

Zwischenmitteilung nach § 37 WpHG für das 3. Quartal 2008 der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Konjunktur und Markt

Die sich im letzten Quartal weiterhin verschärfende globale Banken- und Finanzkrise sowie die sich eintrübende Weltkonjunktur haben deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlassen und veranschaulicht, dass die weiteren Konjunkturaussichten auf eine Rezession hinweisen.

Die Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt sind zum einen mittelbar als auch unmittelbar.

Unmittelbar, weil durch die restriktive Kreditvergabe von Banken und die damit einhergehende Zurückhaltung von Immobilieninvestoren, der Investmentmarkt deutlich abgebremst worden ist. So berichtet zum Beispiel das Maklerhaus JLL von einem Rückgang des Transaktionsvolumens in Deutschland von ca. 60%. In der Konsequenz führt diese Entwicklung dazu, dass Verkaufspreise unter Druck geraten.

Mittelbar dadurch, dass in diesem konjunkturellem Umfeld eine Stagnation der Vermietungsmärkte zu erwarten ist. 2008 wird in den Vermietungsleistungen der meisten gewerblichen Immobilienmärkte noch ein gutes Jahr sein. Es ist jedoch anhand von Frühindikatoren, wie der Anzahl an neuen Mietgesuchen, zu erkennen, dass ein Rückgang der Vermietungsleistungen bereits in 2009 zu erwarten ist. Inwieweit hiervon auch die absoluten Miethöhen betroffen sein werden, ist derzeit schwer abzuschätzen, auch deswegen, weil das Neubauvolumen (und somit die Angebotsseite) relativ gering ist und aufgrund der Kreditklemme auch noch weiter reduziert werden wird.

Für unseren Konzern sind wir bezüglich Vermietungsmärkte gut gerüstet, weil wir zum einen die Vermietungsquote in den letzten drei Quartalen erhöhen konnten und weil das Niedrigpreissegment weniger in Mitleidenschaft gezogen werden sollte, als das Hochpreissegment. In Bezug auf die Investmentmärkte werden wir uns dem schwierigen Marktumfeld und den damit verbundenen niedrigeren Verkaufspreisen nicht entziehen können, da zur gleichen Zeit der Portfoliumbau vorangetrieben werden soll.

Dividendenausschüttung

Die ordentliche Hauptversammlung am 08. Juli 2008 hat beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2007 in Höhe von EUR 1.776.724,11 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,09 je dividendenberechtigter Aktie, das entspricht bei 19.741.379 dividendenberechtigten Stückaktien einen Betrag von insgesamt EUR 1.776.724,11, zu verwenden. Die Auszahlung erfolgte am 09. Juli 2008.

Entwicklung der Ertragslage

Durch die zum Jahresende 2007 ausgeschiedenen Gesellschaften sowie den Verkauf der Liegenschaft Pelkovenstraße 143 in München im 1. Halbjahr 2008 haben sich erwartungsgemäß die Umsatzerlöse und die Aufwendungen reduziert. Für die einzelnen Bestandsobjekte konnten die Mieterträge auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Die Aufwendungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind - bereinigt um die ausgeschiedenen Liegenschaften – bedingt durch höhere Instandhaltungskosten leicht gestiegen.

Die Personalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die durch den Verkauf der Gesellschaften zufließende Liquidität wurde zum Abbau von Bankverbindlichkeiten sowie zur Rückzahlung der Darlehen von TS Metropolis verwendet. Die Finanzierungsaufwendungen haben sich daher gegenüber dem Vorjahr um rd. 470 T€ reduziert.

Im Oktober 2008 hat die Gesellschaft einen Vertrag über den Verkauf der Wohnungsliegenschaften Heidelberger Str. 5, 9, 11 und 13 zu einem Preis von rd. 6,875 Mio Euro geschlossen. Der Verkaufspreis lag rd. 1,5 Mio Euro unter dem IFRS-Wert. Der Verkauf erfolgte im Rahmen der bereits im vergangenen Jahr eingeleiteten Optimierung des Immobilienportfolios. In diesem Zusammenhang ist auch an einen Verkauf der Potsdamer Straße in Berlin gedacht. Aufgrund der derzeitigen negativen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt müssen wir auch hier mit Abschlägen von rd. 1,1 Mio Euro auf den IFRS-Wert rechnen. Wir haben daher vorsorglich Abschreibungen auf die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von rd. 2,6 Mio Euro vorgenommen, die das Ergebnis voll belasteten. Wir mussten daher zum 30.09.2008 einen Verlust im Konzern von rd. 2,8 Mio Euro vor Steuern hinnehmen.

Entwicklung der Finanzlage / Vermögenslage

Durch den Verkauf der Gesellschaften Ende 2007 sowie den Verkauf der Pelkovenstraße in München im ersten Quartal konnten die Bankverbindlichkeiten zurückgeführt und die Darlehen der TS Metropolis zurückgezahlt werden. Dies hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Liquiditätslage geführt.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem 31.12.2007 um rd. 14,5 Mio Euro vermindert. Das Eigenkapital hat sich durch Ausschüttung einer Dividende und den Periodenfehlbetrag absolut auf 56.395 T€ vermindert, beträgt jedoch relativ 66,3 % der verminderten Bilanzsumme.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zu rd. 96 % aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Investitionen. Zum Stichtag 30.09.2008 wurden – wie bereits erwähnt – Anpassungen der zum 31.12.2007 angesetzten Werte in Höhe von 2.645 T€ für notwendig erachtet.

Einschätzung der Risikosituation

Es bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken für unser Unternehmen.

Ausblick

An unserer langfristigen Zielsetzung, die Ertragskraft des Konzerns nachhaltig zu stärken und somit die Tätigkeit als Bestandhalter durch eine Strategie der aktiven Bestandsoptimierung und Projektentwicklung zu ergänzen, hat sich auch unter den aktuellen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nichts geändert. Die Veräußerung weiterer Immobilien bzw. der die Immobilien haltenden Tochterunternehmen zur umfassenden Neustrukturierung

des Portfolios der Gesellschaft wird weiterverfolgt. Hieraus resultierende Erlöse können zum einen zur Rückführung der bestehenden Verbindlichkeiten, zum anderen zum Erwerb attraktiver anderer Immobilien verwendet werden.

Vor dem Hintergrund der geänderten Marktlage und der in diesem Quartal bereits erfolgten Abschreibungen auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die auf der Basis von konkreten Verkaufsverhandlungen bzw. –abschlüssen getätigt worden sind, haben wir eine umfangreiche Neubewertung der Immobilien auf Basis von Verkehrswerten für die Ermittlung der IFRS-Werte zum Jahresende in Auftrag gegeben.

Mit Blick auf die aktuell schwierige Lage auf dem Immobilienmarkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei geringere Verkehrswerte ermittelt werden, als sie noch im vergangenen Jahr im Konzernabschluss angesetzt wurden.

Frankfurt am Main, den 17. November 2008

a.a.a. aktiengesellschaft
allgemeine anlageverwaltung

Der Vorstand