nach vorläufigen Auswertungen auf rund 100.000 Quadratmeter steigern konnten und auch die Verkäufe deutlich angezogen haben – darauf komme ich gleich noch zurück. Wir werden Ihnen die Halbjahreszahlen am 17. August 2010 präsentieren.

Heute möchte ich Ihnen an dieser Stelle aktuelle Eindrücke aus unserer täglichen Arbeit und dem Marktumfeld vermitteln:

In der Vermietung verdeutlicht sich unser Eindruck, dass wir 2010 die Talsohle des Vermietungsmarkts durchschreiten werden. Auch die Einschätzungen der Analysten deuten auf eine bevorstehende Trendwende hin. So meinten die Maklerexperten von Jones Lang LaSalle jüngst, dass der Vermietungsmarkt zum Halbjahr 2010 seinen Tiefpunkt erreicht habe. Im Blick nach vorn heißt das für uns:

- Die Märkte bleiben vorerst schwierig.
- Die Vermietungsmärkte werden in den nächsten 12-15 Monaten noch von der Mieterseite geprägt sein.
- Allerdings sehen wir die Bodenbildung hier erreicht.
Incentives werden in 2011 nach unserer Einschätzung deutlich abnehmen.
- Mietwachstum und Leerstandsabbau werden ab 2012 in Sicht sein.

Wir sind mit unserer Vor-Ort-Präsenz und der umsetzungsstarken Mannschaft in der Lage, auch in einer Durststrecke bis zum Jahresende 2010 die Resultate zu erzielen, die den Wert unseres Portfolios stabil halten.

Am Transaktionsmarkt, das hatte ich bereits erwähnt, ist eine Belebung zu verspüren. Wir merken dies vor allem in den Verkaufsverhandlungen – Marktteilnehmer kehren

zurück, die Nachfrage steigt und Finanzierungen werden wieder etwas einfacher vergeben. Wir haben auf diese ersten nachhaltigen Zeichen des Marktes reagiert und stellen uns in Verkauf und Ankauf strukturell und personell auf eine höhere Taktzahl ein.

Unsere Einschätzung stützt sich auch auf das zwischenzeitlich schon erreichte Verkaufsvolumen. Bis dato haben wir mit Verkäufen bereits rund 40 Mio. Euro erzielt; das bedeutet: mehr als 50% von dem, was wir uns für dieses Jahr vorgenommen haben, sind erreicht.

Auch wenn erfreulicherweise erste positive Vorzeichen am Horizont erscheinen: das Jahr 2010 wird für unsere Branche nicht weniger herausfordernd werden als das vergangene Jahr. Aber es werden sich auch die ersten neuen Chancen ergeben. Nicht zu vergessen ist auch die unverändert vorhandene Unsicherheit bezüglich der Entwicklungen an den Finanzmärkten. Unsere erste Priorität bleibt daher die intensive Vermietungsarbeit, mit der wir unseren Cashflow und Gewinn langfristig sichern.

Wir gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass wir 2010 einen FFO von 39-41 Mio. Euro erreichen. Damit stehen wir auch nach Abschluss der ersten Jahreshälfte zu unserem kommunizierten Ausblick für das Gesamtjahr 2010.

Wir sind davon überzeugt: Gewinner der Krise werden die Unternehmen sein, die Immobilienexpertise mit Solidität in den Details verbinden. Unser Ergebnis 2009 ist hierfür der Beweis und die Grundlage zugleich. Zeitgleich sind die Weichen für ein wieder beginnendes Wachstum ab 2011 gestellt. Auf der Basis soliden und nachhaltigen Wirtschaftens werden wir die Chancen, die sich bieten, konsequent nutzen – zum Wohle unserer Mitarbeiter, aber auch zum Nutzen unserer Aktionäre.

Wir danken Ihnen für Ihre positive Begleitung des Unternehmens in den vergangenen Jahren und zählen auf Ihre Unterstützung auch in der Zukunft!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.