

Geschäftsbericht 2009



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate AG in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst 2009 insgesamt 33 Immobilien sowie 2 Finanzbeteiligungen.

KENNZAHLEN

		2009	2008	2007
Erträge aus Investment Properties	T €	27.616	27.188	25.200
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	T €	11.805	14.822	6.623
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	25.099	- 9.030	30.611
Operatives Ergebnis ¹⁾	T €	- 897	- 2.447	- 5.910
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen (bereinigtes EBT)	T €	- 1.600	- 2.317	- 7.018
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	11.694	- 26.169	16.970
Konzernperiodenergebnis (EAT)	T €	9.854	- 25.900	8.893
Bilanzsumme ²⁾	T €	357.667	387.935	433.005
Investment Properties ²⁾	T €	325.364	311.821	338.610
Eigenkapital ²⁾	T €	20.496	12.755	52.919
Eigenkapitalquote ²⁾	%	5,73	3,29	12,22
Finanzschulden ²⁾	T €	286.556	328.834	339.305
Finanzschuldenquote ²⁾	%	80,12	84,77	78,36
Eigene Bestandsobjekte ²⁾	m ² (Anzahl)	385.339 (33)	385.339 (33)	393.394 (33)
Beteiligungen (quotalaufgerechnet) ²⁾	m ² (Anzahl)	4.795 (2)	6.681 (3)	12.613 (4)
Fremdobjekte in der Verwaltung ²⁾	m ² (Anzahl)	415.838 (73)	415.838 (73)	0 (0)
Verwaltete Objekte gesamt²⁾	m² (Anzahl)	801.177 (106)	801.177 (106)	393.394 (33)

¹⁾ EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

²⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

AN UNSERE AKTIONÄRE	4	VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
	6	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
	11	ZUR AKTIE
	12	CORPORATE GOVERNANCE KODEX

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	15	KONZERNLAGEBERICHT
	38	BILANZ
	39	GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	40	EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	40	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
	42	KAPITALFLUSSRECHNUNG
	43	KONZERNANHANG
	74	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	77	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
	78	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	80	AUF EINEN BLICK
	82	OBJEKTÜBERSICHT
	83	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

mussten wir Ihnen im Geschäftsbericht des Vorjahres noch von erheblichen negativen Auswirkungen der Finanzkrise auf das Ergebnis berichten, so sind wir mit dem diesjährigen Geschäftsjahresergebnis inmitten der stärksten Rezession der Wirtschaft seit dem 2. Weltkrieg durchaus zufrieden, obwohl auch wir die Auswirkungen im Tagesgeschäft gespürt haben. Letztendlich hat sich die von uns in den letzten Jahren stetig verbesserte, engagierte und enge Betreuung der Bestandsimmobilien in gesteigerten Mieterlösen und in erhöhten Immobilienmarktwerten niedergeschlagen. Das in diesem Jahr erreichte Konzernperiodenergebnis von € 9,9 Mio. verdeutlicht dies.

Aber, genauso wie wir Ihnen im letzten Jahr mit einem sehr negativen Konzernperiodenergebnis das um die Fair Value-Anpassungen bereinigte Ergebnis vor Steuern als Gradmesser der von uns erzielten operativen Verbesserungen nahegelegt haben, so halten wir diese Betrachtungsweise in diesem Jahr für die Bewertung des Geschäftsjahres für noch aussagekräftiger. Dieses um die Fair Value-Anpassungen bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich von € -2,3 Mio. auf € -1,6 Mio.

Hierin ist bereits der Effekt aus dem Verkauf der Anteile an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin enthalten. Dieser Verkauf diente unserem strategischen Ziel, uns von reinen Finanzbeteiligungen, also von Beteiligungen, bei denen wir als Minderheitsgesellschafter keinen ausreichenden Einfluss auf die Entwicklung der Immobilien nehmen können, zu trennen.

Das zusätzlich um einmalige Sondereffekte bereinigte operative Ergebnis verbesserte sich von € -5,9 Mio. in 2007 über € -2,4 Mio. in 2008 auf € -0,9 Mio. im Berichtsjahr. Basis dieser insgesamt positiven Entwicklung war einmal mehr die harte Arbeit an den einzelnen Immobilien. Mit der Konzentration auf die nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes stehen neben einer ständigen Optimierung der Mieterlöse die Modernisierung und eine objektnahe Betreuung des Immobilienbestandes im Zentrum der Aktivitäten. Hierdurch konnten trotz der schlechten Rahmenbedingungen sowohl die Mieteinnahmen verbessert als auch die Kosten reduziert werden.

Aufgrund einiger erfreulicher Neuvermietungen konnten wir daher den Leerstand von 14,2 % am Jahresende 2008 auf 13,8 % am 31. Dezember 2009 erneut senken. Natürlich hat sich auch bei der Deutsche Real Estate AG in einzelnen Objekten die allgemeinerwirtschaftliche Lage bemerkbar gemacht. So sind in der verbesserten Quote leider auch höhere Leerstände in acht Immobilien enthalten. Insbesondere ergaben sich erhebliche Einbußen für die in Berlin-Teltow gelegene Immobilie in der Potsdamer Straße. So führte die Kündigung einer Einzelhandelsfläche durch einen Lebensmittelfilialisten zu einem Anstieg des Leerstandes in diesem Objekt auf über 70 %. Trotzdem sind wir zuversichtlich, auch für dieses Objekt mit einer neu ausgerichteten Vermarktungsstrategie neue Mieter zu finden.

Für den Erfolg dieser Strategie gab es auch im Berichtsjahr eindrucksvolle Beispiele. So konnte in der Hamburger Osterfeldstraße die Vermietungsquote von 42,8 % am Vorjahresende auf nunmehr 55,3 % verbessert werden. Hinter diesem Zuwachs stehen neben zwei Neuvermietungen auch an einen Bestandsmieter zusätzlich vermietete Flächen. Ein weiteres Beispiel ist die Entwicklung des Objektes Carrée Seestraße, dem Verwaltungssitz der Deutsche Real Estate AG. Nachdem diese Immobilie noch am Jahresende 2007 nur eine Vermietungsquote von 50,5 % aufwies, war durch enge Kontakte mit Bestands- und potenziellen Neumieter am Jahresende 2008 bereits ein Stand von 69,8 % erreicht worden. Auch im Berichtsjahr gelang es, diese Quote durch einige neu vermietete kleinere Flächen auf 71,2 % zum 31. Dezember 2009 zu verbessern.

Diese Beispiele des Geschäftsjahres zeigen, dass sich die kleinteilige und intensive Arbeit an den Objekten aufgrund des grundsätzlichen strategischen Schwenks von einer ausgelagerten Objektbetreuung hin zu einer im eigenen Hause betriebenen Betreuung auszahlt.

Gleichzeitig haben wir damit die zweite wichtige für die Erreichung positiver Ergebnisse notwendige Entwicklungsrichtung ermöglicht, eine merkliche Reduzierung der Kosten. Besonders deutlich wurde dies 2009 bei den um 20 % gesunkenen Bewirtschaftungskosten. Hier konnten oftmals deutliche Einsparungen bei den Instandhaltungs- und Wartungskosten erzielt werden, in dem beispielsweise Investitionen auf ein objektgerechtes Maß beschränkt oder Reparaturen durch deutlich kostengünstigere Dienstleister ausgeführt wurden. Die bei € 4,7 Mio. nahezu konstant gebliebenen Verwaltungskosten illustrieren zudem, dass die bereits im letzten Jahr erreichten Einsparungen in diesem Bereich keine Einmaleffekte waren.

Auch in den nächsten Jahren wird eine Fortführung dieser erfolgreichen Arbeitsweise zu einer Wertsteigerung des Bestandsportfolios beitragen. Über diesen Ausblick hinaus besteht unverändert die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus des Portfolios an Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Die enge Immobilienbetreuung wird dazu beitragen, die Mieterlöse der Objekte zu verbessern und vor allem mit der Vermietung momentan noch leer stehender Flächen zusätzliche Erlöse zu generieren. Mit entsprechenden Erfolgen wird auch die positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien gefördert.

Bei sich zunehmend aufhellenden Rahmenbedingungen sind wir also zuversichtlich, 2010 weitere Erfolge in der Vermietung zu erzielen. Die angestrebte Vermietungsquote von 90 % wird damit aus heutiger Sicht in den nächsten Jahren mit den entsprechend positiven Einflüssen auf Ergebnis und Cashflow erreichbar sein.

Nachdem wir auch im Krisenjahr die stetige Verbesserung des operativen Ergebnisses vor Fair Value-Anpassungen vorantreiben konnten, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2010 erstmals ein vor Fair Value-Anpassungen leicht positives Konzernergebnis. Damit wäre ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu einer mit akzeptablen Gewinnen arbeitenden Deutsche Real Estate AG erreicht. Der bisherige Weg ist sowohl für unsere teils langjährigen Aktionärinnen und Aktionäre als auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht leicht gewesen. Wir sind uns dessen bewusst und möchten uns für den Einsatz und die Treue herzlich bedanken.

Berlin, im März 2010

Der Vorstand

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

während die volkswirtschaftliche Situation des Jahres 2009 einer Achterbahnfahrt glich und sich zur stärksten Rezession seit dem 2. Weltkrieg auswuchs, hat sich die Deutsche Real Estate AG plangemäß stabil entwickelt. Durch die intensive und engagierte Arbeit des Vorstands und aller Mitarbeiter ist die Gesellschaft auf ihrem Weg in die operative Gewinnzone einen großen Schritt weiter gekommen.

Auch im Geschäftsjahr 2009 hat der Aufsichtsrat diesen Weg unterstützend begleitet. Er hat sich gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften beschäftigt. Seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat er mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei wurde der Vorstand bezüglich der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns intensiv beraten und überwacht. Entscheidungen grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat besprochen und abgestimmt.

Die detaillierten und stets zeitnahen Informationen an den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung, die strategische Entwicklung sowie über die Geschäftslage erfolgten in Form einer regelmäßigen schriftlichen und ergänzenden mündlichen Berichterstattung. Etwaige Planungsabweichungen, strategische Entscheidungen sowie die Finanzierung des Unternehmens wurden dabei detailliert erörtert. Neben der ausführlichen Diskussion aller benannten Themen im Gesamtaufichtsrat standen insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand darüber hinaus in einem kontinuierlichen Kontakt. Dabei besprochene Sachverhalte wurden erforderlichenfalls in den Aufsichtsratssitzungen vertieft. Insgesamt fanden im Berichtsjahr eine außerordentliche, telefonisch abgehaltene, und vier ordentliche Sitzungen statt. Alle Beschlüsse wurden in diesen Sitzungen gefasst.

Besetzung des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Personalausschusses

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand unverändert aus zwei Personen, namentlich den Herren Torsten Hoffmann und Rami Zoltak.

Der Aufsichtsrat bestand zu Beginn des Geschäftsjahres aus Frau Malca Padness sowie den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann (stellvertretender Vorsitzender), Karl Ehlerding, John Sinclair Lamb und Abraham Limor. Mit Wirkung zum 8. Juli 2009 legte Herr Karl Ehlerding sein Aufsichtsratsmandat nieder. Auf Antrag des Vorstands bestellte das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg am 5. November 2009 Herrn Amir Sagy zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats, der damit wieder vollständig besetzt war. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 hat Frau Malca Padness ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Wiederum auf Vorschlag des Vorstands bestellte daraufhin das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg am 24. Februar 2010 Frau Sharon Marckado-Erez zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, die gerichtlich bestellten Mitglieder der ordentlichen Hauptversammlung 2010 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen.

Neben dem Personalausschuss bestanden keine weiteren Ausschüsse. Der Personalausschuss tagte im Berichtsjahr viermal und fasste zwei Beschlüsse im schriftlichen Verfahren. Er setzte sich unverändert aus den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann und John Sinclair Lamb zusammen.

Tätigkeitsschwerpunkte

Ein wesentlicher Schwerpunkt der am 31. März 2009 begonnenen und am 1. April 2009 fortgesetzten Aufsichtsratssitzung, an der alle Mitglieder teilnahmen, lag in dem Bericht des von der Hauptversammlung am 9. Juli 2008 bestellten Sonderprüfers Dietmar Genz. Hierbei standen zunächst im Geschäftsjahr 2006 von der RC Vermögensgesellschaft GmbH in Rechnung gestellte Vorfälligkeitsentschädigungen im Mittelpunkt. Nach ausführlicher Erörterung wurde der Vorstand beauftragt, eine juristische Prüfung des Vorgangs unter Berücksichtigung möglicher Haftungsansprüche gegen ehemalige Organe vorzunehmen. Weiter wurde die Prüfung bezüglich der Tilgungs- und Zinszahlungen der sogenannten Junior und Senior Loans auf die Frage erweitert, inwieweit hier möglicherweise eigenkapitalersatzrechtliche Tatbestände erfüllt waren. Hierzu wurde vereinbart, die genauen in diesen Bereich fallenden Zins- und Tilgungsleistungen zu ermitteln und die Auswirkungen der im Oktober 2008 erfolgten Neuregelung des § 31 GmbHG zu prüfen. Abschließend wurden die Prüfungsergebnisse bezüglich der im August 2007 erfolgten Selbstanzeige der Deutsche Real Estate AG wegen Fragen der Grunderwerbsteuer besprochen und diskutiert. Hier ergab die Prüfung, dass das Verhalten des Vorstands in dieser Frage nicht zu beanstanden sei. Um die zum Gesamtbericht noch zu prüfenden Fragen fundiert zu klären, wurde eine weitere detaillierte Bearbeitung vereinbart.

Ebenfalls großen Raum nahm in der Sitzung der Jahresabschluss 2008 ein. Hierzu gab der Abschlussprüfer einen ausführlichen Bericht. Schwerpunkte dieser Ausführungen wie auch der nachfolgenden Diskussion waren insbesondere die Bewertung der Immobilien, die Prognose ihrer weiteren Entwicklung, das Risikomanagementsystem und die Einbeziehung der mit der Sonderprüfung ermittelten Sachverhalte bezüglich der Vorfälligkeitsentschädigungen. Ferner wurden die Bilanzen und die Gesamtergebnisrechnungen der Gesellschaft und des Konzerns ausführlich erörtert. Sodann stellte der Aufsichtsrat am 1. April 2009 den Einzelabschluss mit dem Lagebericht fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht.

Unter dem Tagesordnungspunkt Hauptversammlung wurden die Tagesordnung sowie die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats beraten und beschlossen. Ferner wurden die gegen die Hauptversammlungen 2007 und 2008 anhängigen Klagen besprochen und beschlossen, gegen ein Urteil des Landgerichts Bremen zu den Beschlüssen der Hauptversammlung 2007 Berufung einzulegen. Weiterhin erteilte der Vorstand dem Aufsichtsrat einen detaillierten Bericht über das operative Geschäft im vierten Quartal 2008. Hierbei wurden Mietvertragsneuabschlüsse und ein Nachtrag zu einem Darlehensvertrag vorgestellt, die Immobilien Rahmhof, Frankfurt am Main, und Carrée Seestraße, Berlin, sehr ausführlich behandelt, das Budget und der Soll-Ist-Vergleich dargelegt und die Einführung der Programme für die Finanzbuchhaltung und das Risikomanagement erläutert.

Im Rahmen des Tagesordnungspunktes Vorstandsangelegenheiten wurde die Bestellung von Herrn Torsten Hoffmann für den Zeitraum vom 1. Juni 2009 bis zum 31. Mai 2010 verlängert. Sodann wurde festgestellt, dass Herr Dr. Markus Beermann die Voraussetzungen als unabhängiges Mitglied mit Sachkunde auf dem Gebiet der Rechnungslegung gem. § 100 Abs. 5 AktG erfüllt. Weiterhin wurde die aktuelle Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG noch einmal erörtert und bestätigt. Weitere Themen waren unter anderem der Stand der Revision und des Risikomanagements sowie der Stand der Sitzverlegung und des Umzugs der Gesellschaft nach Berlin.

In seiner Sitzung am 16. Juni 2009 befasste sich der vollständig anwesende Aufsichtsrat zunächst mit der am 17. Juni 2009 stattfindenden Hauptversammlung. Sodann wurde nach umfangreichen Beratungen der Beschluss gefasst, aufgrund der Ergebnisse der Sonderprüfung des Sonderprüfers Dietmar Genz das Angebot des derzeitigen Hauptaktionärs, der Summit Germany Ltd., auf Rückzahlung von insgesamt € 6,9 Mio. gezahlter Zins- und Tilgungsleistungen anzunehmen und sodann die hierdurch neu auflebenden Forderungen auf Zins- und Tilgungsleistungen auf Basis der Neuregelung des § 31 GmbHG zeitnah zu begleichen. Zudem wurde beschlossen, zum Thema Vorfälligkeitsentschädigung eine rechtliche

Prüfung vorzunehmen und dabei auch zu prüfen, inwieweit möglicherweise Ansprüche gegen frühere oder aktuelle Mitglieder des Vorstands bestehen.

Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit der aktuellen geschäftlichen Entwicklung der Gesellschaft im ersten und zweiten Quartal 2009. So wurden insbesondere ein detaillierter Bericht zum ersten Quartal, eine Darstellung der Implementierung der neuen, bereits in der vorherigen Sitzung erläuterten Software, die laufende Optimierung des Immobilienbestandes und die Erweiterung von Serviceleistungen für die Summit Germany Ltd. vorgestellt. Im Rahmen des Tagesordnungspunktes Vorstandsangelegenheiten wurde die Bestellung von Herrn Rami Zoltak für den Zeitraum vom 25. September 2009 bis zum 24. September 2010 verlängert. Weitere Themen waren unter anderem die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung, die Besprechung eines am selben Tag zu erwartenden Pflichtangebotes der Unifinter Administratiekantoor B.V., Amsterdam, und des Herrn Zohar Levy, die Vereinbarung einer telefonischen Aufsichtsratssitzung zur Beschlussfassung über eine Stellungnahme zu diesem Pflichtangebot sowie der aktuelle Risikobericht und der Stand des neuen Risikohandbuchs.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung am 25. Juni 2009, an der alle Mitglieder teilnahmen, diskutierte der Aufsichtsrat ausführlich die Stellungnahme nach § 27 WpÜG zum Übernahmeangebot der Unifinter Administratiekantoor B.V., Amsterdam, vom 16. Juni 2009. Die Stellungnahme wurde beschlossen und zur Veröffentlichung freigegeben.

Am 24. September 2009 fand eine weitere Aufsichtsratssitzung statt. Daran nahmen wegen persönlicher Verhinderung eines Mitglieds vier des nach der Mandatsniederlegung von Herrn Karl Ehlerding aus 5 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats teil. Hier wurden zunächst noch einmal die eingeleiteten Maßnahmen und der Sachstand der tatsächlichen und rechtlichen Ermittlungen zum Thema Vorfälligkeitsentschädigung besprochen. Da auch der zwischenzeitlich von der Hauptversammlung bestellte besondere Vertreter die Prüfung dieses Sachverhaltes aufgenommen hatte, wurde beschlossen, den unabhängig von der Gesellschaft erteilten Auftrag an eine Rechtsanwaltskanzlei vorerst ruhen zu lassen und statt dessen den besonderen Vertreter intensiv zu unterstützen, um Doppelarbeit zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde über die bisher vom besonderen Vertreter entfalteteten Tätigkeiten beraten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung war die Entwicklung des operativen Geschäftes. Der Bericht zum zweiten Quartal 2009 wurde im Detail erörtert, insbesondere die aktuelle Vermietungs- und Leerstandsentwicklung, der mögliche Bau von Solaranlagen auf Gebäuden der Deutsche Real Estate AG durch Dritte gegen entsprechende Gegenleistungen, die vorgenommene Kündigung der GbR Taubenstraße und personelle Veränderungen im Unternehmen. Ferner wurden das operative Ergebnis des ersten Halbjahres, gestiegene Rechts- und Beratungskosten sowie der verbesserte Cashflow und geplante Tilgungsleistungen behandelt. Gegenstand der Beratungen waren ferner die Hauptversammlung 2009, die beantragte gerichtliche Bestellung eines neuen Aufsichtsratsmitglieds und der aktuelle Risikobericht. Diskutiert wurden zudem der Entwurf einer geänderten Geschäftsordnung des Vorstands und ein Darlehen an den Vorstand Torsten Hoffmann, welches gemäß dem Vorschlag des Personalausschusses beschlossen wurde.

In der Aufsichtsratssitzung am 10. Dezember 2009 besprachen alle sechs anwesenden Mitglieder die aktuelle geschäftliche Entwicklung. Schwerpunkte der diesbezüglichen Berichte wie auch der anschließenden Diskussion waren die Aktivitäten zur Absenkung der Leerstandsquote, ein Soll-Ist-Vergleich und die neue Software zur Objektverwaltung. Detailliert wurde auch die auf einer erweiterten Informationsbasis gestützte rollierende Cash-Planung besprochen, die zukünftig alle zwei Wochen adjustiert wird. Ferner wurden unter anderem die nunmehr vorgesehene vierteljährliche Durchsicht durch Wirtschaftsprüfer und die positiven Ergebnisse der Vorprüfung für den Jahresabschluss behandelt.

Weitere Themen der Sitzung waren unter anderem das Budget für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012, das zukünftige Berichtswesen an den Aufsichtsrat, der Sachstand bezüglich der bisherigen Prüfung des besonderen Vertreters, der Stand der Anfechtungsklagen gegen Hauptversammlungsbeschlüsse, die Risikolage und die Änderung der Geschäftsordnung

für den Vorstand, insbesondere die darin geregelten Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats für Handlungen des Vorstands. Verabschiedet wurden nach ausgiebiger Diskussion auch die neue Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie das Vergütungssystem für den Vorstand.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr viermal, und zwar am 31. März, 16. Juni, 24. September und am 10. Dezember 2009 getagt. In der ersten Sitzung am 31. März 2009 wurde beschlossen, von der Zahlung leistungs- oder erfolgsabhängiger Tantiemen an den Vorstand abzusehen. In der zweiten Sitzung am 16. Juni 2009 wurde die Empfehlung an den Aufsichtsrat auf Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn Rami Zoltak beschlossen. Die übrigen zwei Sitzungen am 24. September und 10. Dezember 2009 befassten sich mit einem Darlehensvertrag für das Vorstandsmitglied Torsten Hoffmann, wozu dem Aufsichtsrat eine entsprechende Beschlussempfehlung gegeben wurde. Im schriftlichen Verfahren beschloss der Personalausschuss mit Beschluss vom 24. März 2009 die vertragsgemäße Anpassung der Bezüge des Vorstands Rami Zoltak und mit Beschluss vom 3. Dezember 2009 eine Beschlussempfehlung an den Aufsichtsrat zum Vergütungssystem des Vorstands.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die Deutsche Real Estate AG entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 bis auf wenige Ausnahmen. Der Aufsichtsrat hat seine Entsprechenserklärung, in der die Ausnahmen von diesem Kodex aufgeführt sind, wie auch der Vorstand am 10. Dezember 2009 beschlossen. Die Erklärung ist den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Jahresabschlussprüfung

Der nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss 2009, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2009 sowie der Lage- und der Konzernlagebericht 2009 der Deutsche Real Estate AG wurden durch die von der Hauptversammlung am 17. Juni 2009 bestellte und durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 10. Dezember 2009 beauftragte Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Der Abschlussprüfer hat jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 24. März 2010, an der die Abschlussprüfer der Gesellschaft teilnahmen, wurden die wesentlichen Einzelheiten des Jahresabschlusses, des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, des Konzernabschlusses sowie des Lage- und Konzernlageberichts umfangreich und erschöpfend erörtert. Die anwesenden Wirtschaftsprüfer berichteten über die Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten Fragen ausführlich. Der Aufsichtsrat stimmte nach eigener Prüfung den Ergebnissen des Abschlussprüfers zu und erhob keine Einwände. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2009 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009.

Auch im Geschäftsjahr 2009 unterlag die Deutsche Real Estate AG keinem Beherrschungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

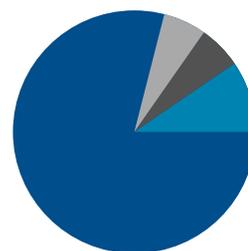
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 AktG zu erheben sind.

Der Umzug der Verwaltung nach Berlin gerade im Berichtsjahr, aber vor allem das äußerst schwierige wirtschaftliche Umfeld, haben den Vorstand und alle Mitarbeiter erneut vor hohe Belastungen gestellt. Dennoch hat die Deutsche Real Estate AG einen weiteren Schritt zu einer positiven Zukunft getan. Für den Einsatz des Vorstands und aller Mitarbeiter der Deutsche Real Estate AG gilt dafür der besondere Dank des Aufsichtsrats.

Berlin, 24. März 2010

Der Aufsichtsrat
Gerd Münchow
Vorsitzender

ZUR AKTIE



AKTIENKURS UND BÖRSENHANDEL

Der Handel mit Aktien der Deutsche Real Estate AG an der Frankfurter Börse und im XETRA-Handel verringerte sich im Berichtsjahr auf nur noch 19.189 Aktien (Vorjahr: 34.055 Aktien). Während in Frankfurt 18.189 Aktien (Vorjahr: 22.131 Aktien) umgesetzt wurden, kam es beim elektronischen Handelssystem XETRA lediglich zu einer einzigen Kursfeststellung mit einem Umsatz von 1.000 Aktien (Vorjahr: 11.924 Aktien). Nachdem die Aktie am Jahresanfang mit dem zugleich den Jahreshöchststand markierenden Kurs von € 2,59 (alle Kursangaben: Börsenplatz Frankfurt) aus dem Handel ging, fiel der Kurs bis Anfang Mai auf € 1,70. Nach einer dann einsetzenden und bis Mitte Juni andauernden Erholung mit Kursen zwischen € 2,00 und € 2,50 geriet der Aktienkurs unter Druck und sank unter Schwankungen bis auf den am 18. November 2009 festgestellten Jahrestiefststand von € 1,06. Danach legte die Aktie wieder zu und schloss am 30. Dezember 2009 bei € 1,70. Im Ergebnis kam es im Jahresverlauf zu einem Rückgang um 34 %. Auch zum Jahresbeginn 2010 kam es unter Schwankungen zu weiteren Kursverlusten, der Aktienkurs betrug am 24. März 2010 € 1,35.

INVESTOR RELATIONS

Die Deutsche Real Estate AG hat den Kapitalmarkt auch in 2009 regelmäßig über die Entwicklung der Gesellschaft informiert. Hierzu wurden der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht und die Konzernzwischenmitteilungen sowie Ad hoc- und sonstige Meldungen herausgegeben. Zudem steht die Deutsche Real Estate AG allen interessierten Aktionären jederzeit für Fragen zur Verfügung.

		2009	2008	2007	2006	2005
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	19.189	34.055	411.798	485.820	n.b.
Jahreshöchstkurs	€	2,59	4,43	4,19	4,25	3,14
Jahrestiefstkurs	€	1,06	2,59	2,90	2,20	1,19
Jahresendkurs	€	1,70	2,59	3,80	4,19	2,40
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	34.989.740	53.307.898	78.212.360	86.239.418	49.397.280
Net Asset Value je Aktie	€	0,84	0,66	1,25	1,45	1,30
Ergebnis je Aktie	€	0,48	-1,26	0,48	0,22	1,37

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main. Das Handelsvolumen des Jahres 2005 ist nicht bekannt.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der Deutsche Real Estate AG erklären gemäß § 161 AktG:

Den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 6. Juni 2008 wurde seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen. Den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 18. Juni 2009 wurde und wird mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- Abweichend von Ziffer 3.8 ist in der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden. Die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder wird momentan durch eine schon länger bestehende internationale Police zugunsten der Summit-Unternehmensgruppe abgedeckt. Zudem sind Vorstand und Aufsichtsrat der Meinung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein zu verbessern, mit dem die Mitglieder des Aufsichtsrats die ihnen übertragenen Aufgaben wahrnehmen.
- Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex hat der Vorstand der Deutsche Real Estate AG, der aus zwei Personen besteht, keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass bei nur zwei Vorstandsmitgliedern die Funktion eines Vorstandsvorsitzenden nicht erforderlich ist, zumal beide Vorstandsmitglieder gleichberechtigt und gemeinsam die Gesellschaft führen sollen.
- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird positiven und negativen Entwicklungen bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile nicht Rechnung getragen, da in den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder keine erfolgsabhängigen variablen Vergütungsteile vorgesehen sind. Grund für das Fehlen variabler Vergütungsbestandteile ist die kurze Laufzeit der Vorstandsverträge, die jeweils nur für ein Jahr laufen.

In Bezug auf Ziffer 4.2.3 des Kodex beachtet die Gesellschaft weiterhin die Empfehlungen für einen Abfindungs-Cap nicht, da die Anstellungsverträge mit beiden Vorstandsmitgliedern jeweils nur eine Laufzeit von einem Jahr haben und aus diesem Grund auch keine Abfindungsregelung enthalten.

Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird ferner auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, auf die individualisierte Offenlegung zu verzichten.

- Abweichend von Ziffer 4.2.5 des Kodex erfolgt keine Offenlegung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder in einem Vergütungsbericht, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, auf die individualisierte Offenlegung zu verzichten.

- Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex war bislang für die immobilienpezifischen Themen kein Ausschuss gebildet worden, da die Aufgaben des Immobilienausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen wurden.

- Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hatte der Aufsichtsrat zunächst keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, weil die Aufgaben des Prüfungsausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen wurden.

- Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen. Ein besonderer Nominierungsausschuss ist aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats entbehrlich, weil der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Anteilseigner besteht.

- Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex werden Anträge auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes aus Gründen der Rechtssicherheit nicht immer mit einer Befristung bis zur nächsten Hauptversammlung gestellt, damit bei einer erfolgreichen Anfechtung der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes die gerichtliche Bestellung gegebenenfalls weiterhin Wirksamkeit entfaltet.

Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex werden ferner Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz den Aktionären nicht vorher bekannt gegeben, weil es sich aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats um einen gremieninternen Vorgang handelt und weil die Flexibilität des Aufsichtsrats nicht durch eine bestimmte Ankündigung gegenüber der Hauptversammlung eingeschränkt werden soll.

- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex werden Mitgliedschaften in Ausschüssen derzeit bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht berücksichtigt, weil die verbindlichen Regelungen in der Satzung dies nicht vorsehen.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird schließlich die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Corporate Governance Bericht individualisiert, aufgliedert nach Bestandteilen ausgewiesen. Die Vergütung wird im Anhang des Einzelabschlusses individualisiert angegeben. Sie ergibt sich abschließend aus der Satzung.

- Abweichend von Ziffer 7.1.2 Satz 2 des Kodex werden Halbjahres- und etwaige Quartalsfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert, da der Aufsichtsrat im Rahmen eines regelmäßigen Reportings ohnehin laufend über die aktuellen Geschäftszahlen informiert wird.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex erfolgt die öffentliche Zugänglichkeit des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über die Offenlegung, da dies aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats für eine zeitnahe Information der Aktionäre und des Kapitalmarkts ausreichend ist.

Berlin, 10. Dezember 2009

Gerd Münchow
Aufsichtsratsvorsitzender

Torsten Hoffmann
Vorstand

Rami Zoltak
Vorstand

KONZERNLAGEBERICHT	15	
KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT	15	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN
	15	DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT
	15	Investmentmarkt
	16	Büromarkt
	16	Logistikimmobilien leiden unter sinkendem Export
	17	Einzelhandel verhält sich abwartend
GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS	17	PFLICHTANGEBOT
	17	WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS
	19	GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS
	19	Transaktionen
	19	Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes
	21	STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS
	21	Beteiligungsstruktur
	21	Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter
VERGÜTUNGSBERICHT	22	
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	23	ERTRAGSLAGE
	23	Umsatz und sonstige betriebliche Erträge
	24	Kosten und Ergebnis
	25	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
NACHTRAGSBERICHT	26	
RISIKOBERICHT	26	
	28	MARKTRISIKO
	29	FINANZIERUNGSRIKON IM IMMOBILIENBESTAND
	29	Zinsänderungsrisiko
	29	Liquiditätsrisiken
	31	Finanzierungsstrukturrisiken
	31	BEWERTUNGSRIKON
	31	RIKON AUF OBJEKTEBENE
	31	Gebäuderisiken
	31	Mietausfallrisiken
	32	Risiken aus Bautätigkeiten
	32	INFRASTRUKTURRIKON
	32	VERTRAGSRIKON UND PROZESSRIKON
	32	Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2007
	32	Sonderprüfer / Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2008
	33	Besonderer Vertreter / Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2009
ABHÄNGIGKEITSBERICHT	34	
ANGABEN NACH § 315 ABS. 4 HGB	34	
PROGNOSEBERICHT	36	UMFELD
	36	AUSBLICK

KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Die bereits 2007 ausgelöste globale Finanzkrise hat sich im Geschäftsjahr 2009 zur größten Krise der Weltwirtschaft seit dem 2. Weltkrieg entwickelt. Obschon es im zweiten Halbjahr in vielen Regionen zu gewissen Erholungstendenzen kam, sank die weltweite Wirtschaftsleistung nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Berichtsjahr um 0,8 % (2008: +3,0 %). Die stärksten Einbußen unter den größeren Volkswirtschaften mussten dabei Russland (-9,0 %), Japan (-5,3 %), Großbritannien (-4,8 %), die Eurozone (-3,9 %) und die USA (-2,5 %) hinnehmen. Die von vielen Staaten eingeleiteten konjunktur- und fiskalpolitischen Maßnahmen wirkten sich vielerorts im zweiten Halbjahr positiv aus, so dass die berechtigte Hoffnung besteht, dass die Talsohle bereits durchschritten wurde.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes schrumpfte auch die deutsche Volkswirtschaft zum ersten Mal nach sechs Jahren. Nachdem 2008 trotz der um sich greifenden Krise aufgrund eines akzeptablen ersten Halbjahres noch ein leichter Zuwachs von 1,3 % erreicht worden war, musste 2009 in Deutschland mit einem Rückgang um 5,0 % der stärkste Einbruch in der Nachkriegszeit verkraftet werden. Ursächlich hierfür waren der um 14,7 % gesunkene Export sowie die um 20,0 % eingebrochenen Ausrüstungsinvestitionen. Stabilisierend wirkten sich hingegen der private Konsum (+0,4 %) und die staatlichen Konsumausgaben (+2,7 %) aus. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Entwicklung zu einem Großteil auf staatliche Stützungsmaßnahmen wie Abwrackprämie, Kurzarbeitergeld und Konjunkturpakete zurückzuführen war.

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

In diesem schlechten wirtschaftlichen Umfeld wurden auch die europäischen Immobilienmärkte stark getroffen. Auf dem deutschen Markt kam es insbesondere bei den Investmentmärkten zu einem kräftigen Einbruch, aber auch die Vermietungsmärkte mussten erhebliche Rückgänge hinnehmen.

Investmentmarkt

Nachdem der Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2009 nahezu vollständig zum Erliegen gekommen war, war in der zweiten Jahreshälfte eine deutliche Belebung festzustellen. Insgesamt reduzierte sich daher der bundesweite Umsatz mit Gewerbeimmobilien im Geschäftsjahr 2009 um rund 49 % von knapp € 20,7 Mrd. auf € 10,6 Mrd. (alle Zahlen bzgl. Investment- und Vermietungsmärkten nach BNP Paribas Real Estate). Ursächlich für diesen Rückgang waren natürlich die zum Jahresbeginn vorherrschenden Unsicherheiten bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und die im Gesamtjahr deutlich eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten. Dementsprechend konnten größere Transaktionen und insbesondere Portfolioinvestments nur einen im langjährigen Vergleich minimalen Beitrag zum Gesamtumsatz leisten. So umfassten Portfoliotransaktionen im Berichtsjahr lediglich ein Volumen von € 1,3 Mrd., während 2008 noch € 7,5 Mrd. und in 2007 sogar € 36,1 Mrd. auf Investitionen in Gesamtportfolios entfallen waren.

Bei den Investments war weiterhin eine Zurückhaltung in allen Objektclassen festzustellen. Der Rückgang fiel bei den Büroimmobilien mit rund 46 % von € 6,9 Mrd. auf € 3,7 Mrd.



Hamburg, Osterfeldstraße

und bei Einzelhandelsimmobilien mit 54 % von € 7,2 Mrd. auf € 3,3 Mrd. geringer aus als bei den Logistikimmobilien. In diesem Bereich sank das Volumen um 67 % von € 2,1 Mrd. auf nur noch € 0,7 Mrd.

Nicht ganz so dramatisch wie im Gesamtmarkt fiel der Einbruch an den sechs wichtigsten deutschen Immobilienstandorten aus. Hier reduzierte sich das Volumen um 37 % von € 9,2 Mrd. auf € 5,8 Mrd. Die Dramatik der Entwicklung verdeutlicht allerdings der Vergleich mit 2007. Hier waren an den Standorten noch € 30,7 Mrd. investiert worden. Durchaus unterschiedlich wirkte sich das Ausmaß des Rückgangs allerdings an den verschiedenen Standorten aus. Im Einzelnen entfielen auf Berlin € 1,4 Mrd. (2008: € 2,3 Mrd.), auf Düsseldorf € 0,8 Mrd. (2008: € 0,9 Mrd.), auf Frankfurt am Main € 0,7 Mrd. (2008: € 1,5 Mrd.), auf Hamburg € 1,1 Mrd. (2008: € 1,9 Mrd.), auf München € 1,3 Mrd. (2008: € 1,5 Mrd.) und auf Köln € 0,5 Mrd. (2008: € 1,2 Mrd.).

Büromarkt

Nachdem die Flächenumsätze auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den neun wichtigsten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg,



Stuttgart, Rosensteinstraße

Köln, Leipzig, München und Stuttgart ab dem 4. Quartal 2008 merklich unter Druck gerieten, zeigte sich im Verlauf des Berichtsjahres eine stabilisierende Tendenz auf einem allerdings niedrigen Niveau. Im Gesamtjahr reduzierte sich der Büroflächenumsatz von rund 3,5 Mio. m² um 26 % auf rund 2,6 Mio. m². Wenn gleich dieser Wert ebenfalls einen deutlichen Einbruch bedeutet, wurde mit dem erreichten Umsatz dennoch ein besseres Ergebnis erzielt als noch am Jahresanfang erwartet.

Der Rückgang zeigte sich dabei an allen Standorten, lediglich in Leipzig führte eine Großvermietung zu einem Anstieg um 24 % von 89.000 m² auf 110.000 m². An den anderen Standorten ergaben sich hingegen durchweg Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich: Im Einzelnen wurden in Köln 228.000 m² (2008: 290.000 m²),

in Stuttgart 169.000 m² (2008: 189.000 m²), in Berlin 414.000 m² (2008: 468.000 m²), in Düsseldorf 220.000 m² (2008: 424.000 m²), in Essen 125.000 m² (2008: 147.000 m²), in Frankfurt am Main 422.000 m² (2008: 596.000 m²) in Hamburg 390.000 m² (2008: 544.000 m²) und in München 542.000 m² (2008: 786.000 m²) Büroflächen umgesetzt.

Bei den Leerständen wirkte sich der Zugang von zahlreichen vor der Wirtschaftskrise initiierten Projekten aus, so dass sich die Leerstände deutlich um 8 % auf rund 9,1 Mio. m² (Vorjahr: 8,4 Mio. m²) erhöhten. Da die neu verfügbaren Flächen auf eine deutlich verminderte Nachfrage stießen, erhöhte sich der Leerstand modern ausgestatteter Flächen besonders deutlich um 17 %. Im Geschäftsjahr 2010 wird sich der Zugang neu gebauter Flächen merklich vermindern, dennoch wird das in diesem Bereich gewachsene Angebot die Vermietung von nicht zeitgemäß ausgestatteten Flächen deutlich erschweren.

Auch bei den Spitzenmieten wirkte sich angesichts des größeren Leerstandes die Wirtschaftskrise deutlich aus. Sie sanken im Durchschnitt um 5,2 %, lediglich in Düsseldorf und Leipzig führten Sonderfaktoren zu stabilen Spitzenmieten. Besonders kräftig fielen die Rückgänge dagegen in München mit einem Minus in Höhe von 9 % von € 34,00/m² auf € 31,00/m², in Berlin mit einer Abnahme um 8 % von € 22,00/m² auf € 20,20/m², in Hamburg mit einer Reduzierung um 8 % von € 26,00/m² auf € 24,00/m² sowie in Frankfurt am Main mit einer Verminderung um 7 % von € 37,50/m² auf € 35,00/m² aus. Bei allen Neuvermietungen wurden zudem vermehrt Incentives z.B. in Form von mietfreien Monaten gewährt.

Logistikimmobilien leiden unter sinkendem Export

Der konjunkturelle Einbruch wirkte sich besonders deutlich bei der Vermietung von Logistikimmobilien aus. Da die Logistikbranche in den Jahren vor der Krise besonders vom prosperierenden Welthandel profitiert hatte, litt sie unter der schrumpfenden Konjunktur in besonderer Weise. Positiv wirkte hingegen der stabil gebliebene inländische Konsum, dennoch konnte dies die Einbrüche durch den wegbrechenden Export nicht kompensieren. Ein wichtiger Indikator für diesen Bereich sind die dramatisch zurückgegangenen Bestellungen von Lastkraftwagen, die die Zu-

rückhaltung der Logistikbranche bezüglich der weiteren Entwicklung vermitteln. Eine Besserung ist daher erst mit einem gewissen zeitlichen Verzug zu erwarten.

Einzelhandel verhält sich abwartend

Öffentlichkeitswirksame Insolvenzen im Einzelhandelssektor machten deutlich, dass der Einzelhandel trotz eines vergleichsweise stabilen Konsums ebenfalls in einer schwierigen Lage ist. Wenngleich sich die niedriger als erwartet ausgefallenen Arbeitslosenzahlen positiv auswirkten, besteht bei vielen Einzelhändlern nach wie vor große Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung. Aufgrund der vergleichsweise langen Vertragsdauer bei Einzelhandelsobjekten führte dies zu einer deutlich spürbaren Zurückhaltung bei Neuabschlüssen. So lange keine größere Klarheit über die weitere mittel- bis langfristige Entwicklung des Konsumklimas besteht, wird sich die Branche weiter abwartend verhalten. Deutlich besser als 1b- und Stadtteil-lagen entwickelten sich dagegen 1a-Lagen, die aufgrund des knapperen Angebotes weiterhin gefragt sind.

GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS

PFLICHTANGEBOT

Am 16. Juni 2009 hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. ein Pflichtangebot nach deutschem Recht zum Erwerb aller Aktien der Deutsche Real Estate AG zu einem Preis von € 0,49 je Aktie übermittelt. Bereits am 7. April 2009 erlangte die Unifinter Administratiekantoor B.V. die mittelbare Kontrolle an der Deutsche Real Estate AG. Mit dieser Übernahme war die Unifinter Administratiekantoor B.V. zur Abgabe eines Pflichtangebotes verpflichtet. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG gaben zu diesem Angebot am 25. Juni 2009 eine Stellungnahme ab. Detaillierte Informationen zu der Stellungnahme sind auf der Website unter www.drestate.de hinterlegt.

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Trotz der extrem schwierigen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2009 konnte der Konzern Deutsche Real Estate AG abermals seine operative Ertragskraft stärken. Die Erträge aus Investment Properties verbesserten sich von € 27,2 Mio. auf € 27,6 Mio., obwohl im Vorjahr noch die Erträge aus der verkauften Immobilie Augsburg mit € 1,0 Mio. enthalten waren. Parallel dazu konnten die Bewirtschaftungskosten deutlich von € 10,0 Mio. auf € 8,0 Mio. reduziert werden. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA) sank jedoch um 20 % von € 14,8 Mio. auf € 11,8 Mio., im Wesentlichen bedingt durch Verluste (€ 1,7 Mio.) aus dem Verkauf der Finanzbeteiligung an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin, durch Finanzierungskosten (€ 0,7 Mio.) im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten sowie durch gestiegene sonstige Aufwendungen (€ 1,2 Mio.). Von diesen entfallen € 0,9 Mio. auf erhöhte Wertberichtigungen/Forderungsabschreibungen gegenüber dem Vorjahr. Darüber hinaus sanken die sonstigen betrieblichen Erträge um € 1,0 Mio. in 2009 im Wesentlichen bedingt durch hohe Rückstellungsaufösungen im Vorjahr.

Gerade in der weltweiten Wirtschaftskrise hat sich die Deutsche Real Estate AG vor allem auf eine weitere Optimierung der Kostensituation und die Verbesserung der Mieterlöse aus den Bestandsobjekten konzentriert. Die in den letzten Jahren eingeleitete engere Betreuung des Immobilienbestandes trägt nun die ersten Früchte. So haben sich die Werte der Bestandsimmobilien erfreulich entwickelt. Hier wirkten sich die zu erwartenden verbesserten Cashflows und ein im Vorjahresvergleich niedrigeres zu veranschlagendes Risiko positiv aus. Entsprechend ergab sich bei der Ermittlung der Immobilienmarktwerte im Saldo ein Wertzuwachs von € 13,3 Mio. (Vorjahr: € -23,9 Mio.), der wesentlich zum positiven Konzernperiodenergebnis von € 9,9 Mio. (Vorjahr: € -25,9 Mio.) beitrug. Mit der positiven Entwicklung des Immobilienbestandes haben



Berlin, Friedrichstraße

sich die Erfolge in der Objektbetreuung nun auch bilanziell niedergeschlagen.

Deutlich verbessert wurde auch der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit von € -7,5 Mio. im Vorjahr auf € -3,0 Mio. im Berichtsjahr. Mit einer weiteren Verbesserung der Erlöse und der Fortsetzung der Kosteneinsparungspolitik ist ein positiver betrieblicher Cashflow damit in greifbare Nähe gerückt.

Die Kostenstrukturen wurden weiter optimiert. Der zum 31. März 2009 abgeschlossene Umzug und die damit verbundene Verlagerung der Verwaltung von Hamburg nach Berlin in das eigene Bestandsobjekt in der Oudenarder Straße im Stadtbezirk Berlin-Mitte haben hierzu wesentlich beigetragen.

Der Schwerpunkt der operativen Tätigkeit der Deutsche Real Estate AG wurde, wie schon berichtet, in den letzten Jahren auf eine nachhaltige und auf Wertsteigerung gerichtete Entwicklung von Bestandsimmobilien gelegt. Voraussetzung hierfür ist eine direkte und aktive Betreuung der Objekte, was bei Finanzbeteiligungen, also bei Objekten, bei denen die Deutsche Real Estate AG nur mit einem Minderheitsanteil beteiligt ist, nur sehr eingeschränkt möglich ist. Dementsprechend hat sich die Gesellschaft bereits in den vergangenen Jahren aus strategischen Gründen von Finanzbeteiligungen getrennt und ist aus diesen grundsätzlichen



Lüneburg, Lilienthalstraße

Erwägungen auch keine neuen Finanzbeteiligungen mehr eingegangen. Auch 2009 wurde ein weiterer wesentlicher Schritt in diese Richtung getan. Der Verkauf der 45 %-igen Finanzbeteiligung an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, in der ein Büro- und Geschäftshaus am Berliner Gendarmenmarkt gehalten wird, führte neben einem Liquiditätszufluss von € 1,2 Mio. und einem positiven Eigenkapitaleffekt von insgesamt € 1,3 Mio. zu einem negativen Effekt von € 1,7 Mio. im Finanzergebnis. Damit wurde zugleich die aus Sicht des Vorstands letzte mit Ergebnisrisiken behaftete Finanzbeteiligung veräußert.

In der Bilanz wirkten sich des Weiteren die ergebnisneutralen Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente negativ aus. Abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap, Floor und Swap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge) waren im Konzernabschluss aufgrund des Sinkens des zum Bewertungszeitpunkt aktuellen 3-Monats-Euribors unter die Marke von 3,0 % mit einer negativen Zeitbewertungsrücklage zu belegen. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren für sie zum 31. Dezember 2009 negative Fair Values in Höhe von € 19,2 Mio. (Vorjahr: € 11,7 Mio.) zu bilanzieren. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass damit im Ergebnis der ursprünglich angestrebte Zweck einer planbaren kalkulierbaren Zinsbelastung in einem Korridor zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge) nach wie vor erfüllt ist. Lediglich der für die so abgesicherten Darlehen sich im Falle nicht abgeschlossener Derivate ergebende Einspareffekt bei Zinsen unter 3,0 % bzw. unter dem jeweils abgesicherten Zinssatz entgeht dem Unternehmen. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage von € -17,9 Mio. (Vorjahr: € -15,8 Mio.) wider, wobei hier die Auflösung von Zeitbewertungsrücklagen aus dem Verkauf der Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Höhe von € 2,2 Mio. gegenläufig wirkte.

Die Deutsche Real Estate AG hat sich im Rezessionsjahr 2009 gut behaupten können. Folgerichtig ist für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 eine Fortsetzung des Geschäftsmodells mit seiner Ausrichtung auf mittel- und langfristig angelegte nachhaltige Steigerungen der Immobilienmarktwerte geplant. Kontinuierlich steigende Mieterlöse, eine weitere Verminderung der Leerstandsquote und die Erhöhung der Erträge vermieteter Flächen sind dabei die Basis für bessere Marktwerte und für verbesserte Jahresergebnisse. Eine Ausweitung der Geschäftsaktivitäten steht dabei auch in den Jahren 2010 und 2011 nicht im Vordergrund. Ausnahmen könnten sich hier allenfalls bei besonders günstigen Einzelakquisitionen ergeben, die relativ zeitnah die Cashflow- und die Ergebnissituation verbessern würden.

Die Veräußerung von einzelnen Objekten ist nicht auszuschließen, wenn damit kurz- und mittelfristig positive Effekte auf die Ergebnis- und die Cashflow-Situation erzielt werden könnten. Mittel- und langfristig ist die Vergrößerung des Bestandes neben der weiteren Erhöhung der

Mieterlöse das strategische Ziel. Aufbauend auf einem rigiden Kostenmanagement soll so ein positiver Cashflow ermöglicht werden. Jedes potenzielle Neuengagement wird dem Maßstab einer nachhaltigen und signifikanten Renditesteigerung des Gesamtunternehmens entsprechen müssen.

Insgesamt hat die Deutsche Real Estate AG mit ihrer in der Wirtschaftskrise unter Beweis gestellten Stabilität beste Chancen, in den nächsten beiden Jahren stabile positive Ergebnisse zu erzielen.

GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Die renditeorientierte Unternehmenspolitik der Deutsche Real Estate AG ist auf eine mittel- bis langfristige Wertentwicklung ausgerichtet. Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes werden daher stets auf ihren Ergebnis- und Cashflow-Beitrag hin untersucht. Die in den letzten Jahren erarbeitete engere Betreuung der Bestandsobjekte hat unter Beweis gestellt, dass damit nicht nur die Erlöse optimiert, sondern auch die Werte der Immobilien positiv beeinflusst werden können. Diese im eigentlichen Wortsinne nachhaltige Entwicklung der Bestandsimmobilien führt unabhängig von kurzfristigen Ausschlägen zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes. Die marktopportunistische Arbeitsweise in sämtlichen Entwicklungszyklen der verschiedenen Teilmärkte erlaubt gleichzeitig bei entsprechenden Konstellationen flexible Entscheidungen zur Verbesserung des Ertragspotenzials.

Transaktionen

Im Berichtsjahr hat sich die Deutsche Real Estate AG auf die Optimierung des vorhandenen Immobilienbestandes konzentriert. Neue Immobilien wurden nicht erworben.

Da die Strategie der Deutsche Real Estate AG auf eine nachhaltige Wertentwicklung der Bestandsimmobilien ausgerichtet ist, ist für die Umsetzung entsprechender Aktivitäten ein operativer Durchgriff auf die Objekte unerlässlich. An dieser Voraussetzung fehlte es bei Finanzbeteiligungen, also bei Objekten, bei denen die Deutsche Real Estate AG nur mit einem Minderheitsanteil beteiligt ist. Bereits in den

vergangenen Jahren hat sich die Gesellschaft daher aus strategischen Gründen von Finanzbeteiligungen getrennt und ist aus diesen grundsätzlichen Erwägungen auch keine neuen Finanzbeteiligungen mehr eingegangen.

Im Berichtsjahr wurde diese Strategie mit dem zum 31. Dezember 2009 wirksamen Verkauf der 45 %-igen Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 fortgesetzt. Mit dem erzielten Verkaufserlös von € 8,3 Mio. konnten Darlehen in einer Höhe von € 7,1 Mio. abgelöst und ein Liquiditätszufluss von € 1,2 Mio. realisiert werden. Allerdings hat der Verkauf, wie bereits berichtet, neben einem positiven Eigenkapitaleffekt von € 1,3 Mio. auch zu einem Verlust im Finanzergebnis von € 1,7 Mio. geführt.

Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes

Mit der Konzentration auf die nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes stehen objektnahe Betreuung, Optimierung und Modernisierung des Immobilienbestandes im Zentrum der Aktivitäten. Die seit 2008 vorangetriebene engere Betreuung des Bestandes durch zusätzliche, im Konzern Deutsche Real Estate AG angestellte Mitarbeiter hat sich sowohl in erheblichen Kosteneinsparungen als auch in den Vermietungs- und Modernisierungsergebnissen niedergeschlagen. Trotz Wirtschaftskrise konnten die Vermietungsquoten verbessert werden.

Gegenüber dem Stand am Vorjahresende gab es keine Veränderungen im Immobilienbestand der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften. Demnach befanden sich unverändert 33 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 385.339 m² im Bestand. Der größte Anteil hiervon entfällt auf die 18 Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 199.357 m². Der zuletzt 2007 ausgebaute Bestand an Logistikimmobilien belief sich auf 7 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 144.621 m², im Einzelhandelsbereich entfiel auf die 8 gehaltenen Objekte eine vermietbare Fläche von 41.361 m². Die enge und intensive Betreuung der Bestandsimmobilien konnte auch in erfreuliche Neuvermietungen umge-



Frankfurt am Main, Zeil

Kennzahlen / Geschäftsvolumen	31.12.2009		31.12.2008	
	Objekte	m ²	Objekte	m ²
Eigene Bestandsobjekte	33	385.339	33	385.339
Beteiligungen *	2	4.795	3	6.681
Fremdobjekte in der Verwaltung	73	415.838	73	415.838
Verwaltete Objekte gesamt	106	801.177	106	801.177

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

* anteilig berechnet, fremdverwaltet

setzt werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote der sowohl am Vorjahresende wie am Ende des Berichtsjahres im Bestand befindlichen Immobilien wurde von 85,8 % auf



Gießen, Robert-Bosch-Straße

86,2 % gesteigert. Diese Verbesserung wurde durch eine individuell an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtete Betreuung ermöglicht. Erhebliche Einbußen ergaben sich insbesondere für die Berlin-Teltower Immobilie in der Potsdamer Straße. Hier führte die Kündigung einer Einzelhandelsfläche durch

einen Lebensmittelfilialisten zu einem Anstieg des Leerstandes auf über 70 %. Für dieses Objekt ist das Vermietungsteam der Deutsche Real Estate AG aktiv, zeitnah neue Mieter zu finden.

Dass trotz dieser Abgänge insgesamt ein Zuwachs der vermieteten Flächen erreicht wurde, unterstreicht den Erfolg der Immobilienbetreuung. So konnte, wie bereits im Halbjahresbericht 2009 erläutert, in der Hamburger Osterfeldstraße die Vermietungsquote von 42,8 % am Vorjahresende auf 55,3 % verbessert werden. Hinter diesem Zuwachs stehen neben zwei neuen Vertragsabschlüssen weitere, an einen Bestandsmieter vermietete Flächen.

Besonders erwähnenswert ist die Entwicklung im Objekt Carrée Seestraße, dem Verwaltungssitz der Deutsche Real Estate AG. Nachdem diese Immobilie noch am Jahresende 2007 eine Vermietungsquote von nur 50,5 % aufwies, war durch enge Kontakte mit Bestands- und potenziellen Neumieter am Jahresende 2008 bereits ein Stand von

69,8 % erreicht worden. Auch im Berichtsjahr gelang es, diese Quote durch einige neu vermietete kleinere Flächen auf 71,2 % am 31. Dezember 2009 zu verbessern.

Deutlich beeinflusst wurde die auf den Gesamtbestand bezogene Vermietungsquote erneut durch das Frankfurter Objekt Rahmhof, obwohl die Leerstandsquote im Berichtsjahr von 58,5 % auf 57,6 % leicht reduziert werden konnte und die Nachfrage sich belebt.

Insgesamt war im Jahresverlauf eine leichte, aber spürbare Belebung der Nachfrage nach Flächen der Deutsche Real Estate AG zu verzeichnen. Das zu Beginn des Jahres vorsichtigere Verhalten von Bestandsmietern und Mietinteressenten wird auch bei der Betrachtung der durchschnittlichen Rest-Mietvertragslaufzeit deutlich. So sank diese Kennziffer von 3,84 Jahre am Jahresende 2008 auf 3,54 Jahre zum 30. Juni 2009. Mit der langsamen Besserung der konjunkturellen Lage konnte die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit am Jahresende 2009 dann wieder auf 3,72 Jahre angehoben werden.

Die im Berichtsjahr erreichten Neuabschlüsse und die laufenden Verhandlungen machen deutlich, dass neben dem engen Kontakt mit derzeitigen und potenziellen neuen Mietern der Einsatz von zielgerichteten Modernisierungen besonders wichtig ist. Im Dialog mit den Interessenten können gezielt Flächen bedarfsorientiert hergerichtet werden, um so langfristige vertragliche Bindungen zu erreichen. Dabei kommt es weniger darauf an, teure Umbauten vorzunehmen, als vielmehr, Bedarfe in Lösungen umzusetzen. Mit dieser Strategie erreicht die Deutsche Real Estate AG eine Ressourcen schonende, marktgerechte und besonders effiziente Entwicklung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes.

STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS

Beteiligungsstruktur

Die Deutsche Real Estate AG nimmt im Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Dabei werden die zentralen Funktionen wie Objektbetreuung, Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht, Verwaltung durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht.

Die vollkonsolidierten Immobilien werden als strategisches Kerngeschäft des Konzerns in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ oder aber mit wenigen anderen Immobilien zusammen in Gesellschaften gehalten, die mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, in den meisten Fällen zu 100 % im Besitz der Deutsche Real Estate AG stehen.

Aus der Vergangenheit heraus bestehen über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht eingegangen. Da diese Finanzbeteiligungen nicht zum strategischen Kerngeschäft gehören, hat die Deutsche Real Estate AG bereits in den letzten Jahren die Zahl der entsprechenden Beteiligungen reduziert. Zum Bilanzstichtag gehörten nach dem Verkauf der Anteile an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin nur noch zwei strategische Finanzbeteiligungen zum Konzern.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht der Gesellschaft rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien und der damit verbundenen Finanzierungen als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2009 befanden sich unverändert 43 voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG besteht mit Rami Zoltak und Torsten Hoffmann unverändert aus zwei Mitgliedern. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Nachdem für sämtliche Gesellschaften die zentralen Dienstleistungsfunktionen durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht werden, sind mit Ausnahme der Vorstände sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns in dieser Gesellschaft beschäftigt. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 hatte die Deutsche Real Estate AG die strategische Entscheidung getroffen, die Betreuung der Bestandsimmobilien zukünftig durch eigene Mitarbeiter zu gewährleisten. Hierzu war der Personalbestand im Verlauf des Geschäftsjahres 2008 erheblich aufgestockt worden. Insgesamt war der Personalbestand zum 31. Dezember 2008 auf 40 Personen angestiegen. Im Laufe des Berichtsjahres ist die Mitarbeiterzahl hingegen wieder auf 35 Personen gesunken. Dies ist vor allem auf den Abbau stichtagsbedingter Doppelbesetzungen im Zusammenhang mit dem Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin zurückzuführen.

Mit dem aktuellen Personalbestand und der Übernahme des vorher extern betriebenen Property Managements sowie mit der Verlegung der Verwaltung hat der Konzern Deutsche Real Estate AG seine Neustrukturierung abgeschlossen. Alle drei Maßnahmen haben zu erheblichen Kosteneinsparungen und zu einer verbesserten Objektbetreuung beigetragen.

Die nun für den Konzern tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihren Einsatz ihr hohes Engagement für die Deutsche Real Estate AG eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Der Vorstand sieht in diesem Einsatz eine stabile Basis für eine gute Entwicklung der Gesellschaft.



Düsseldorf, Bonner Straße

VERGÜTUNGSBERICHT

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Dabei werden insbesondere auch die jeweiligen Aufgaben der Vorstandsmitglieder angemessen berücksichtigt. Die Gesamtvorstandsvergütung umfasste 2009 insgesamt € 321.444,77 einschließlich geldwerter Vorteile aus der Bereitstellung von Dienstwagen, zudem Sachbezüge von insgesamt € 2.736,08 für Versicherungskosten sowie erstatteter Sachkosten. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG auf Vorschlag seines Personalausschusses das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente wie folgt beschlossen und überprüft dies regelmäßig:



Dietzenbach, Waldstraße 66 - 76

„Das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile besteht aus folgenden Komponenten:

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der Zukunftsaussichten des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Beiträge zu Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter den bisherigen Bedingungen vereinbart werden.
6. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z.B. Neueinstellung). Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden.“

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben (Notes) einschließlich Segmentberichterstattung wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Umsatz und sonstige betriebliche Erträge

Die Deutsche Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2009, trotz des Verkaufs der zu 100 % vermieteten Einzelhandelsimmobilie in der Bürgermeister-Fischer-Straße in Augsburg Ende 2008, ihre Erträge aus Investment Properties (Miet-erlöse und Nebenkostenvorauszahlungen) von € 27,2 Mio. auf nunmehr € 27,6 Mio. steigern. Bereinigt um diesen Verkauf betrug der Anstieg damit € 1,4 Mio.

Spürbar geringer als im Vorjahr fielen die sonstigen betrieblichen Erträge aus, die sich von € 2,5 Mio. auf € 1,6 Mio. reduzierten. Ursächlich waren neben Reduzierungen zahlreicher Einzelpositionen insbesondere die um rund € 0,7 Mio. verminderten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Positiv haben sich dagegen die Erlöse aus Dienstleistungen für die seit dem 1. Juli 2008 laufende Betreuung von Immobilien der Summit Germany Ltd. entwickelt. Diese nahmen von T€ 167 auf T€ 345 zu.

Nachdem noch im Vorjahr aufgrund vorsichtiger Schätzung der Finanzmarktkriseneffekte nur bei vier Immobilien positive Wertentwicklungen zu Erträgen aus Fair Value-Anpassungen geführt hatten,

konnte die Deutsche Real Estate AG im Berichtsjahr aufgrund ihrer objektnahen Betreuung und der hierdurch erzielten Vermietungserfolge, verbunden mit gesteigerten Cashflows, eine Erholung des Gesamtbestandes verzeichnen. Neben verbesserten Cashflows führte auch ein im Vorjahresvergleich geringer zu veranschlagendes Risiko

bezüglich zukünftiger Mieteinnahmen, Anschlussvermietungen und Verkaufserlöse zu einer verbesserten Bewertung. Insgesamt wurden für 25 Immobilien höhere Marktwerte gegenüber dem Vorjahr gutachterlich ermittelt, so dass sich Erträge aus Fair Value-Anpassungen im Wert von € 16,7 Mio. (31. Dezember 2008: € 9,6 Mio.) ergaben. Herauszuheben ist einmal mehr das Objekt Carrée Seestraße in Berlin. Diese gleichzeitig als Verwaltungssitz der Deutsche Real Estate AG fungierende Immobilie konnte ihren Marktwert erneut um € 5,1 Mio. steigern.



Berlin, Oudenarder Straße

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Erträge aus Investment Properties	27.616	27.118	25.200	30.250	33.469
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	13.294	- 23.852	23.988	2.027	15.548
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	11.805	14.822	6.623	15.574	23.213
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	25.099	- 9.030	30.611	17.601	38.761
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	- 1.600	- 2.317	- 7.018	4.463	13.029
Operatives Ergebnis *	- 897	- 2.447	- 5.910	674	2.413
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	11.694	- 26.169	16.970	6.490	28.577
Konzernperiodenergebnis (EAT)	9.854	- 25.900	8.893	4.407	28.095

* EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

Letztendlich bleibt jedoch festzuhalten, dass die zum 31. Dezember 2009 festgestellten Immobiliengutachterwerte im Durchschnitt noch immer unter den vor der Finanzmarktkrise zum 1. Oktober 2008 gutachterlich ermittelten Werten liegen. Im Nachhinein kann durch den Vorstand damit festgestellt werden, dass die durch die Finanzmarktkrise beeinflusste Risikoeinschätzung zum Immobilienmarkt, die sich auch auf die Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2008 auswirkte, als vorsichtig beurteilt werden muss.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2009 wurden die Immobilienmarktwerte durch den Vorstand auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten unabhängiger Immobiliengutachter überprüft und neu festgelegt. Das von den Gutachtern zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung



Frankenthal, Beindersheimer Straße

von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IAS 40, Tz. 46). Hierbei wird das Ertragspotenzial einer Immobilie auf Basis frei werdender, abgezinster erwarteter zukünftiger Cashflows ermittelt. Dazu wird auch ein Erlös aus einer angenommenen Veräußerung der

Liegenschaft am Ende des Betrachtungszeitraumes in die Barwertermittlung einbezogen. Steuern und Kapitalkosten bleiben unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,00 % (2008: 6,25 %) und 9,25 % (2008: 10,25 %) zugrunde gelegt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Zinssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 23,3 Mio. reduzieren bzw. um € 25,6 Mio. erhöhen.

Kosten und Ergebnis

Das nunmehr durch die Deutsche Real Estate AG selbst vorgenommene Property Management wirkt sich auch bei den Bewirtschaftungskosten positiv aus. Im Saldo sanken die Bewirtschaftungskosten von € 10,0 Mio. auf € 8,0 Mio. Insbesondere konnten deutliche Einsparungen bei den Instandhaltungs- und Wartungskosten erzielt werden, in dem z.B. Investitionen auf ein objektgerechtes Maß beschränkt oder Reparaturen durch deutlich kostengünstigere Dienstleister ausgeführt wurden, als dies bei der Beauftragung durch externe Property Manager in der Vergangenheit der Fall war.

Nahezu konstant blieben demgegenüber die Verwaltungskosten mit € 4,7 Mio. Einsparungen bei den Raumkosten infolge des Umzugs nach Berlin wurden durch höhere Rechts- und Beratungskosten infolge der anhängigen Anfechtungsklagen überkompensiert.

Daneben haben sich die sonstigen Aufwendungen von € 0,7 Mio. auf € 1,9 Mio. erhöht. Grund hierfür war, dass die Deutsche Real Estate AG gerade im Jahr der Finanzmarktkrise im Debitorenmanagement u. a. den Fokus auf eine sich verändernde Bonität der Mieter gelegt hat. Altforderungen wurden gezielt auf Werthaltigkeit geprüft und in begründeten Fällen ausgebucht bzw. wertberichtigt.

Merklich geringer als im Vorjahr fielen dagegen die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties aus. Nach der hohen Vorjahresabwertung von € 33,4 Mio. waren im Berichtsjahr nur bei acht Immobilien Wertkorrekturen von insgesamt lediglich € 3,4 Mio. erforderlich, von denen zudem keine den Wert von € 1,0 Mio. überschritt. Im Saldo mit den aus höheren Marktwerten von 25 Immobilien resultierenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 16,7 Mio. ergab sich daher eine kumulierte Aufwertung des Immobilienbestandes von € 13,3 Mio. (Vorjahr: € -23,9 Mio.).

Im Finanzergebnis der Deutsche Real Estate AG wirkten sich das geringere Zinsniveau sowie die Tilgung von Krediten positiv aus. Negativ wirkte sich dagegen mit € -1,7 Mio. der Verkauf der Anteile an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin aus. Entsprechend

musste im Berichtsjahr ein negatives Beteiligungsergebnis von € -1,6 Mio. verkraftet werden, nachdem noch im Vorjahr ein Ertrag von € 0,3 Mio. angefallen war. Insgesamt verbesserte sich das Zinsergebnis von € -17,2 Mio. auf € -13,4 Mio.

Die im Saldo um € 13,3 Mio. erhöhten Immobilienmarktwerte führten zu einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von € 11,7 Mio. (Vorjahr: € -26,2 Mio.). Das um die Fair Value-Anpassungen bereinigte EBT verbesserte sich von € -2,3 Mio. auf € -1,6 Mio. Dementsprechend hätte sich ohne die Effekte aus der Veräußerung der Finanzbeteiligung sogar erstmals seit Jahren ein positives bereinigtes Ergebnis vor Steuern ergeben.

Während sich der Ertragsteueraufwand von T€ 159 auf T€ 9 reduzierte, ergab sich im Geschäftsjahr 2009 ein latenter Steueraufwand in Höhe von € 1,8 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio. Ertrag). Insgesamt erwirtschaftete die Deutsche Real Estate AG getragen von den gestiegenen Immobilienmarktwerten ein Konzernperiodenergebnis von € 9,9 Mio. (Vorjahr: € -25,9 Mio.).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Trotz der gestiegenen Fair Values der Investment Properties reduzierte sich die Bilanzsumme von € 387,9 Mio. am 31. Dezember 2008 auf € 357,7 Mio. am Jahresende 2009. Den um € 13,3 Mio. auf € 325,4 Mio. (Vorjahr: € 311,8 Mio.) angewachsenen Immobilienmarktwerten stand allerdings ein von € 10,5 Mio. auf € 2,8 Mio. reduziertes Finanzanlagevermögen gegenüber, eine Folge aus der Veräußerung der Anteile an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin. Insgesamt erhöhte sich das langfristige Vermögen von

€ 331,4 Mio. am Vorjahresende auf € 338,2 Mio. am 31. Dezember 2009, so dass sein Anteil an der verkürzten Bilanzsumme auf 94,6 % (2008: 85,4 %) anstieg.

Sehr deutlich reduziert hat sich hingegen das kurzfristige Vermögen von € 56,5 Mio. auf € 19,5 Mio. am 31. Dezember 2009. Dieser starke Rückgang war vor allem auf eine deutliche Reduzierung der liquiden Mittel von € 32,5 Mio. auf € 12,3 Mio. und auf stark von € 21,7 Mio. auf € 5,1 Mio. gesunkene übrige kurzfristige Vermögenswerte zurückzuführen. Während sich im Rückgang der liquiden Mittel vor allem hohe Tilgungsleistungen (davon € 25,5 Mio. an Summit Finance Ltd.) bemerkbar machten, hängt die Entwicklung der übrigen kurzfristigen Vermögenswerte mit dem zum Vorjahresstichtag noch in

Abwicklung befindlichen share deal Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße zusammen. Hier entfielen am 31. Dezember 2008 noch € 6,6 Mio. auf die Restkaufpreisforderung und weitere € 6,8 Mio. auf die bereits auf ein Treuhandkonto eingezahlte Sonder-tilgung der entsprechenden Darlehen. Der Anteil

des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme reduzierte sich daher von 14,6 % auf 5,4 %. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2009 nur noch zu 39,2 % (Vorjahr: 93,7 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich die negative Zeitbewertungsrücklage erneut von € 15,8 Mio. auf € 17,9 Mio. Hier wirken sich ergebnisneutrale negative Fair Value-Anpas-



Dietzenbach, Waldstraße 29

in T€	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Bilanzsumme	357.667	387.935	433.005	334.970	431.364
Investment Properties	325.364	311.821	338.610	257.200	373.454
Finanzanlagen	2.751	10.493	14.466	14.491	17.743
Eigenkapital	20.496	12.755	52.919	38.232	31.235
Eigenkapitalquote	5,73%	3,29%	12,22%	11,41%	7,24%
Finanzschulden	286.556	328.834	339.305	268.841	358.616
Finanzschuldenquote	80,12%	84,77%	78,36%	80,26%	83,14%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	88,07%	105,46%	100,21%	104,53%	96,03%

sungen der derivativen Finanzinstrumente aus, die für abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap, Floor und Swap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge) aufgrund des Sinkens des zum Bewertungszeitpunkt aktuellen 3-Monats-Euribors unter die Marke von 3,0 % vorzunehmen waren. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren für sie zum 31. Dezember 2009 negative Fair Values in Höhe von € 19,2 Mio. (Vorjahr: € 11,7 Mio.) zu bilanzieren. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage von insgesamt € 17,9 Mio. (Vorjahr: € 15,8 Mio.) wider, wobei die Auflösung von Zeitbewertungsrücklagen aus dem Verkauf der Finanzbeteiligung gegenläufig wirkte.

Trotz dieses Effektes führte das positive Konzern-Periodenergebnis zu einer Zunahme des Eigenkapitals von

€ 12,8 Mio. auf € 20,5 Mio. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich entsprechend von 3,3 % auf 5,7 %. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem 31. Dezember 2008 von € 314,9 Mio. auf € 287,5 Mio., verursacht vor allem durch Tilgungen langfristiger Finanzschulden sowie von laufzeitbedingten Umgliederungen von lang- in kurzfristige Finanzschulden. Im Ergebnis reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden von € 294,6 Mio. auf € 258,4 Mio. Gegenläufig wirkte der mit der Anpassung der Fair Values für die Derivate einhergehende bei dem langfristigen Fremdkapital ein-

zustellende Wert der Derivate von € 19,2 Mio. (Vorjahr: € 11,7 Mio.).

Tilgungsbedingt reduzierten sich die kurzfristigen Finanzschulden trotz laufzeitbedingter Umgliederungen von € 34,3 Mio. auf € 28,2 Mio. Insgesamt sanken die Finanzschulden daher durch erhebliche Tilgungen von € 328,8 Mio. auf € 286,6 Mio. am 31. Dezember 2009. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich von € 60,3 Mio. auf € 49,7 Mio. Das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties (sogenannte Loan-to-Value Ratio) konnte zum 31. Dezember 2009 deutlich auf 88,07 % verbessert werden. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit konnte in 2009 um € 4,5 Mio. vor allem aufgrund der

gegenüber 2008 um € 6,0 Mio. gesenkten Zinslast (saldiert mit Zinseinzahlungen) gesteigert werden. Im Investitionsbereich führten die Einzahlungen aus dem Verkauf der Beteiligung GbR Taubenstraße 19 in 2009 (€ 8,3 Mio.) sowie der Zahlungseingang der in 2008 veräußerten Immobilie Augsburg (€ 6,6 Mio.) zu einem positiven Cashflow von insgesamt € 14,5 Mio. Der im Vorjahr ausgewiesene negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von € 8,9 Mio. resultiert vor allem mit € 6,8 Mio. aus der Ablösung der Finanzierung der veräußerten Immobilie Augsburg. Im Finanzierungsbereich bestimmten die Tilgungen der Finanzschulden von € 34,3 Mio. (davon € 25,0 Mio. Sondertilgung an Summit Finance Ltd.) sowie die Einzahlung der Summit Real-Estate Lambda GmbH von € 2,4 Mio. den Cashflow. Im Vorjahr betragen die Tilgungen auf Finanzschulden € 7,4 Mio.

NACHTRAGSBERICHT

Das Amtsgericht Berlin hat mit Wirkung zum 24. Februar 2010 auf Antrag des Vorstands der Deutsche Real Estate AG Frau Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz, zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt. Frau Marckado-Erez trat die Nachfolge von Frau Malca Padness an, welche mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 aus dem Aufsichtsrat ausschied.

RISIKOBERICHT

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfügt über das gesetzlich vorgesehene, für den Gesamtkonzern gültige Risikomanagementsystem.

Unser systematisches Risikomanagementsystem dient der Sicherheit und dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens, indem es Einzelrisiken angemessen steuert und transparent aufbereitet. Es gewährleistet eine vorausschauende Identifikation und Kontrolle von Risiken. Dies ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg, denn Risiken sind untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden.

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein,



Goslar, Im Schleeke

wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Risiken in unterstützenden Prozessen übertragen wir gegebenenfalls auf andere Risikoträger. Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen - soweit dies möglich ist - vermieden.

Im Risikohandbuch hat der Konzern die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsgerichtetes Risikomanagement formuliert. Das Handbuch regelt die konkreten Prozesse im Risikomanagement. Die sich gemäß der dort niedergelegten Richtlinien ergebende „signifikante“ Ereignisse werden dem Vorstand unverzüglich mitgeteilt. Zugleich erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung in Form von Berichten an den Vorstand und über diesen auch an den Aufsichtsrat. Diese Berichterstattung erfolgt in allen Aufsichtsratssitzungen. Der Vorstand beschäftigt sich mindestens einmal im Quartal mit allen Risiken und dem Risikomanagementsystem. Im Bedarfsfall werden zudem kurzfristig außerordentliche Sitzungen anberaumt.

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen durch Einsatz einer entsprechenden Software aufgenommen, inventarisiert und bewertet. Risikogruppen sind klassifiziert; Immobilienrisiken werden aufgenommen und regelmäßig aktualisiert. Über ein Reporting-Modul erfolgt die Auswertung und Kommunikation der Risiken an die Entscheidungsträger. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet. Bei sämtlichen Sitzungen wird anhand dieser Größen auch bewertet, inwiefern das Risiko in den Rechnungslegungsprozess einfließen muss, im Bedarfsfall werden direkt die entsprechenden Aufträge an die entsprechende Abteilung und/oder die Buchhaltung gegeben.

Hierzu wurden interne Geschäftsprozesse definiert und eingeführt, welche zusammen mit einem überarbeiteten Risikohandbuch und der vorgenannten Software das neue Risikomanagementsystem abrunden.

Seit dem 1. Januar 2009 wird ausschließlich auf Grundlage der neuen Software gearbeitet. Erkenntnisse aus dem Risikomanagementsystem und aus der Revision wurden in die Arbeitsabläufe integriert. Wie in den Vorjahren wird die interne Revision aufgrund eines bestehenden und

fortwährend aktualisierten Revisionsplanes von einem externen Dienstleister unter der direkten Verantwortung des Vorstands durchgeführt.

Die zuvor beschriebenen wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung.

Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen. Zwecks Einbindung dieser Prozesse in das Rechnungswesen erfolgen die laufende Buchhaltung sowie die Abschlusserstellung zentral am Sitz der Gesellschaft. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse der Einzelgesellschaften erfolgen auf Basis des HGB. Für Zwecke der Konzernabschlussaufstellung erfolgt eine Überleitung nach IFRS. Die Gesellschaft verfügt über ein Konzernbilanzierungshandbuch.

Ziel der von uns eingerichteten Methoden und Maßnahmen zum internen Kontrollsystem ist es, das Vermögen des Unternehmens zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften sollen durch das installierte interne Kontrollsystem gewährleistet werden.

Im Rahmen der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems haben wir die den einzelnen Prozessen innewohnenden Risiken unter Berücksichtigung der personellen Größe unserer Organisation sowie der engen persönlichen Einbindung des Vorstands beurteilt. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen haben wir den Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert. Daneben haben wir die Arbeits-



Berlin, Wilhelmsruher Damm

abläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Trotz der geringen Mitarbeiteranzahl wird das 4-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten. Beispiels-



Heidelberg, Mannheimer Straße

weise achten wir auf eine konsequente Kontrolle von Zahlungsvorgängen, die nach Vorschlag durch die Leiterin Finanzen dem kaufmännischen Vorstand zur Genehmigung vorzulegen sind. Auszahlungen ab einer festgelegten Größenordnung müssen zudem von beiden Vorstandsmitgliedern genehmigt werden.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und durch die interne Revision überwacht.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass weder das interne Kontrollsystem noch das Risikomanagementsystem absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der verbundenen Ziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur Einrichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aus simplen Fehlern oder Irrtümern heraus in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

Aktuell werden im Rahmen des Risikomanagementprozesses insbesondere die im folgenden genannten Einzelrisiken intensiv verfolgt.

MARKTRISIKO

Alle erkennbaren Marktrisiken wurden im Geschäftsjahr 2009 aufgenommen und bei der Entscheidungsfindung bzw. der Betreuung und der Entwicklung der Immobilien berücksichtigt. Insbesondere wurden Erkenntnisse und Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Immobilienvermietungs- und des Investmentmarktes bei Entscheidungen über Transaktionen sowie über vorzunehmende Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen zugrunde gelegt.

Die in den letzten Jahren durchgeführte Neuausrichtung des Immobilienmanagements hin zu einer größeren Marktnähe und das, mit dem durchgeführten Personalaufbau in 2008 einhergehende, verbesserte Immobilien-Know-how hat die Voraussetzungen für ein aktives Portfoliomanagement mit der Zielvorstellung einer risikominimierenden, werterhöhenden Objektentwicklung geschaffen. Diese Marktkenntnis und die Nähe zu den Mietern, die schnelle Erkenntnisse über sich verändernde Marktbedingungen und sich wandelnde Bedürfnisse der Mieter erlaubt, hat erkennbar zu schnelleren Reaktionen geführt. Markttrends werden seitdem frühzeitiger antizipiert, so dass Einzelfallentscheidungen bezüglich Modernisierung, Instandhaltung und Transaktion schneller und flexibler gefällt werden können. Hierbei wird das verbesserte Risikomanagementsystem eingesetzt, wodurch sich nachvollziehbarere und kontrollierte Reaktionen ergeben.

Der Markttrend zu modern ausgestatteten Flächen in guten Lagen wird dabei weitestgehend berücksichtigt. Der engere Kontakt mit Mietern und das daraus gewonnene Wissen über deren zukünftige Bedürfnisse haben bereits in mehreren Fällen zu Mietvertragsverlängerungen und auch zu Neuvermietungen von zusätzlichen Flächen an Bestandsmieter geführt.

Aufgrund der schwachen Konjunktur und der entsprechenden Entwicklung in der Immobilienwirtschaft (vgl. „Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft“) entstanden sowohl ein Druck auf die Mieten als auch eine erhöhte Flächenkonkurrenz. Dem allgemeinen Risiko von Leerständen und dem sich eintrübenden Umfeld wirkt die Gesellschaft durch noch aktivere Vermarktungstätigkeiten entgegen. Im Berichtsjahr konnte die Leerstandsquote bezogen auf die vermietbaren Flächen aller am Jahresende 2008 und am 31. Dezember 2009 im Bestand befindlichen Immobilien erneut leicht verbessert werden. Der engere Kontakt zu den jeweiligen Mietern und Mietinteressenten hat sich dabei bereits im Berichtsjahr als wichtiger Baustein für eine bessere Vermietungsquote erwiesen. Dennoch sind in einzelnen Objekten höhere Leerstandsquoten entstanden, denen durch aktive individuelle Vermarktung begegnet wird.

Die Immobilienmarktwerte wurden im Berichtsjahr auf Basis von Diskontierungszinssätzen zwischen 6,00 % (2008: 6,25 %) und 9,25 % (2008: 10,25 %) ermittelt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil

erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Diskontierungssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 23,3 Mio. reduzieren bzw. um € 25,6 Mio. erhöhen. Entsprechend besteht ein Risiko sinkender Immobilienmarktwerte durch die nach wie vor schwache Konjunktur und erhöhter Mietausfallrisiken, aber auch aufgrund genereller Änderungen des Immobilienmarktes. Die Deutsche Real Estate AG begegnet diesen Risiken unter anderem auch durch eine entsprechende ständige Überprüfung der jeweiligen Marktwerte. Auf dieser Basis ist die Gesellschaft bestrebt, sich ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen durch Investitionen oder auch durch rechtzeitigen Verkauf von Immobilien zu treffen. Gleichzeitig wird durch eine angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote versucht, den erwarteten Cashflow aus den Objekten zu verbessern und insofern einen besseren Marktwert zu erreichen.

Die Deutsche Real Estate AG konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Markt. Die zusätzliche Bearbeitung ausländischer Märkte würde aufgrund der Spezialisierung auf den Heimatmarkt zu große Risiken mit sich bringen.

FINANZIERUNGSRISIKEN IM IMMOBILIENBESTAND

Zinsänderungsrisiko

Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt der Deutsche Real Estate AG Konzern grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen getroffen. Dieser generellen Politik entsprechend wurde 2007 eine umfassende Refinanzierung (Gesamtvolumen € 231,5 Mio.) mit der ABN AMRO BANK N.V., London (jetzt: Palladium Funding No. 1 Limited, London) für einen Zeitraum von sieben Jahren, das heißt bis zum Jahr 2014, vereinbart. Am 25. Februar 2009 hat Palladium Funding No. 1 Limited das Gesamtdarlehen über € 231,5 Mio. von The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V.) erworben. Das Zinsniveau sieht eine maximale variable Verzinsung zwischen 5,35 % p.a. und 5,55 % p.a. (jeweilige Cap- und Swap-Obergrenze) vor. Diese Zinssätze wurden über die gesamte Laufzeit durch ein Zinnsicherungsgeschäft abgesichert, so dass die

vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch die entsprechenden Collars und Swaps definierten Zinsuntergrenzen. Mit den aufgrund der Finanzkrise deutlich reduzierten Zinsen ergab sich für den Jahresabschluss 2009 erneut die Notwendigkeit von entsprechenden Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente. Die sich hieraus ergebende erhöhte negative Zeitbewertungsrücklage führte in der Konzernbilanz zur Reduzierung des Eigenkapitals. Gleichwohl ist der ursprünglich angestrebte Zweck einer Absicherung der Zinsen damit nach wie vor erreicht, da die effektiven Zinskosten in der Gesamtergebnisrechnung in der ursprünglich gewollten Bandbreite nur im Jahr der tatsächlichen Belastung anfallen. Für die Planbarkeit des operativen Geschäftes beabsichtigt die Deutsche Real Estate AG daher auch weiterhin, Zinnsicherungsgeschäfte vorzunehmen.

Im Berichtsjahr wurde das im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital durch den genannten Effekt in Höhe von € 17,9 Mio. belastet. Im Falle einer rückläufigen Zinsentwicklung könnten sich aufgrund der dann stärker negativ zu Buche schlagenden Zeitbewertungsrücklage rechnerisch weitere IFRS-bedingte Belastungen des Konzern-eigenkapitals ergeben. Bei einer aus Sicht des Vorstands mittelfristig zu erwartenden Tendenz steigender Zinsen wird es dagegen zu entsprechenden Entlastungen des Eigenkapitals kommen.

Unabhängig von der Zinsentwicklung werden die in der Zeitbewertungsrücklage ausgewiesenen negativen Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente bis zum Ende der Laufzeit der entsprechenden Zinnsicherungsverträge in 2014 Null betragen.

Liquiditätsrisiken

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrollen begrenzt. Verzögerte Zahlungs-



Düsseldorf, Wahlerstraße

eingänge und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

Seit dem Auslaufen der Sanierungsbeiträge der Banken in Form von Zinsverzichten und Tilgungsaussetzungen im März 2007 gelten die ursprünglich mit den Banken vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen weiter. Diese Darlehen (sogenannte Junior Loans) wie auch weitere von dem Großaktionär Summit dem Konzern zur Verfügung gestellte Darlehen (sogenannte Shareholder Loans) werden von der Summit Finance Ltd., Guernsey, einer Gesell-



Hamburg, Mendelssohnstraße

schaft der Summit-Gruppe, gehalten. Zum Bilanzstichtag valuierten die Junior Loans in Höhe von rund € 12,9 Mio. (31. Dezember 2008: € 38,9 Mio.) und Shareholder Loans in Höhe von € 4,6 Mio. (31. Dezember 2008: € 4,6 Mio.). Letztere werden jedoch aufgrund von Abzinsungseffekten gemäß IAS 39 in Höhe von

€ 1,0 Mio. mit € 3,6 Mio. ausgewiesen. Der Kapitaldienst der Junior Loans betrug in 2009 insgesamt € 25,5 Mio. (2008: € 9,6 Mio.). Für 2010 und 2011 beläuft sich der Kapitaldienst für die Junior Loans auf insgesamt rund € 1,8 Mio. (€ 1,3 Mio. Zinsen, € 0,5 Mio. Tilgungen).

Die mit der Palladium Funding No. 1 Limited und der Deutsche Pfandbriefbank AG (vormals: Hypo Real Estate Bank AG) bestehenden Kreditverträge verpflichten den Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Zielgrößen (Financial Covenants), unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden mit Ausnahme eines Darlehensvertrages alle Financial Covenants erfüllt. Der Bruch dieser Financial Covenants führt nach derzeitigem Verhandlungsstand zu keinen bestandsgefährdenden Konsequenzen.

Das Controlling ist auf die Einhaltung dieser Zielgrößen ausgerichtet, um sonst notwendige zusätzliche Sicherheiten oder Kündigungen von Darlehen zu vermeiden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit war auch im Berichtsjahr mit € -3,0 Mio. (2008: € -7,5 Mio.) erneut negativ. Es ist daher für die Gesellschaft mittelfristig notwendig, den Immobilienbestand hinsichtlich Anzahl und Qualität soweit zu optimieren, dass sich auch nach Tilgungsleistungen ein positiver Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ergibt.

Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es erforderlich werden, Immobilien gezielt zu veräußern.

Nach den derzeitigen Planungsrechnungen wird für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 kumuliert ein leicht positiver Gesamt-Cashflow erwartet. Wesentliche Planungsannahme sind hierbei die Prolongation bzw. veräußerungsbedingte Ablöse von fälligen Finanzschulden. Insgesamt stehen in den folgenden beiden Geschäftsjahren zwei Objektfinanzierungen über insgesamt € 31,7 Mio. zur Prolongation oder Rückzahlung an. Wenn diese Finanzierungen mangels Prolongation und/oder Veräußerung fällig gestellt werden, droht eine Bestandsgefährdung.

Die Junior Loans, am Jahresende 2009 mit rund € 12,9 Mio. valutierend, stellen nur noch einen geringen Teil der Finanzschulden dar und wurden im laufenden Geschäftsjahr durch Vereinbarung mit dem Darlehensgeber einheitlich bis zum 31. März 2016 mit einer tilgungsfreien Periode von 24 Monaten prolongiert.

In jedem Fall wird der Vorstand bezüglich eventueller weiterer Sondertilgungen der Junior Loans die dadurch erzielbaren Einsparungen durch entfallene Zinszahlungen aus dem für diese Darlehen geltenden Zinssatz genau mit den dadurch möglicherweise entstehenden Gefahren für die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft abwägen. Seit Mai 2009 werden die noch bestehenden Junior Loans einheitlich mit 5,0 % p.a. verzinst. Die Sicherung der Liquidität ist dabei vorrangig.

Bei einer Veräußerung von Palladium-finanzierten Objekten besteht aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen den Rückzahlungsbeträgen und den durchaus volatilen Marktwerten der Immobilien (sogenannte Loan-to-Value Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügend freie Liquidität aus den Objektveräußerungen zu erzielen. Außerdem würden Objektveräußerungen zu einer Ausgleichspflicht der derzeit negativen Marktwerte der entsprechenden Zinssicherungsgeschäfte führen.

Finanzierungsstrukturrisiken

Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich im Berichtsjahr von 3,3 % auf 5,7 % verbessert. Stark belastend wirkt sich immer noch die aufgrund der aktuell niedrigen Zinssätze erneut negativ angewachsene Zeitbewertungsrücklage aus. Der Vorstand erwartet eine Verbesserung der Zeitbewertungsrücklage aufgrund mittelfristig zu erwartender wieder ansteigender Zinsen. Die Immobilienmarktwerte sollen vor allem durch die angestrebte Verbesserung der Leerstandsquote, der Mieterlöse und durch eine gezielte Verbesserung der Substanz positiv beeinflusst werden. Aufgrund dieser angestrebten Entwicklungen erwartet der Vorstand eine mittel- und langfristig wieder deutlich verbesserte Eigenkapitalquote.

BEWERTUNGSRISIKEN

Der Marktwert des Immobilienvermögens wurde in den vergangenen Jahren in der Regel auf Basis von Immobilienwertgutachten unabhängiger Bewertungsunternehmen durch den Vorstand angesetzt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden.

Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann im Konzern das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital deutlich reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem weiteren Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen und damit gegebenenfalls auch ein Absinken des Eigenkapitals im Einzelabschluss unter 50 % des Grundkapitals bewirken.

Der Vorstand geht davon aus, dass die im vorliegenden Abschluss erkennbare Erholung der Immobilienmarktwerte anhält und dass das Loan-to-Value Ratio in den nächsten Jahren eingehalten wird. Im Rahmen einer vertraglich definierten Eskalationsskala wäre anderenfalls die letzte Folge hieraus das Bestehen eines Sonderkündigungsrechtes durch das finanzierende Kreditinstitut. Die Auswirkungen der Ausübung eines Sonderkündigungsrechtes könnten zu einer Gefährdung der Fortführung des Unternehmens führen.

RISIKEN AUF OBJEKTEBENE

Gebäuderisiken

Für sämtliche Bestandsobjekte besteht ein umfassender Versicherungsschutz über alle Gebäuderisiken. Neben diesem sind vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen für die laufende technische Steuerung, Inspektion und Überwachung der Gebäude vorhanden. Inzwischen werden viele dieser Aufgaben von eigenen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern wahrgenommen. Dadurch ist eine bessere und genauere Risikoeinschätzung gewährleistet, da Risiken früher erkannt und gegebenenfalls schneller und zielgerichteter begrenzt werden. Bei etwaigen Ankäufen werden zusätzlich Fachunternehmen beauftragt, um gegebenenfalls vorhandene Mängel oder Umweltbelastungen zu identifizieren und in der Bewertung berücksichtigen zu können.

Mietausfallrisiken

Entsprechend der Art der Objekte und der Situation des Teilmarktes werden in der Regel langfristige Mietverträge mit einer Vertragslaufzeit von bis zu 15 Jahren angestrebt. In einzelnen Fällen werden bewusst Mietverträge mit kürzeren Vertragslaufzeiten abgeschlossen. Durch ein aktives Bestandsmanagement wird eine strategisch angelegte Vermietung leer stehender Flächen bzw.



Limburgerhof, Burgunderplatz

strategische Verlängerung bestehender Mietverträge stets an einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios und weniger an kurzfristigen Einnahmesteigerungen ausgerichtet. Einige aus Sicht der Gesellschaft mit der Finanzkrise zusammenhängende Insolvenzen von Bestandsmietern blieben im Berichtsjahr ohne größere Auswirkungen, da in den meisten Fällen aufgrund der größeren Nähe der Betreuung frühzeitig reagiert werden konnte und durch Kauttionen Zahlungsausfälle vermieden und mittels schneller Neuvermietungen Leerstände verhindert werden konnten. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch in den Jahren 2010 und 2011 zu vermehrten Insolvenzen von Mietern kommt.

Die Deutsche Real Estate AG ist bestrebt, hieraus erwachsenden Schäden durch eine enge Betreuung und schnelle Reaktionsfähigkeit entgegenzuwirken.

Das Objekt Carrée Seestraße in Berlin stellte in der Vergangenheit ein besonders großes Risiko im Gesamtbestand der Deutsche Real Estate AG dar. Im Berichtsjahr konnte dieses Risiko allerdings erneut weiter verringert werden. Durch erfolgreiche Neuvermietungen sank der Leerstand von 30,2 % auf 28,8 %, nachdem er noch 2007 bei 49,5 % lag. Auf dieser Grundlage ist der Vorstand zuversichtlich, diese Kennzahlen auch 2010 weiter verbessern zu können. Ein Verkauf dieses Objektes ist daher zwar nach wie vor prinzipiell denkbar, die gute Entwicklung auch bezüglich der dort vorhandenen Bestandsmieter machen einen Verbleib im Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG allerdings ebenfalls zunehmend attraktiver.

Risiken aus Bautätigkeiten

Eventuelle Risiken aus Bautätigkeiten lagen auch im Jahr 2009 nicht vor. Generell versucht die Gesellschaft bei Bautätigkeiten das Vermietungs-, Baukosten- und Verkaufsrisiko durch entsprechende Vorvermietungen, Vertragsgestaltungen und konservativ angesetzte Verkaufspreise zu begrenzen.

INFRASTRUKTURRISIKEN

Risiken, die sich aus dem Ausfall von EDV-Systemen, fehlerhaften Geschäftsprozessen oder einzelnen Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know-how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG im Einzelfall durch externe Dienstleister. Mit der Einführung neuer IT-Lösungen im Vorjahr und im Berichtsjahr ist die diesbezügliche Sicherheit aus Sicht des Vorstands zudem weiter erhöht worden.



Saarbrücken, Hafestraße

VERTRAGSRISIKEN UND PROZESSRISIKEN

Besondere Vertragsrisiken bestanden im Geschäftsjahr 2009 nicht. Einflüsse aus Veränderungen im gesetzgeberischen Umfeld werden durch Fachberater analysiert und in die Geschäftspolitik aufgenommen.

Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2007

Gegen alle von der Hauptversammlung am 28. August 2007 gefassten Beschlüsse sind von Aktionären drei Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen beim Landgericht Bremen erhoben worden. Es ist eine entsprechende Rückstellung für Prozessrisiken gebildet worden. Ein erster Gerichtstermin fand am 27. Februar 2009 statt. In der Urteilsverkündung des Landgerichts Bremen am 17. April 2009 wurden die von der Hauptversammlung gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2 bis 6 für nichtig erklärt. Die am 21. April 2009 von der Deutsche Real Estate AG eingelegte Berufung wurde mit Urteil vom 13. November 2009 zurückgewiesen. Gegen dieses Urteil wurde am 16. Dezember 2009 Revision eingelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Bremerhaven vom 31. Januar 2008 wurde – als Folge der schwebenden Unwirksamkeit der Bestellung der Abschlussprüfer durch die Hauptversammlung – die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG (vormals: Ebner, Stolz, Mönning GmbH), Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, gerichtlich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 bestellt.

Sonderprüfer/Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2008

Die Hauptversammlung am 9. Juli 2008 hatte den Antrag der Summit-Gruppe auf Sonderprüfung und Bestellung des Wirtschaftsprüfers Dietmar Genz, Hamburg, mit einer Mehrheit von 89,08 % der Stimmen angenommen. Der Auftrag beinhaltete die Prüfung von Vorgängen bei der Geschäftsführung von Vorstand und Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Übernahme von Forderungen des früheren Mehrheitsgesellschafters „Whitehall“, Tilgungsleistungen und Zinszahlungen der Gesellschaft an „Whitehall“, „ABN Amro“ und „Summit“ sowie der im Geschäftsjahr 2007 bekannt gewordenen Grunderwerbsteuerproblematik. Der Sonderprüfungsbericht wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat am 31. März 2009 vorgelegt.

Bezüglich der Tilgungs- und Zinszahlungen kam der Sonderprüfer zum Ergebnis, dass durch Zins- und Tilgungszahlungen von insgesamt € 5,6 Mio. bis August 2008 gegen Auszahlungsverbote verstoßen wurde, da es sich bei den bedienten Darlehen um eigenkapitalersetzende Darlehen handelte. Für den Zeitraum September und Oktober 2008 hat die Gesellschaft selbst nach der vom Sonderprüfer angewandten Methode weitere € 1,3 Mio. Zins- und Tilgungsleistungen identifiziert, welche unter vergleichbaren Umständen gezahlt wurden.

Der Großaktionär Summit ist hinsichtlich der gesamten Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von € 6,9 Mio. gänzlich in die Verpflichtungen aus eigenkapitalersatzrechtlichen Grundsätzen eingetreten und hat auf Empfehlung des Sonderprüfers den vollen Betrag inklusive aufgelaufener Zinsen im Oktober 2009 vollständig an die Deutsche Real Estate AG zurückgezahlt. Hierdurch konnten die Zahlungen der Vergangenheit für die Deutsche Real Estate AG neutral geheilt und abgeschlossen werden. Seit dem 1. November 2008 sind durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) die Regelungen zum Eigenkapitalersatz gesetzlich neu gefasst worden. Als Folge hieraus sind entsprechende Zahlungen auf Darlehen seitdem zulässig.

Bezüglich der Entstehung der Grunderwerbsteuer kam der Sonderprüfer zum Ergebnis, dass diese möglicherweise im Rechtsbehelfsverfahren gegen die Finanzämter hätte vermieden werden können. Mit der rechtskräftigen Festsetzung der Grunderwerbsteuer waren bzw. sind allerdings wesentliche Vorteile für die Deutsche Real Estate AG verbunden, so dass der Verzicht des Vorstands auf Rechtsmittel aus Sicht des Prüfers nachvollziehbar ist. Gestaltungen zur grundsätzlichen Vermeidung des Grunderwerbsteuer-Risikos im Vorhinein wären zwar theoretisch denkbar, aber mit einer wesentlichen Änderung der Beteiligungsverhältnisse und damit mit zusätzlichen Risiken verbunden gewesen. Ersatzansprüche gegen aktuelle oder frühere Organe bestehen aus Sicht des Prüfers nicht.

Gegen sämtliche Beschlüsse der Hauptversammlung 2008, mit Ausnahme der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds und der Entlastung eines Aufsichtsratsmitglieds, wurde Klage erhoben. Mit Urteil vom 30. Dezember 2008 wurden die Klagen abgewiesen. Gegen dieses Urteil wurde fristwährend Berufung eingelegt. Es ist eine entsprechende Rückstellung für Prozessrisiken gebildet worden. Mit Beschluss

des Amtsgerichts Bremerhaven vom 10. Dezember 2008 wurde – als Folge der schwebenden Unwirksamkeit der Bestellung der Abschlussprüfer durch die Hauptversammlung – die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG (vormals: Ebner, Stolz, Mönning GmbH), Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, gerichtlich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 bestellt.

Besonderer Vertreter/Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2009

Gegen die auf der Hauptversammlung am 17. Juni 2009 gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 sowie zur Abwahl des Versammlungsleiters wurden Anfechtungsklagen eingereicht. Des Weiteren wurde der Deutsche Real Estate AG eine Auskunftserzwingungsklage zur Hauptversammlung 2009 zugestellt. Derzeit können noch keine fundierten Aussagen zu den Erfolgsaussichten gemacht werden. Entsprechende Rückstellungen für Prozessrisiken wurden gebildet.

Die Hauptversammlung hat im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (§ 147 Abs. 1 AktG) gegen gegenwärtige und ehemalige Organe der Deutsche Real Estate AG sowie gegen den früheren beherrschenden Aktionär „Whitehall“ und/oder den heutigen beherrschenden Aktionär „Summit“ Herrn Rechtsanwalt Olaf Gratzke, Berlin, als besonderen Vertreter bestellt. Herr Gratzke hat dem Vorstand am 9. September 2009 und am 16. Oktober 2009 zwei Fragenkataloge mit insgesamt 87 Fragen vorgelegt. Die Fragen wurden vom Vorstand umfassend schriftlich beantwortet und in persönlichen Gesprächen mit Herrn Gratzke besprochen.

Am 8. Dezember 2009 teilte Herr Gratzke dem Vorstand mit, dass die Prüfungen zu dem Sachverhaltskomplex II „Verbottene Rückzahlungen zu Lasten geschützten Eigenkapitals“ und zu dem Sachverhaltskomplex III „Grunderwerbsteuer und Kompensation“ bereits abgeschlossen werden konnten.



Norderstedt, Kohlfurth

Im Ergebnis wurde zum Sachverhaltskomplex II festgestellt, dass der Deutsche Real Estate AG infolge belegter Rückzahlungen durch die Summit Germany Ltd. keine Ersatzansprüche gegen gegenwärtige oder ehemalige Organe der Deutsche Real Estate AG oder gegen den früheren beherrschenden Aktionär „Whitehall“ oder den heutigen beherrschenden Aktionär „Summit“ zustehen.

Auch zum Sachverhaltskomplex III wurde festgestellt, dass



Worms, Am Ochsenplatz

der Deutsche Real Estate AG ebenfalls keine Ersatzansprüche zustehen. Die Einspruchrücknahme war eine in Anbetracht der sich bietenden Kompensation anfallender Grunderwerbsteuerbelastung und der Ungewissheit der kompensationslosen Auslösung von Grunderwerbsteuer in naher Zukunft nicht zu bean-

standende Entscheidung. Auch die bislang fälligen Kompensationszahlungen waren nachweislich erfolgt.

Die Prüfung zum Sachverhaltskomplex I „Refinanzierung Senior Tranche 2006 und Schaden durch Vorfälligkeitsentschädigung“ dauert an und konnte noch nicht abschließend beurteilt werden.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2009 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

ANGABEN NACH § 315 ABS. 4 HGB

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Stückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, hält nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Am 7. Mai 2009 haben wir folgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erhalten:

„Am 7. April 2009 hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. insgesamt 77.500.000 Anteile der Summit Germany Ltd., St. Peter Port, Guernsey, erworben und damit ihren Anteilsbesitz an dieser Gesellschaft auf insgesamt 159.952.549 Anteile erhöht. Dies entspricht 58,16 Prozent des Grundkapitals der Summit Germany Ltd. Damit hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. seit dem 7. April 2009 die Kontrolle über die Summit Germany Ltd. übernommen. Am selben Tag hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. ein Bar-Pflichtangebot an die übrigen Anteilseigner der Summit Germany Ltd. veröffentlicht.

Hieraus ergibt sich Folgendes: Die Unifinter Administratiekantoor B.V. hält seit dem 7. April 2009 16.254.809 Stimmen und damit 78,98 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., St. Peter Port, Guernsey, die Neston (International) Ltd., Gibraltar, die Summit Luxco S.à.r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit

Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugeordnet.

Die Summit Real Estate Holdings Ltd. hält seit dem 7. April 2009 16.254.809 Stimmen und damit 78,98 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Ich, Zohar Levy, Israel, halte seit dem 7. April 2009 16.254.909 Stimmen und damit 78,98 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft. 0,0004 Prozent der Stimmrechte (100 Stimmen) werden von Herrn Levy persönlich gehalten. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden Herrn Levy über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden Herrn Levy über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.“

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zuzurechnen ist, beläuft sich auf

16.254.809 Aktien und entspricht rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.

- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 5:

„Vertretung und Geschäftsführung

- (1) Der Vorstand besteht aus mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
- (2) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

- (1) [...]
- (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“

- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 28. August 2007 bis zum 17. August 2012 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.291.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die



Lübeck, Bei der Lohmühle

Bedingungen der Aktienaussgabe fest.

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen. Gegen diesen Hauptversammlungsbeschluss und die damit beschlossene Satzungsänderung ist von drei Aktionären Anfechtungsklage erhoben worden. Eine Eintragung in das Handelsregister ist nicht erfolgt. Eine bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Mai 2002 begeben werden können, von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen.

Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein.

PROGNOSEBERICHT

UMFELD

Nach einer in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres einsetzenden Stabilisierung des deutschen Immobilienmarktes auf allerdings niedrigem Niveau ist nur eine vorsichtige weitere Belebung zu erwarten. Insbesondere die Investmentmärkte spüren die Auswirkungen der Finanzkrise nach wie vor deutlich, da die Erlangung von Krediten zwar etwas leichter geworden, aber nach wie vor deutlich schwieriger als vor der Finanzkrise ist. Die weitere Erholung der Investmentmärkte wird insgesamt vor allem davon abhängen, ob die erkennbaren Erholungstendenzen sich in eine breitere Wachstumsbewegung ausweiten.

In den Vermietungsmärkten sind Stabilisierungen ebenfalls erkennbar. Positiv für die Bestandsimmobilien wird sich der nachlassende Druck aus Neubauf Flächen auswirken, dennoch wird der erhöhte Leerstand des Jahres 2009 die Mieten in den nächsten Monaten voraussichtlich noch belasten. Sollte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sich weiter aufhellen, könnte zusätzliche Nachfrage entstehen. Nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte werden allerdings nur noch sehr schwer zu vermarkten sein.

AUSBLICK

Die Deutsche Real Estate AG hat im Berichtsjahr unter Beweis gestellt, dass ihre intensive Arbeit an den Immobilien zu einer auch in Krisenzeiten durchaus stabilen Entwicklung ihres Immobilienbestandes führt. Auch in den beiden nächsten Jahren wird eine Fortführung dieser erfolgreichen Arbeitsweise zu einer Erhöhung der Cashflows und damit selbst bei gleichbleibender Risikostruktur - zur Wertsteigerung des Bestandsportfolios beitragen. Aus heutiger Sicht sind in den Jahren 2010 und 2011 keine Akquisitionen zu erwarten. Ausnahmen von dieser Regel könnten dann erfolgen, wenn konkrete Objekte die Gelegenheit bieten, sehr zeitnah Beiträge zur Rentabilität und zum Cashflow zu liefern.



Frankfurt am Main, Westerbachstraße

Über diesen mittelfristigen Ausblick hinaus besteht - nach wie vor - die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus der Portfolios an Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Verkäufe einzelner Objekte werden hingegen dann erfolgen, wenn damit bessere Ergebnis- bzw. bessere und/oder notwendige Cashflow-Beiträge erreicht werden, als mit einem Verbleib im Bestand. In den Jahren 2010 und 2011 wird die Arbeit am und im Bestand im Vordergrund stehen.

Die enge Immobilienbetreuung wird dazu beitragen, die Mieterlöse vermieteter Flächen zu verbessern und vor allem mit der Vermietung momentan noch leer stehender Flächen zusätzliche Erlöse zu generieren. Mit entsprechenden Erfolgen wird auch die positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien gefördert.

Die Leerstandsquote konnte 2009 trotz des extrem schwierigen Umfelds verbessert werden. Bei sich entspannenden Rahmenbedingungen ist der Vorstand zuversichtlich, 2010 weitere Erfolge in der Vermietung zu erzielen. Die angestrebte Vermietungsquote von 90 % wird damit aus heutiger Sicht in den nächsten beiden Jahren mit den entsprechend positiven Einflüssen auf Ergebnis und Cashflow erreichbar sein.

Für die Jahre 2010 und 2011 wird ein kumulierter leicht positiver Gesamt-Cashflow erwartet. Wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation bzw. veräußerungsbedingte Ablösung von fälligen Finanzschulden. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es zwischenzeitlich erforderlich sein, Immobilien gezielt zu veräußern. Der Bestand an liquiden Mitteln läge nach dieser Planung Ende 2011 bei € 12,5 Mio.

Nachdem selbst in der Krise das operative Ergebnis vor Fair Value-Anpassungen verbessert werden konnte, erwartet der Vorstand für die folgenden Geschäftsjahre 2010 und 2011 erstmals vor Fair Value-Anpassungen positive Konzernergebnisse um € 1,5 Mio., keine wesentlichen insolvenzbedingten Mietausfälle unterstellt. Bei den Immobilienmarktwerthen sind dramatische Bewegungen nicht zu erwarten, allerdings sollten sich erzielbare Einnahmeverbesserungen auch hier positiv auswirken.

Berlin, 23. März 2010

Torsten Hoffmann
Vorstand

Rami Zoltak
Vorstand



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2009

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	156	128
Investment Properties	(20)	325.364	311.821
Übriges Sachanlagevermögen	(21)	334	390
Finanzanlagevermögen	(22)	2.751	10.493
Derivative Finanzinstrumente	(28)	0	0
Latente Steuern	(29)	9.179	8.225
Übrige langfristige Vermögenswerte	(23)	447	333
		338.231	331.390
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(23)	1.680	1.982
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(24)	416	330
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(23)	5.054	21.686
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(25)	12.286	32.547
		19.436	56.545
		357.667	387.935
Passiva in T€			
EIGENKAPITAL (26)			
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		5.961	5.961
Zeitbewertungsrücklage		- 17.924	- 15.782
Gewinnrücklagen		16.900	16.900
Ergebnisvortrag		- 14.969	10.909
Jahresergebnis nach Minderheitsgesellschafter		9.850	- 25.878
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		20.400	12.692
Minderheitsgesellschafter		96	63
		20.496	12.755
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(27)	258.356	294.564
Derivative Finanzinstrumente	(28)	19.206	11.731
Latente Steuern	(29)	9.169	7.862
Pensionsrückstellungen	(31)	701	701
Übrige langfristige Schulden		50	0
		287.482	314.858
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(27)	28.200	34.270
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	(32)	3.302	3.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	1.220	2.383
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(30)	11.425	13.607
Übrige kurzfristige Schulden	(33)	5.542	6.246
		49.689	60.322
		357.667	387.935

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

in T€	Anhang	2009	2008
Erträge aus Investment Properties	(34)	27.616	27.188
Sonstige betriebliche Erträge	(35)	1.579	2.536
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(36)	16.690	9.559
Summe der betrieblichen Erträge		45.885	39.283
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(37)	- 8.015	- 10.014
Allgemeine Verwaltungskosten	(38)	- 4.653	- 4.561
Sonstige Aufwendungen	(40)	- 1.886	- 679
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(41)	- 3.396	- 33.411
Finanzergebnis	(42)	- 16.241	- 16.787
Ergebnis vor Steuern		11.694	- 26.169
Ertragsteuern	(43)	- 9	- 159
Latente Steuern	(43)	- 1.831	428
Konzernperiodenergebnis		9.854	- 25.900
Übriges Ergebnis			
Nettoergebnis aus Cashflow Hedges	(26)	- 6.698	- 15.116
Nettoergebnis aus Wertanpassungen von AfS-Finanzbeteiligungen	(26)	3.098	- 528
Ertragssteuer auf übriges Ergebnis	(26)	1.458	1.380
Übriges Ergebnis nach Steuern		- 2.142	- 14.264
Gesamtergebnis		7.712	- 40.164
Zurechnungen des Periodenergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		9.850	- 25.878
- Minderheitsgesellschafter		4	- 22
Konzernperiodenergebnis		9.854	- 25.900
Zurechnung des übrigen Ergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	(26)	- 2.114	- 14.264
- Minderheitsgesellschafter	(26)	- 28	0
Übriges Ergebnis nach Steuern		- 2.142	- 14.264
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		7.736	- 40.142
- Minderheitsgesellschafter		- 24	- 22
Gesamtergebnis		7.712	- 40.164

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2009

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Zeitbewertungs- rücklage
Stand am 1. Januar 2008	20.582	5.961	- 1.518
Gesamtergebnis	0	0	- 14.264
Stand am 31. Dezember 2008	20.582	5.961	- 15.782
Stand am 1. Januar 2009	20.582	5.961	- 15.782
Gesamtergebnis	0	0	- 2.142
Stand am 31. Dezember 2009	20.582	5.961	- 17.924

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2009

in T€	2009				
	Einzelhandel	Büro	Logistik	Überleitung	Konzern
Erträge aus Investment Properties	5.545	16.251	6.034	- 214	27.616
Segmentergebnis vor Ertragsteuern	236	7.995	6.792	- 10.750	11.694
Segmentvermögen zu Buchwerten per 31.12.	74.089	217.509	84.051	- 63.733	357.667
Segmentschulden per 31.12.	71.869	220.563	69.537	- 52.529	337.171
Investitionen zu Anschaffungskosten	0	218	111	0	329
Finanzergebnis	- 3.008	- 9.205	- 2.909	- 3.944	- 16.241
Planmäßige Wertminderungen	0	19	8	0	139
Wertminderungen gemäß IAS 36	0	0	0	0	0
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	956	1.486	954	0	3.396
Wesentliche nicht zahlungswirksame Erträge	1.849	9.840	5.001	0	16.690

Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Periodenergebnis der Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Summe Eigenkapital
16.900	1.073	9.836	52.834	85	52.919
0	9.836	- 35.714	- 40.142	- 22	- 40.164
16.900	10.909	- 25.878	12.692	63	12.755
16.900	10.909	- 25.878	12.692	63	12.755
0	- 25.878	35.728	7.708	33	7.741
16.900	- 14.969	9.850	20.400	96	20.496

2008

Einzelhandel	Büro	Logistik	Überleitung	Konzern
6.200	14.178	6.810	0	27.188
- 5.952	- 13.933	- 6.827	3.005	- 26.170
77.186	223.837	79.443	- 77.601	387.935
74.342	233.553	73.192	- 82.156	375.180
2.581	1.059	112	0	3.752
- 3.636	- 9.743	- 3.418	- 4.241	- 16.787
0	13	8	0	100
0	0	0	0	0
6.570	16.869	9.972	0	33.411
421	8.185	953	0	9.559

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

in T€	2009	2008
Konzernperiodenergebnis	9.854	- 25.900
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	139	100
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	- 13.294	23.852
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	- 2.182	- 4.231
Ergebniswirksame Veränderung latenter Steuern	1.831	- 428
Ergebniswirksame Veränderung Finanzderivate	47	268
Zinsaufwendungen	15.336	21.316
Zinserträge	- 1.977	- 4.177
Ertragsteueraufwand	9	159
Veränderung des Working Capitals		
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	1.004	- 345
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Passiva	1.966	3.362
Zahlungsmittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit	12.733	13.976
Gezahlte Zinsen	- 15.963	- 24.419
Erhaltene Zinsen	1.059	3.586
Gezahlte Ertragsteuern	- 829	- 626
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 3.000	- 7.483
Einzahlungen aus Kapitalrückführung von Finanzanlagevermögen	0	1.988
Einzahlungen aus Verkäufen von Investment Properties	6.712	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Finanzanlagevermögen	8.253	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	30	7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und das übrige Sachanlagevermögen	- 122	- 349
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	- 329	- 3.752
Auszahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	- 6.827
Cashflow aus Investitionstätigkeit	14.544	- 8.933
Einzahlungen des Gesellschafters	2.446	0
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzschulden	- 34.251	- 7.368
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 31.805	- 7.368
Saldo Zunahme/Abnahme Zahlungsmittel	- 20.261	- 23.784
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	32.547	56.331
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	12.286	32.547

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 33 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 385.339 Quadratmetern sowie 73 weitere Objekte in Fremdbesitz mit einer Gesamtfläche von 415.838 Quadratmetern. Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags Property Management- und Buchhaltungs-Dienstleistungen für die Summit Group erbracht.

Seit dem 30. November 2005 ist die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, Mehrheitsaktionärin mit einem Stimmrechtanteil von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG.

Gemäß vorliegender WpHG-Mitteilung vom 7. April 2009 (Tz. 26) ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, im Verhältnis zur Deutsche Real Estate AG beherrschendes Unternehmen.

Die Deutsche Real Estate AG ist eine amtlich notierte Aktiengesellschaft, gegründet 1871. Seit dem 4. September 2009 ist der handelsrechtliche Sitz in Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im amtlichen Handel sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr.

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2009 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben (einschließlich Segmentberichterstattung), wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315a Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die zum 31. Dezember 2009 von der Europäischen Union genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Relevante Abweichungen der Bilanzierungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB bestehen in folgenden Bereichen:

- Umrechnung von Valutaforderungen und -verbindlichkeiten zum Stichtagskurs und ergebniswirksame Behandlung der daraus resultierenden Wertänderungen,
- Verbot der Bildung von sonstigen Rückstellungen, soweit es sich um Innenverpflichtungen handelt,
- Verbot der Bildung von sonstigen Rückstellungen, soweit die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme unter 50 % liegt,
- Bilanzierung von latenten Steuern nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitenmethode; Aktivierung von latenten Steueransprüchen aus steuerlichen Verlustvorträgen,
- Bewertung von Pensionsrückstellungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung künftiger Gehaltsentwicklungen,
- Bewertung von Finanzinstrumenten in der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ zum beizulegenden Zeitwert, wenn dieser verlässlich bestimmbar ist sowie erfolgsneutrale Behandlung der daraus resultierenden Wertänderungen,

- Ansatz von Investment Properties mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag und erfolgswirksame Behandlung der Wertänderungen,
- Keine planmäßige Goodwillabschreibung (Impairment-Only-Ansatz),
- Ansatz von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert und Erfassung des effektiven Teils des Gewinns oder Verlusts aus der Absicherung im Eigenkapital,
- Anwendung der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit dem Ansatz von Finanzschulden.

Nachstehende (teilweise überarbeitete) Standards und Interpretationen, die bis zum 31. Dezember 2009 vom IASB verabschiedet worden sind, wurden nicht vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet (in Klammern Datum der erstmaligen Anwendung):

- IFRS 9 Financial Instruments (1. Januar 2013),
- IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments (1. Juli 2010),
- Amendments zu IFRIC 14 (1. Januar 2011), IFRS 2 (1. Januar 2010), IFRS 1 (1. Januar 2010) und IAS 24 (1. Januar 2011),
- Improvements zu IFRS.

Die im Rahmen des Improvement-Projects zusammen gefassten Änderungen diverser IFRS werden – soweit bereits zum 1. Januar 2009 anzuwenden – berücksichtigt. Die weiteren Änderungen werden bei Inkrafttreten erstmalig angewendet.

Diese Standards bzw. Interpretationen werden - das Endorsement durch die Europäische Union vorausgesetzt - im Deutsche Real Estate AG Konzernabschluss erstmals zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet.

Von der künftigen Anwendung der noch nicht in Kraft getretenen Standards und Interpretationen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG zu erwarten.

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315a HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers, der Bundesanzeiger

Verlagsgesellschaft mbH, Köln, eingereicht und von diesem Unternehmen im Bundesanzeiger elektronisch bekannt gemacht.

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die mit Zeitwerten angesetzt werden, die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen sowie derivative Finanzinstrumente, die ebenfalls zu Zeitwerten bewertet werden.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den sonstigen Erläuterungen aufgeführt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2008 zugrunde lagen. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2009) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 24. März 2010 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat. In der Regel besteht die Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, welche aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis und Beteiligungen). Sie werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden grundsätzlich erst dann entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert am Transaktionszeitpunkt bewertet. Die Differenz zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem Anteil an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- und Firmenwert angesetzt.

Übersteigt der Anteil des Erwerbers an der Summe der beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses, so wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreiszuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede

aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Im Konzern Deutsche Real Estate AG werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit Kreditinstituten ist es den Tochtergesellschaften nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist eine ausreichende Liquidität auf vordefinierten Bankkonten, die erst nach Kapitaldienst und anderer vertraglicher Verpflichtungen aufgebaut werden darf.

Assoziierte Unternehmen

Nach der Equity-Methode sind grundsätzlich solche Beteiligungen zu bewerten, bei denen die Gesellschaft - in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 % und 50 % - einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei Beteiligungen, die at equity zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Veränderungen des Eigenkapitals erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (2008: 43) Unternehmen. Auf die Einbeziehung weiterer zwei (2008: fünf) Tochterunternehmen wurde verzichtet, da deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Eine seit dem 31. August 2006 in Liquidation befindliche Vorratsgesellschaft wird im Berichtsjahr weiterhin im Finanzanlagevermögen ausgewiesen, jedoch abgeschrieben auf einen Euro.

Fünf Gesellschaften (2008: sechs), an denen Beteiligungen zwischen 20 % und 50 % bestehen, wurden ebenfalls aufgrund insgesamt untergeordneter Bedeutung nicht at equity bewertet. Sie sind ebenso wie Gesellschaften, an denen Beteiligungen unter 20 % bestehen, als sonstige Beteiligungen im Finanzanlagevermögen erfasst.

Zwei Gesellschaften wurden trotz einer 50 %-igen Beteiligungsquote voll konsolidiert. Hierbei handelt es sich um Komplementärgesellschaften, die als Zweckgesellschaften (SPE) in den Konzernabschluss einzubeziehen sind.

Unternehmenserwerbe

Im Berichtsjahr wurden keine Gesellschaften erworben bzw. neu gegründet.

Unternehmensverkäufe

Im Berichtsjahr wurden keine Gesellschaften veräußert.

Beteiligungsveräußerung

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 wurde die 45 %-ige Beteiligung an der GbR Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, Berlin, veräußert.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist Euro, die die funktionale Währung des Mutterunternehmens und gleichzeitig der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung abgeschlossen worden.

5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bewertet und anschließend planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 10

Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

Die Restwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

6 INVESTMENT PROPERTIES

Immobilien werden dann als Investment Properties klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie in den übrigen Sachanlagen bilanziert. In Abgrenzung von Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese nicht zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen (IAS 40.9(a)) und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen gehalten und nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen vom Konzern selbst genutzt werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen. Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die vom Vorstand auf Basis externer Immobilienverkehrswertgutachten ermittelt werden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden in der Gesamtergebnisrechnung in einem separaten Posten erfasst.

7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Fair Value des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Impairmenttest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash-Generating-Units). Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien.

8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte,
- Darlehen und Forderungen,
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale),
- Sicherungsinstrumente.

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Diese Kategorie besteht aus zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten (trading)“ klassifiziert wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller

Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, welche nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten mit Ausnahme solcher, die erst zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den übrigen Vermögenswerten enthalten.

Darlehen und Forderungen werden mit Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner anderen Kategorie zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Alle Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet. Sie werden anfänglich zu ihrem Fair Value angesetzt. Sie werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem Fair Value bewertet. Die Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Wenn kein Marktpreis vorliegt und ein solcher auch nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt ein Ansatz zu Anschaffungskosten.

Dieser Posten umfasst im Konzern Deutsche Real Estate AG Anteile an Immobilienunternehmen, die nicht an einem öffentlichen Markt notiert sind. Wir verweisen auf Tz. 22.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

Sicherungsinstrumente

Im Konzern Deutsche Real Estate AG werden ausschließlich Zinssicherungsinstrumente genutzt.

9 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die wesentlichen im Konzern genutzten derivativen Finanzinstrumente betreffen Cashflow Hedges, die als Sicherungsbeziehung definiert werden. Die Gesellschaft nutzt hierzu Caps, Collars und Swaps.

Die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen berücksichtigt den kompensatorischen Effekt von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes des Sicherungsinstruments und des Grundgeschäfts in der Gesamtergebnisrechnung. Derzeit gibt es drei Arten von Sicherungsgeschäften:

- Absicherung des beizulegenden Zeitwertes,
- Absicherung von Zahlungsströmen,
- Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb, wie in IAS 21 beschrieben.

Die von der Deutsche Real Estate AG eingesetzten Zinssicherungsinstrumente (Swaps, Caps und Collars) dienen zur

Absicherung von Zahlungsströmen (sogenannte „Cashflow Hedges“). Grundsätzlich wird die Absicherung von Zahlungsströmen wie folgt bilanziert:

- Einbuchen des derivativen Finanzinstruments mit dem beizulegenden Zeitwert bei Vertragsabschluss,
- Folgebewertung des derivativen Finanzinstruments mit dem beizulegenden Zeitwert,
- der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument, der als effektive Absicherung ermittelt wird, ist mittels der Aufstellung über die Veränderungen des Eigenkapitals unmittelbar im Eigenkapital zu erfassen,
- der ineffektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument ist im Periodenergebnis zu erfassen.

Der beizulegende Zeitwert von Zinssicherungsinstrumenten bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Der Marktwert der Zinsoptionen wird mithilfe gängiger Optionspreismodelle unter Rückgriff auf aktuelle Marktparameter berechnet.

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen unter Tz. 28.

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

11 BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von drei bis sechs Monaten.

12 VERBINDLICHKEITEN

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und fortgeführt. Differenzen zwischen Auszahlungsbetrag und Rückzahlungsbetrag werden grundsätzlich über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht.

13 STEUERN

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitenmethode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % zugrunde gelegt.

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker. Der Dienstzeitaufwand wird unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen, der Zinsanteil der Rückstellungszuführung im Finanzergebnis.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen wird nach den Grundsätzen der International Accounting Standards (IAS 19) vorgenommen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in der Periode im laufenden Ergebnis erfasst, in der sie anfallen.

15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden kann. Rückstellungen werden auf Basis der geschätzten Aufwendungen gebildet.

16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern werden erfasst, wenn der Konzern die entsprechende Lieferung erbracht hat und die Wahrscheinlichkeit des Ausgleichs der entsprechenden Forderung als ausreichend sicher anzusehen ist.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf der Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratierliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

Erlöse aus Nutzungsentgelten

Erlöse aus Nutzungsentgelten werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

17 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer der Leasingverhältnisse in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Wir verweisen auf Tz. 48.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden als Aufwand im Jahr der wirtschaftlichen Zuordnung erfasst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2009			2008		
	EDV-Software	Geschäfts- oder Firmenwert aus der Konsolidierung	Gesamt	EDV-Software	Geschäfts- oder Firmenwert aus der Konsolidierung	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.827	0	1.827	1.694	0	1.694
Zugänge	67	0	67	133	0	133
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	15	0	15	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	1.909	0	1.909	1.827	0	1.827
Wertminderungen Stand 01.01.	1.699	0	1.699	1.677	0	1.677
Zugänge	54	0	54	22	0	22
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	1.753	0	1.753	1.699	0	1.699
Buchwert 31.12.	156	0	156	128	0	128
Buchwert 01.01.	128	0	128	17	0	17

20 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2009 mangels Vorliegen von Preisen eines aktiven Marktes auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2009	2008
Stand am 01.01.	311.821	338.610
Zugänge aus Immobilienerwerb	0	2.153
Übrige Zugänge	329	1.599
Abgänge aus Unternehmensverkäufen	0	- 6.682
Übrige Abgänge	- 80	- 6
Wertänderungen durch Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	13.294	- 23.853
Stand am 31.12.	325.364	311.821

Die der Ermittlung der Fair Values im laufenden Geschäftsjahr zugrunde liegenden Diskontierungszinssätze lagen zwischen 6,00 % (2008: 6,25 %) und 9,25 % (2008: 10,25 %). Bei Veränderung der Diskontierungszinssätze um plus/minus 1 %-Punkt hätten sich zum Bilanzstichtag um T€ 23.317 (2008: T€ 20.239) reduzierte bzw. um T€ 25.643 (2008: T€ 23.569) erhöhte Fair Values ergeben. Anlagen im Bau bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Bei einer Immobilie wurde der Fair Value um T€ 1.509 gemäß IAS 40.77 erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung zur Instandhaltung, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde, zu vermeiden.

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten:

in T€	2009	2008
1. Jahr	21.488	22.107
2. - 5. Jahr	44.415	42.486
ab 6. Jahr	52.404	43.920
Gesamt	118.307	108.513

Brutto-Mieterlöse 2009 und zurechenbare Aufwendungen:

in T€	2009	2008
Mieterlöse	27.616	27.188
zurechenbare Kosten	8.015	10.014

Die Veräußerbarkeit von Immobilien ist abhängig von in Kreditverträgen erfassten Financial Covenants bzw. soweit diese nicht erfüllt werden von der Zustimmung der Kreditgeber.

Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Investment Properties existieren zum Bilanzstichtag nicht.

21 ÜBRIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

Unter dem übrigen Sachanlagevermögen werden Betriebs- und Geschäftsausstattungen ausgewiesen.

Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagevermögen existieren zum Bilanzstichtag nicht.

Übriges Sachanlagevermögen in T€	2009			2008		
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Übriges Anlagevermögen	Gesamt	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Übriges Anlagevermögen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	746	0	746	532	0	532
Zugänge	55	0	55	216	0	216
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	- 15	0	- 15	0	0	0
Abgänge	- 30	0	- 30	- 2	0	- 2
Stand 31.12.	756	0	756	746	0	746
Wertminderungen Stand 01.01.	356	0	356	280	0	280
Zugänge	85	0	85	78	0	78
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	- 19	0	- 19	- 2	0	- 2
Stand 31.12.	422	0	422	356	0	356
Buchwert 31.12.	334	0	334	390	0	390
Buchwert 01.01.	390	0	390	252	0	252

22 ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (AVAILABLE-FOR-SALE)

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen erfassen:

- Zwei (2008: Fünf) verbundene und fünf (2008: sechs) assoziierte Unternehmen, die mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen wurden sowie
- Vier (2008: vier) sonstige Beteiligungen.

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2009	2008
Stand 01.01.	10.493	14.466
Zugänge	0	60
Abgänge aus Veräußerung	- 8.299	0
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	557	- 4.033
Stand 31.12.	2.751	10.493

Der Wertansatz zum 31. Dezember 2009 basiert vor allem auf den Marktwerten der in den Beteiligungen aktivierten Immobilien, die auf Marktpreiseinschätzungen des Vorstands beruhen, sowie auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung. Wir verweisen auf Tz. 46(e).

Auf die Anwendung der Equity-Methode wird verzichtet, da kein maßgeblicher Einfluss vorliegt. Im Weiteren wird auf die Anteilsbesitzliste unter Tz. 55 verwiesen.

Die Abgänge betreffen die zum 31. Dezember 2009 veräußerte Beteiligung an der GbR Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, Berlin.

23 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Übrige langfristige Vermögenswerte	447	333
davon Darlehen	447	333
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.680	1.982
davon Mietforderungen	902	1.566
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	5.054	21.686
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	3.465	5.911

Die Buchwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte nach IFRS 7 Kategorien befinden sich unter Tz. 46.

Zum Stichtag bestanden neu verhandelte Forderungen, die ohne Novationen bereits fällig gewesen wären. Zum Zeitpunkt der Novationen hatten die Forderungen einen Buchwert von T€ 228. Zum Stichtag valutierte die unter den langfristigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Forderung mit T€ 244. Weiterhin beinhalten die langfristigen Vermögenswerte eine Forderung gegen den Minderheitsgesellschafter einer GbR. Diese Forderung resultiert aus dem zugewiesenen negativen Eigenkapital.

Die fälligen Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen werden nachfolgend gegenübergestellt:

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
Fällige Forderungen	1.680	2.815	1.135
Fälligkeit < 30 Tage	480	688	208
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	0	10	10
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	8	44	36
Fälligkeit > 90 Tage	1.192	2.073	881

Den Mietforderungen stehen erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 7.490 gegenüber. Die erhaltenen Sicherheiten setzen sich zu T€ 6.547 aus erhaltenen Bürgschaften,

zu T€ 525 aus Mietkautionen und zu T€ 418 aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht die Gesellschaft nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich gegen Dritte. Sie sind unverzinslich und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind als Sicherheiten für Schulden bzw. Eventualschulden abgetreten.

Die in den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen gegen die Summit Real-Estate Lambda GmbH (Tz. 26) resultieren aus dem vertraglichen Anspruch der Deutsche Real Estate AG auf Erstattung von 75,78 % möglicher Grunderwerbsteuerzahlungen in Höhe von € 7,8 Mio. Die Forderung ist unverzinslich und zahlbar bei Fälligkeit der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuerrisiken resultieren aus Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006. Im Geschäftsjahr 2009 haben sieben Gesellschaften Grunderwerbsteuer in Höhe von T€ 1.282 gezahlt, von der Rückstellung wurden T€ 1.183 in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2009 belief sich die Rückstellung auf T€ 4.522; Erstattungen in Höhe von T€ 2.446 wurden von Summit Real-Estate Lambda GmbH bisher geleistet.

24 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 416 (2008: T€ 330) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen sowie gezahlter Kapitalertragsteuer. Die Restlaufzeit der Forderungen liegt unter einem Jahr.

25 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und -äquivalente in T€	31.12.2009	31.12.2008
	12.286	32.547

Der Rückgang der Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung der sogenannten Junior Loans (Tz. 50). Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie die Angaben zur Kapitalflussrechnung.

Die Verzinsung der Bankguthaben liegt zwischen 0,35 % p.a. und 5,3 % p.a. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fälligkeit von bis zu sechs Monaten.

26 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2009 und 2008 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte Grundkapital betrug am 31. Dezember 2009 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt. An der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, ist seit dem 30. November 2005 die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, mit 15.638.427 Stimmrechten (Stimmrechtsanteil 75,98 %) beteiligt. Aktien aus genehmigtem Kapital wurden nicht ausgegeben.

Am 7. Mai 2009 haben wir folgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erhalten:

„Am 7. April 2009 hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. insgesamt 77.500.000 Anteile der Summit Germany Ltd. erworben und damit ihren Anteilsbesitz an dieser Gesellschaft auf insgesamt 159.952.549 Anteile erhöht. Dies entspricht 58,16 Prozent des Grundkapitals der Summit Germany Ltd. Damit hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. seit dem 7. April 2009 die Kontrolle über die Summit Germany Ltd. übernommen. Am selben Tag hat die Unifinter Administratiekantoor B.V. ein Bar-Pflichtangebot an die übrigen Anteilseigner der Summit Germany Ltd. veröffentlicht.

Hieraus ergibt sich Folgendes:

1. Die Unifinter Administratiekantoor B.V. hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft, der Deutsche Real Estate Aktiengesell-

schaft, überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Unifinter Administratiekantoor B.V. über die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

2. Die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

3. Ich, Zohar Levy, Israel, habe am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.909 Stimmen. 0,0004 Prozent der Stimmrechte (100 Stimmen) werden von mir persönlich gehalten. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden mir über

die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

4. Die Adressen der in den Ziffern 1.-3. genannten Unternehmen lauten:
- Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland
Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel
Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands
Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX
Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX
Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar
Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la Faïencerie, L-1511 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg
Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str. 25-27, 13347 Berlin, Deutschland
W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland.“

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, zuzurechnen ist, beläuft sich auf 16.254.809 Aktien und entspricht rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

Zum 31. Dezember 2009 ist die Deutsche Real Estate AG Beklagte in vor dem Landgericht Bremen eingereichten Anfechtungsklagen. Die Klagen richten sich gegen Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 28. August 2007, vom 9. Juli 2008 und vom 17. Juni 2009. Darüber hinaus ist die Gesellschaft Antragsgegnerin in einem Auskunftserzwingungsverfahren im Zusammenhang mit der Hauptversammlung

vom 17. Juni 2009 vor dem Landgericht Bremen. Es sind entsprechende Rückstellungen für Prozessrisiken gebildet worden.

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.961 beinhaltet mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. Die Sacheinlage dient dem Ausgleich von 75,78 % der von der Gesellschaft berücksichtigten Grunderwerbsteuerrisiken, die infolge von Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006 entstanden sind (Tz. 23).

Zur Entwicklung der Zeitbewertungsrücklage und der Gewinnrücklagen wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Die folgende Tabelle stellt die Wertveränderungen in der Zeitbewertungsrücklage gegenüber und erläutert den Ergebniseffekt aus der teilweisen Ausbuchung der Zeitbewertungsrücklage.

Erläuterung erfasster Umbuchungen in der Zeitbewertungsrücklage

Komponenten des übrigen Ergebnisses in T€	2009	2008
Available-for-Sale Beteiligungen		
a) Übriges Ergebnis des Jahres vor recycling	- 5.598	- 14.462
b) Reclassification adjustments (recycling)	298	0
c) Verrechnung mit Anschaffungskosten	2.243	0
Zwischensumme	- 3.057	- 14.462
Cashflow Hedges		
d) Reclassification adjustments (recycling)	915	198
Sonstiges Gesamteinkommen	- 2.142	- 14.264

Das übrige Ergebnis hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Komponenten des übrigen Ergebnisses in T€	2009	davon Minderheiten	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen	2008	davon Minderheiten	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen
Available-for-Sale Beteiligungen						
a) Wertveränderungen	557	0	0	- 528	0	0
b) Steuern	806	0	0	- 806	0	0
c) Reclassification adjustments (recycling)	298	0	0	0	0	0
d) Verrechnung mit den Anschaffungskosten	2.243	0	0	0	0	0
Zwischensumme	3.904	0	3.904	- 1.334	0	- 1.334
Cashflow Hedges						
a) Wertveränderungen	- 7.613	0	0	- 15.115	0	0
b) Steuern	652	0	0	2.185	0	0
c) Reclassification adjustments (recycling)	915	0	0	0	0	0
Zwischensumme	- 6.046	- 28	- 6.018	- 12.930	0	- 12.930
Übriges Ergebnis	- 2.142	0	- 2.114	- 14.264	0	- 14.264

27 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Langfristige Finanzschulden	258.356	294.564
Kurzfristige Finanzschulden	28.200	34.270
Summe	286.556	328.834

Die ursprünglichen Darlehensverträge mit The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V.), London, (jetzt: Palladium Funding No. 1 Limited, London), hatten ein Gesamtvolumen von T€ 231.480. Am 25. Februar 2009 hat Palladium Funding No. 1 Limited das Gesamtdarlehen über T€ 231.480 von The Royal Bank of Scotland erworben. In 2009 wurden T€ 1.736 getilgt und auf Basis der Effektivzinsmethode T€ 320 an abgegrenzten Finanzierungsaufwendungen als Aufwand im Finanzergebnis erfasst (Vorjahr: T€ 329). Unter Berücksichtigung von Finanzierungsaufwendungen valutiert das Darlehen zum Stichtag mit T€ 221.029 (Vorjahr: T€ 229.263). Das Darlehen hat insgesamt eine Laufzeit von sieben Jahren und sieht eine variable Verzinsung in Höhe von 1,25 % über dem 3-Monats-Euribor vor. Zur Zinsabsicherung wurden Swap und Cap Vereinbarungen mit Laufzeiten bis 15. Oktober 2014 abgeschlossen, die den Zinssatz auf 5,35 % bis 5,55 % p.a. begrenzen. Zum Bilanzstichtag haben die Sicherungs-

instrumente negative Fair Values von T€ 17.135 (2008: T€ -10.253). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Grundlage einer Mark-to-Market Bewertung zum 31. Dezember 2009 ermittelt.

Bei Veräußerung von Immobilien sind die jeweiligen Konzerngesellschaften gemäß Darlehensvertrag mit Palladium Funding No.1 Limited verpflichtet, die valutierenden Darlehen in Höhe eines Ablösepreises außerplanmäßig zurückzuzahlen.

Die in 2007 erworbenen Investment Properties (Lüneburg, Hamburg, Frankfurt am Main) werden über die Deutsche Pfandbriefbank AG (vormals: Hypo Real Estate Bank AG), München, finanziert. Diese Darlehen valutierten zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 45.907 (2008: T€ 46.072) mit Laufzeiten zwischen ein und drei Jahren und variablen Verzinsungen zwischen 4,05 % p.a. (minimal) und 7,20 % p.a. (maximal). Im Geschäftsjahr 2009 wurde auf Basis der Effektivzinsmethode ein Aufwand von T€ 69 im Finanzergebnis erfasst (Vorjahr: T€ 69). Zur Zinsabsicherung wurden Collar Vereinbarungen mit Laufzeiten entsprechend der Darlehenslaufzeiten und gestaffelten Cap Rates zwischen 3,00 % bis 4,70 % p.a. jeweils zuzüglich einer Marge abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag haben die Zinssicherungs-

instrumente negative Fair Values von insgesamt T€ 2.071 (2008: T€ -1.478). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung zum 31. Dezember 2009 ermittelt.

Die Restlaufzeiten der verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Gesamtverzinsliche Verbindlichkeiten in T€	31.12.2009		31.12.2008	
bis 1 Jahr	28.200		34.270	
1 - 5 Jahre	243.437		71.795	
über 5 Jahre	14.919		222.769	
Summe	286.556		328.834	

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2009.

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird diese Zahlung auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem die Gesellschaft die Zahlung leisten muss. Darüber hinaus wurde eine Tilgung von Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Auslaufens einer Zinsbindungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2008 bzw. 31. Dezember 2009 gefixten Zinssätze

ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Durch Grundpfandrechte besicherte Finanzschulden in T€	31.12.2009	31.12.2008
Investment Properties	325.364	311.821
Bankkonten	7.362	4.768
GmbH & KG-Anteile	17.351	15.815
Forderungen aus Hedge-Erträgen	0	591
Mietforderungen	1.680	1.566
Patronatserklärungen der Muttergesellschaft	223.167	244.955

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzschulden gegenüber Palladium Funding No. 1 Limited und Deutsche Pfandbriefbank AG mit dem Auszahlungsbetrag bilanziert worden. Die im Zusammenhang mit diesen Finanzierungen stehenden Kosten (T€ 2.585) werden auf Grundlage der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Darlehen ratierlich aufgezinst. Der Aufzinsungsbetrag für 2009, der unter den Zinsaufwendungen im Finanzergebnis ausgewiesen wird, beläuft sich auf T€ 389 (2008: T€ 398).

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung

in T€	2009			2008		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	27.810	- 149	15.346	8.863	25.407	18.154
1 - 2 Jahre	9.350	328	14.034	28.102	12.677	16.828
2 - 3 Jahre	16.028	483	13.440	7.626	3.896	14.439
3 - 4 Jahre	2.525	476	12.907	15.851	411	13.571
4 - 5 Jahre	213.778	469	12.874	2.845	387	12.924
über 5 Jahre	0	14.919	661	212.048	10.091	n.a.
Buchwert Gesamt	269.491	16.526	539	275.335	52.869	630

weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden mit Ausnahme eines Darlehensvertrages alle Financial Covenants erfüllt. Der Bruch des Financial Covenants führt nach derzeitigem Verhandlungsstand zu keinen bestandsgefährdenden Konsequenzen.

Am 1. August 2007 wurden von der Summit Finance Ltd, Guernsey, einer Gesellschaft der Summit Group, minderbesicherte Darlehen im Rahmen des Aktienerwerbs an der Deutsche Real Estate AG übernommen. Diese Darlehen, sogenannte Junior Loans, haben bei einer einheitlichen Verzinsung von 5,0 % p.a. Restlaufzeiten bis 2016 und valutieren zum Stichtag mit T€ 12.909 (Vorjahr: T€ 37.957). Seit dem 1. Januar 2010 gilt ein Zinssatz von 5,2 % p.a.

Darüber hinaus bestehen vormals kurzfristige und mit 0,1 % verzinsten Darlehen gegenüber der Summit Finance Ltd., die seit dem Geschäftsjahr 2009 mit 1 % p.a. verzinst werden und nunmehr eine Laufzeit bis 2016 haben. Diese Darlehen valutieren zum Stichtag mit T€ 4.615 (Tz. 42).

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien befinden sich in Tz. 46.

28 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	31.12.2009		31.12.2008	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Aktiva				
Zinnsicherungskontrakte	0	0	0	0
Passiva				
Zinnsicherungskontrakte	271.728	19.206	280.881	11.731

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die Gesellschaft unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Sicherungsgeschäfte mit den finanzierenden Banken abgeschlossen wurden.

Zum 31. Dezember 2009 sind negative Marktwerte nach Abzug latenter Steuern von T€ -17.908 (2008: T€ -12.931) in der Zeitbewertungsrücklage im Eigenkapital abgegrenzt. Der Ergebniseffekt aufgrund von Ineffektivitäten betrug im Geschäftsjahr T€ 47 (2008: T€ 89).

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungslaufzeiten in T€	2009	2008
0 bis 1 Jahr	30.660	9.043
1 bis 2 Jahre	22.348	30.596
2 bis 3 Jahre	2.459	8.173
3 bis 4 Jahre	3.038	16.529
4 bis 5 Jahre	213.223	2.828
5 bis 10 Jahre	0	213.712
Summe	271.728	280.881

29 LATENTE STEUERN

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (mindestens Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher nicht verfallbar. Die rechnerisch ermittelten aktiven latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2009	31.12.2008
Verlustvorträge	9.216	7.051
Derivative Finanzinstrumente	3.304	2.185
Immobilien	2.284	1.599
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.058	1.158
Rückstellungen	489	237
Beteiligungsansätze	0	0
Pensionsrückstellungen	24	26
Latente Steuern	16.375	12.256
Bilanzansatz	9.179	8.225

Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge, Immobilien und Pensionsrückstellungen haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 2.837 (Vorjahr: T€ 2.185) und keine passiven latenten Steuern (Vorjahr: T€ 805) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung der Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert und der sich daraus ergebenden Abweichung zum steuerbilanziellen Wertansatz. Die ermittelten passiven latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Passive latente Steuern in T€	31.12.2009	31.12.2008
Immobilien	8.736	6.481
Beteiligungsansätze	0	805
Rückstellungen	13	253
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Schulden (kurz-/langfristig)	420	323
Latente Steuern = Bilanzansatz	9.169	7.862

Die passiven latenten Steuern auf Immobilien, Beteiligungsansätze und derivative Finanzinstrumente haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen von T€ 7.196 (2008: T€ 4.032) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen von T€ 16 (2008: T€ 17) entstanden sind, werden nicht angesetzt, da der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

30 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt entwickelt:

Sonstige kurzfristige Rückstellungen

in T€	Stand 01.01.2009	Inanspruchnahme	Umgliederung	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2009
Grunderwerbsteuer	5.705	1.183	0	0	0	4.522
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	2.214	0	- 200	511	0	1.503
Finanzierungsaufwendungen	1.306	0	0	0	104	1.410
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	732	660	0	50	700	722
Gewährleistungen	725	30	- 247	0	0	448
Ausstehende Rechnungen	550	126	- 320	31	59	132
Objektspezifische Rückstellungen	460	160	0	150	636	786
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	225	221	0	4	215	215
Übrige Rückstellungen	1.690	326	317	150	156	1.687
Summe	13.607	2.706	- 450	896	1.870	11.425

31 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2009 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten und Gehälter berücksichtigt.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen wird nach den Grundsätzen des IAS 19 vorgenommen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wurden in der Periode im laufenden Ergebnis erfasst, in der sie anfallen.

Der Barwert der Pensionsverpflichtung hat sich im Berichtsjahr und in den vier vorhergegangenen Perioden wie folgt entwickelt:

in T€	Barwert Pensionsverpflichtung
31.12.2005	788
31.12.2006	762
31.12.2007	642
31.12.2008	701
31.12.2009	701

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2009	31.12.2008
Abzinsungssatz	5,40	5,25
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	0	2
Pensionsalter (in Jahren)	65	65
Rechnungsgrundlagen	Richttafel RT 2005G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel RT 2005G nach Dr. Klaus Heubeck

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2009 und 2008 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Pensionsrückstellungen am 01.01.	701	642
Auflösung/Zuführung Rückstellungen	11	74
Aufzinsung Rückstellungen	36	33
Rentenzahlungen	- 47	- 48
Pensionsrückstellungen am 31.12.	701	701

Von den Pensionsrückstellungen sind T€ 48 (2008: T€ 46) kurzfristig.

In der Gesamtergebnisrechnung sind folgende Aufwendungen im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen berücksichtigt:

in T€	2009	2008
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 11	- 74
Zinsaufwand	36	33

Der Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis erfasst, alle übrigen Aufwendungen unter den allgemeinen Verwaltungskosten.

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2009 T€ 47 (2008: T€ 102).

32 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER-SCHULDEN

Unter den tatsächlichen Ertragsteuerschulden werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Wirtschaftsjahr 2006 sowie Gewerbesteuer für 2008 und Vorjahre ausgewiesen.

33 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE KURZFRISTIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.220	2.383
Übrige kurzfristige Schulden		
Kaufpreiseinbehalte	2.539	2.539
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	1.946	1.954
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	165	587
Sonstige	892	1.166
Gesamt	5.542	6.246

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

34 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2009 auf T€ 27.616 (2008: T€ 27.188) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.684 und Mietnebenkosten mit T€ 4.932.

35 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2009	2008
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	396	1.103
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	345	167
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	291	268
Erträge aus Weiterbelastungen	250	480
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	102	0
Versicherungsentschädigungen	0	82
Übrige sonstige Erträge	195	436
Gesamt	1.579	2.536

36 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties auf den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 16.690 (2008: T€ 9.559).

37 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2009	2008
Wärmekosten (Brennstoffe)	1.626	1.408
Grundsteuer	1.066	1.049
Instandhaltung	825	2.180
Stromkosten	819	806
Technische Dienstleistungen	781	486
Wasser/Abwasser	707	440
Versicherung All-Risk	293	304
Hausmeister	278	616
Vermietungskosten (Maklerkosten)	191	333
Mieterausbauten	30	111
Objektmanagement	0	755
Sonstige	1.399	1.526
Gesamt	8.015	10.014

Der Rückgang der Objektmanagementkosten ist auf die Betreuung der Immobilien durch das eigene Property Management zurückzuführen. Die Kosten für die Mitarbeiter sind in den Gehaltskosten enthalten.

38 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2009	2008
Personalaufwand	1.945	1.634
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	1.608	1.245
Öffentlichkeitsarbeit	264	292
Büro und Kommunikation	234	243
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	59	134
Raumkosten	50	156
Übrige Verwaltungskosten	493	857
Gesamt	4.653	4.561

39 PERSONALAUFWAND

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gesamtergebnisrechnung sind die Personalaufwendungen enthalten. Alle im Konzern tätigen Mitarbeiter mit Ausnahme des Vorstands sind in der DRESTATE Services GmbH angestellt und erbrachten während des gesamten Berichtsjahres Stabs- und Serviceleistungen für die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

in T€	2009	2008
Löhne und Gehälter	1.699	1.450
Sozialabgaben	246	184
Gesamt	1.945	1.634

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich höhere Mitarbeiterzahl im Konzern Deutsche Real Estate AG zurückzuführen.

40 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2009	2008
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	1.232	380
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	139	100
Übrige sonstige Aufwendungen	515	199
Gesamt	1.886	679

41 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties auf den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 3.396 (2008: T€ 33.411).

42 FINANZERGEBNIS

in T€	2009	2008
Laufende Beteiligungserträge	196	342
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.228	4.187
Finanzerträge	2.424	4.529
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.964	21.316
(davon Aufzinsung Pensionsrückstellungen)	(36)	(33)
Beteiligungsverluste aus Veräußerung	1.701	0
Finanzaufwendungen	18.665	21.316
Finanzergebnis	- 16.241	- 16.787

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten neben Zinserträgen aus Festgeldern (T€ 467) mit T€ 1.510 Erträge aus der Neubewertung von niedrig verzinsten Gesellschafterdarlehen (Tz. 27) und langfristigen Rückstellungen sowie mit T€ 251 Liquidationserlöse aus bereits in 2006 liquidierten ehemaligen Tochtergesellschaften. Das Liquidationsverfahren wurde in 2009 abgeschlossen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Kreditinstitute aus der Finanzierung der Investment Properties. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 47.

43 ERTRAGSTEUERN

in T€	2009	2008
Laufender Ertragsteueraufwand	11	129
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	- 2	30
Ertragsteuern	9	159
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	- 1.831	428
- davon periodenfremd	139	116
Steueraufwand	- 1.840	269

Überleitung des Steuerertrags in T€	2009	2008
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	11.694	- 26.169
Erwarteter Steueraufwand/-Ertrag (Konzernsteuersatz)	- 1.851	4.143
Verluste, die nicht nutzbar sind:		
- davon laufendes Jahr	- 2.567	- 2.055
- davon Vorjahre	0	- 1.533
Nichtansatz weiterer aktiver latenter Steuern	- 296	- 444
Periodenfremdes latentes Steuerergebnis	- 139	116
Einmaliger Steueraufwand	- 21	- 45
Periodenfremder Steueraufwand	2	- 30
Wertanpassung steuerlicher Verlustvorräte aufgrund geänderter Steuerberechnungen/Erklärungen aus Vorjahren	1.367	0
Rückwirkende Anpassung von Steuerbilanzwerten	1.389	0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	118	92
Sonstige	158	25
Effektive Ertragsteuern	- 1.840	269
Konzernsteuersatz	15,825 %	15,825 %

Zur Überleitung des theoretischen Steuerertrags auf Basis eines Konzernsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr 15,825 %) auf den tatsächlichen laufenden Steueraufwand dient die oben stehende Übersicht.

44 ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der Deutsche Real Estate AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Geschäftsjahres.

	2009	2008
Ergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	9.850	- 25.878
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,48	- 1,26
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,48	- 1,26

Zum Bilanzstichtag existiert kein genehmigtes Kapital. Im Geschäftsjahr 2009 sowie im Vorjahr entspricht das verwässerte daher dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft erstellt ihre Segmentberichterstattung (siehe Seite 40) gemäß IFRS 8. Die Segmente werden entsprechend der internen operativen Berichterstattung (management approach) definiert.

Transaktionen zwischen einzelnen Segmenten werden auf Basis eines Drittvergleichs abgeschlossen. Die Transaktionen werden in der Segmentberichterstattung auf Basis der IFRS bewertet.

Unterschiede in den Periodenergebnissen eines berichtspflichtigen Segments und des Unternehmens resultieren aus nur teilweise allokierten allgemeinen Verwaltungskosten.

Wesentliche Unterschiede in der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden existieren nicht. Zwischengewinneliminierungen waren im Geschäftsjahr nicht notwendig.

Asymmetrisch erfasste Allokationen von bilanzierungspflichtigen Sachverhalten sowie Änderungen im Vergleich zu früheren Perioden fanden nicht statt.

Risiken aufgrund einer einseitigen Kundenabhängigkeit existieren nicht.

Der Vorstand trifft Entscheidungen auf Einzelobjektebene. Zu diesem Zweck wird dem Vorstand ein Reporting als Entscheidungsgrundlage vorgelegt, die jedes Objekt einzeln bewertet. Um den Aussagegehalt der Segmentberichterstattung zu erhöhen, wurden die einzelnen Segmente in die folgenden übergeordneten Segmente zusammengefasst:

- Büro
- Einzelhandel
- Logistik
- Erbringung von Dienstleistungen

Diese Zusammenfassung berücksichtigt die unterschiedliche Mieterstruktur, unterschiedliche Lage und unterschiedliche Steuerung der Immobilien.

Das Segment Erbringung von Dienstleistungen wird unter Berücksichtigung der in IFRS 8.13 definierten quantitativen Voraussetzungen nicht separat erfasst und in der Spalte Überleitungen ausgewiesen.

In den dargestellten Segmentergebnissen ist das Finanzergebnis enthalten, da die Tätigkeiten der betrachteten Segmente aufgrund der Finanzierung der Investment Properties im Wesentlichen finanzieller Art sind. Insoweit wurden die Finanzschulden gemäß IFRS 8.23 in die Segmentschulden einbezogen. Die Einzelobjektgesellschaften sind Personengesellschaften deren steuerliches Ergebnis der Muttergesellschaft zugerechnet wird. Aus diesem Grund ist eine Angabe des Steueraufwands und latenter Steuern auf Segmentebene nicht möglich. Die Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Segmente erfolgt nach den konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Überleitung enthält die Angaben zu den nicht berichtspflichtigen Segmenten, zu den Segmenten nicht zurechenbaren Größen sowie zu den intersegmentären Transaktionen.

Die Erträge werden nahezu ausschließlich mit externen Kunden generiert. Die intersegmentären Erträge betreffen hauptsächlich die konzerninterne Verzinsung von Darlehen. Es existieren zum Bilanzstichtag keine Abhängigkeiten von Großkunden.

SONSTIGE ANGABEN

45 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

Das Konzernergebnis, die Bilanzsumme und das Konzern-eigenkapital sind aufgrund der Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Bilanzierungsgrundsätze wesentlich von Schätzungen abhängig. Es besteht ein maßgeblicher Einfluss von Schätzungen auf den Konzernabschluss.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend aktualisiert und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund bestimmter Entwicklungen im nächsten Geschäftsjahr, die von den Annahmen abweichen, wesentliche Anpassungen der Buchwerte der Vermögenswerte bzw. der Schulden ergeben können.

Der Vorstand trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten vollumfänglich entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erläutert.

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IAS 40, Tz. 45 c).

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftig freiwerdender Cashflows.

Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn oder in Einzelfällen mehr Jahren.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die unterstellten Leerstandskosten und das Mietausfallwagnis abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Effective Gross Revenues) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Operating Expenses) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) darstellt. Die laufenden Betriebsauszahlungen sind Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltung, Versicherungen, Managementgebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein. Vom Net Operating Income werden konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen abgezogen, so dass sich im Ergebnis ein Cashflow vor Kapitaldienst und Steuern als Diskontierungsgrundlage ergibt.

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) überführt, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird.

Die Summe der oben genannten abgezinsten Cashflows ergibt den der Bewertung zugrunde gelegten Bruttokapitalbarwert.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die ermittelten Fair Values den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen.

Rückstellungen

Rückstellungen unterscheiden sich von anderen Verbindlichkeiten in Bezug auf Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der künftig erforderlichen Aus-

gaben. Eine Rückstellung ist dann anzusetzen, wenn dem Unternehmen aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlich oder faktisch) erwächst, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist (vgl. IAS 37.14).

Auf Grund unterschiedlicher wirtschaftlicher und rechtlicher Beurteilungen und der Schwierigkeiten der Festlegung einer Eintrittswahrscheinlichkeit (more likely than not) bestehen erhebliche Ansatz- und Bewertungsspielräume.

Bei Pensionsrückstellungen ist anzumerken, dass in Abhängigkeit von den jeweils zugrunde gelegten versicherungsmathematischen Annahmen eine Bandbreite hinsichtlich der Bewertung existiert. Diese Annahmen sind von den individuellen Einschätzungen des Vorstands abhängig.

Derivative Finanzinstrumente

Die Beurteilung derivativer Finanzinstrumente erfolgt auf Basis erwarteter Zinsentwicklungen sowie daraus resultierender Zahlungsströme, die mittels geeigneter Zinssätze diskontiert werden.

Finanzinstrumente, die als Available-for-Sale klassifiziert werden

Das Unternehmen hat im Konzernabschluss Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die für die Bewertung maßgeblichen Schätzgrößen beziehen sich auf erwartete künftige Zahlungsströme aus Kapitalüberschüssen eines Fonds.

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung eine Entscheidung inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen orientiert sich die Gesellschaft am Grundsatz der Einzelbewertung. Die Schätzungen im

Hinblick auf den erforderlichen Einzelwertberichtigungsbedarf sind zum Teil subjektive Einschätzungen im Hinblick auf die Bonität der Kunden. Diese unterliegen daher einer inhärenten Beurteilungsunsicherheit.

Objektivität von Schätzungen

Schätzungen spiegeln grundsätzlich die Erwartungen des Vorstands wider. Um eine möglichst objektive Darstellung im Konzernabschluss zu gewährleisten, bedient sich die Gesellschaft renommierter Sachverständiger. Sachverständige werden im Bereich der Immobilienbewertung, der Bewertung von Pensionsrückstellungen sowie bei der Bewertung derivativer Finanzinstrumente hinzugezogen.

Beurteilungen bei der Bilanzierung

Der Vorstand hat bei der Aufstellung des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung bestimmter Sachverhalte. Die für die Deutsche Real Estate AG relevanten Beurteilungsspielräume sind:

- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorie „Darlehen und Forderungen“, „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale)“, „Erfolgswirksame zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“ und „Sicherungsinstrumente“.
- Bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.
- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

46 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND ANGABEN NACH IFRS 7

Zusätzlich zu den hier angemachten Angaben verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht (Risikobericht).

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Die eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Absicherung bestehender Risiken und werden nicht zu Spekulationszwecken gehalten.

Marktrisiko

Der Konzern verfügt über ein Property Management, das die laufenden Marktentwicklungen an den jeweiligen Standorten der Investment Properties intensiv überwacht, um auf wesentliche Trendänderungen im Immobilienmarkt unter anderem durch den An- oder Verkauf reagieren zu können. Im Rahmen einer aktiven Bestandspflege werden schwerpunktmäßig vorhandene Leerstände reduziert und Mieterstrukturen soweit wie möglich optimiert, um die Wertstabilität der Immobilien langfristig zu sichern.

Ausfallrisiko

Je nach Objektart und Marktsituation werden im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements zumeist langfristige Mietverträge (bis zu 15 Jahren) oder im Einzelfall bewusst nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leer stehender Flächen erfolgt strategisch durch die jeweiligen Dienstleister vor Ort und in Abstimmung mit dem Vorstand. Ziel bleibt stets ein langfristiger Wertzuwachs und nicht nur kurzfristige Deckungsbeiträge.

Liquiditätsrisiko

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrolle begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf

eine einwandfreie Bonität Wert gelegt. Durch die Abschlüsse neuer Kreditverträge hat sich der Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Financial Covenants, unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften verpflichtet. Das Controlling des Konzerns ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet, um eine etwaige Kündigung der Kreditverträge zu vermeiden. Darüber hinaus erstellt die Gesellschaft eine rollierende Sechzehn-Wochen-Liquiditätsplanung, die vierzehntägig vom Vorstand überwacht wird.

Grundsätzlich ist das Liquiditätsrisiko im Vergleich zu anderen Branchen gering. Trotzdem werden bei Vertragsabschluss Sicherheiten in Form von Mietkautionen und privaten Bürgschaften verlangt. Der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Sicherheiten entspricht bei Mietkautionen dem Buchwert. Zum Stichtag valutieren die Mietkautionen mit T€ 525. Der beizulegende Zeitwert erhaltener Bürgschaften ist nicht verlässlich bestimmbar. Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr 2009 die Umstellung von Einzugsermächtigung hin zu Abbuchungsaufträgen begonnen. Darüber hinaus erfolgte bei wesentlichen Mietverträgen eine weitere Absicherung durch Verpfändungen über T€ 418.

Zinsänderungsrisiko

Die Deutsche Real Estate AG ist durch ihre Finanzschulden einem erhöhten Zinsrisiko ausgesetzt.

Der Deutsche Real Estate Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik, bei der in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen getroffen werden. In diese Richtung zielten die mit ABN AMRO BANK

N.V. (jetzt Palladium Funding No. 1 Limited, London) am 15. Oktober 2007 vereinbarten Kreditverträge über T€ 231.480, die die Finanzierung vom 8. März 2006 über ein Gesamtvolumen von ursprünglich T€ 269.000 mit einer Laufzeit bis 2011 ablöste. Die refinanzierten Kredite sehen eine Laufzeit bis 2014 und eine variable Verzinsung zwischen 5,35 % p.a. und 5,55 % p.a. vor. Für die Finanzierung der in 2007 erworbenen Immobilien wurden mit der Deutsche Pfandbriefbank AG, München, Kreditverträge mit einem Darlehensrahmen von T€ 49.700 und einer variablen Verzinsung zwischen 4,05 % p.a. und 7,20 % p.a. abgeschlossen. Die Zinssätze der oben genannten Kredite wurden vollständig für die gesamte Laufzeit durch Zinssicherungsgeschäfte abgesichert, wodurch die maximale Verzinsung während der Laufzeit der Kreditverträge nicht überschritten werden kann. Wäre das Zinsniveau zum 31.12.2009 um 100 bp höher/niedriger, so hätten sich die Derivate um einen Wert von T€ 10.139 bzw. T€ - 9.779 verändert.

Finanzergebnis in T€	2009	2008
Zinsniveau +1%	- 606	- 27
Zinsniveau - 1%	578	1.445

Angaben nach IFRS 7

Die folgenden Tabellen geben eine zusammenfassende Übersicht über die Pflichtangaben nach IFRS 7 und fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten Finanzinstrumenten i.S.d. IAS 39 zusammen. Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird der Fair Value zu Vergleichsinformationen gegenübergestellt.

2009 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value ergebnis- wirksam	Fair Value 31.12.2009
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Ausleihungen und Darlehen	LaR	447	447	0	447	447
Beteiligungen	AfS	2.751	2.692	2.751	0	2.751
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.680	1.680	0	1.680	1.680
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	LaR	416	416	n.a.	n.a.	416
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	5.054	5.054	0	5.054	5.054
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	258.356	258.356	0	258.356	258.356
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	19.206	1.721	18.809	397	19.206
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	28.200	28.200	0	28.200	28.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.220	1.220	0	1.220	1.220
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	5.542	5.542	0	0	5.542

2008 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value ergebnis- wirksam	Fair Value 31.12.2008
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Ausleihungen und Darlehen	LaR	333	333	0	333	333
Beteiligungen	AfS	10.493	n.a.	10.493	0	10.493
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.982	1.982	n.a.	1.982	1.982
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	LaR	330	330	0	0	330
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	21.686	21.686	0	21.686	21.686
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	294.654	294.654	0	286.009	294.654
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	11.731	2.075	11.464	267	11.731
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	34.270	34.270	0	34.270	34.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	333	333	0	333	333
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	6.246	6.246	0	6.246	6.246

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2009 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsaufwand*	Gebühren
Zinssicherungsgeschäft	0	5.876	0	0
Kredite	0	0	389	0
2008 in T€				
Zinssicherungsgeschäft	2.049	0	0	0
Kredite	0	0	398	0

* Mittels der Effektivitätszinsmethode werden Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzschulden über die Vertragslaufzeit verteilt.

Tz. 27 und Tz. 30 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 23 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in

Die Bilanzierung von marktüblichen Käufen und Verkäufen von finanziellen Vermögenswerten, mit Ausnahme der unter den als Available-for-Sale erfassten Immobilien, erfolgte zum Handelstag.

Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte				
2009 in T€	31.12.2009	davon Ebene 1*	davon Ebene 2*	davon Ebene 3*
Vermögenswert				
Derivate	19.206	0	19.206	0
AfS-Beteiligungen	2.751	0	60	2.691
2008 in T€				
Vermögenswert	31.12.2008	davon Ebene 1*	davon Ebene 2*	davon Ebene 3*
Derivate	11.731	0	11.731	0
AfS-Beteiligungen	10.493	0	8.359	2.134

*gemäß IFRS 7.27b i.V.m. IAS 39.AG 74

Entwicklung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten, die durch Kapitalisierung (Ebene 3*) erwarteter Cashflows ermittelt werden

	2009		2008	
	Derivate	AfS-Beteiligungen	Derivate	AfS-Beteiligungen
Anfangsbestand 01.01.	0	2.134	0	2.500
Käufe	0	0	0	0
Verkäufe	0	0	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	0	557	0	- 366
- davon ergebniswirksam	0	0	0	0
- davon ergebnisneutral	0	557	0	- 366
Änderung der Bewertungshierarchie	0	0	0	0
Endbestand 31.12.	0	2.691	0	2.134
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen	0	342	0	342

*gemäß IFRS 7.27b i.V.m. IAS 39.AG 74

Die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte auf Ebene 3 verwendeten Parameter entsprechen denen des Vorjahres. Die Cashflows wurden auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt 8,00 % p.a.

47 KAPITALSTEUERUNG

Das auf Ebene des Konzerns der Deutsche Real Estate AG für die Zwecke der Kapitalsteuerung verwendete Eigenkapital entspricht grundsätzlich dem bilanziellen Eigenkapital des Konzernabschlusses. Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung im Konzern ist jedoch nicht die Aufrechterhaltung einer angemessenen Eigenkapitalausstattung (Eigenkapitalquote). Übergeordnetes Ziel ist vielmehr die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung (Kapitaldienstfähigkeit) auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften.

Die Finanzierungen der Objektgesellschaften des Konzerns bestehen hauptsächlich mit der Palladium Funding No. 1 Limited, London, und der Deutsche Pfandbriefbank AG, München. Das über die beiden Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 270 Mio. beträgt 75 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit.

Das Konzernmutterunternehmen, die Deutsche Real Estate AG, ist auf Grundlage der Finanzierungsverträge verpflichtet, eine ausreichende finanzielle Ausstattung ihrer Tochtergesellschaften zu gewährleisten. Den Tochterunternehmen ist es in Folge dessen unter anderem nur eingeschränkt möglich, Gewinne an die Muttergesellschaft auszuschütten. Voraussetzung für eine Ausschüttung ist beispielsweise eine ausreichende Liquidität auf vordefinierten Bankkonten, die erst nach Bedienung des Kapitaldiensts und Erfüllung anderer vertraglicher Verpflichtungen aufgebaut werden darf.

Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich neben dem Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit (ICR) unter anderem auf das sogenannte Loan-to-Value Ratio (LTV) und die Tilgung der Darlehen (Amortisation). Insofern ist die Überwachung der Kapitalstruktur, neben der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein weiteres wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung. Das Konzerncontrolling überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Finanzvorstand. Die Kreditverträge enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z.B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags. Die mögliche Hinterlegung von zusätzlichen Sicherheiten erfolgt durch Vorhalten entsprechender Barreserven.

48 VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2009 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	15	36
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	15	2
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	30	38
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	158	172
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	11
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	158	183
Gesamt	188	221

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Haftungsverpflichtungen aus Bürgschaften und Freistellungserklärungen auf eine Höhe von T€ 847 (2008: T€ 847).

Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2006 refinanziert. Folge der Refinanzierung war eine Vorfälligkeitsentschädigung, die unter bestimmten Voraussetzungen entsteht, die jedoch zum Bilanzstichtag nicht eingetreten waren. Die Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen kann zu einer maximalen Belastung von T€ 7.926 führen. Diese ursprünglich gegenüber einer Bank abgegebene Verpflichtung hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH im Rahmen der Aktienübernahme in 2007 erworben.

49 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Auf Grundlage der Darlehensverträge mit Palladium Funding No. 1 Limited und Deutsche Pfandbriefbank AG ergeben sich Verfügungsbeschränkungen bei den Mieteingangskonten der Tochtergesellschaften, die zum 31. Dezember 2009 mit T€ 7.362 (2008: T€ 4.768) valutierten. Die Salden auf den Bankkonten sind gemäß Kreditvertrag entweder für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen oder aber dienen der Sicherheitenhinterlegung.

Somit umfasst der Finanzmittelfonds Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 4.924 (2008: T€ 27.779), über die der Konzern uneingeschränkt verfügt.

50 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft nahe stehende Unternehmen oder Personen sind gemäß IAS 24:

- Summit Holdings Ltd. sowie alle von dieser Gesellschaft beherrschten Unternehmen und alle mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Assoziierte Unternehmen der Deutsche Real Estate AG,
- Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands der Deutsche Real Estate AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Transaktionen mit verbundenen Unternehmen in T€	2009	2008
Erträge und Dienstleistungen	345	167
Zinsaufwand	1.190	6.685
Forderungen	3.465	5.911
Verbindlichkeiten	16.525	43.535

Die Transaktionen mit Unternehmen oder Personen, die einen beherrschenden Einfluss auf die Deutsche Real Estate AG ausüben, oder mit Unternehmen, die mit diesen verbunden sind, betreffen im Wesentlichen Darlehens- und Dienstleistungsverträge sowie Ansprüche aus dem Grunderwerbsteuererstattungsanspruch (Tz. 23).

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die sogenannten Junior Loans. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von Kreditverträgen, die von ehemals finanzierenden Banken erworben wurden. Diese werden einheitlich mit 5,00 % p.a. verzinst und sind bis spätestens 2016 fällig. Ab dem 1. Januar 2010 steigt der Zinssatz auf 5,20 % p.a.

Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten niedrig verzinsten Darlehen mit einer Laufzeit bis 2016. Wir verweisen auf Tz. 27.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2009	2008
Beteiligungserträge	196	342
Forderungen	0	5
Verbindlichkeiten	165	1.195

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen betreffen hauptsächlich laufende Gewinnentnahmen. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierte Unternehmen ist hauptsächlich auf die im Zusammenhang mit der Veräußerung der Beteiligung GbR Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, Berlin, vollzogene Verrechnung von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2009	2008
Aufsichtsratsvergütung	90	65
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	48	48
Vorstandsvergütungen	329	184
Forderungen und Darlehen	25	0
Verbindlichkeiten	790	741

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen, der Aufwendungen für den Aufsichtsrat sowie eines Darlehens an den Finanzvorstand nicht statt. Das Darlehen wird mit 4,36 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2012. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgten hierauf Tilgungen in Höhe von T€ 2. Die Verbindlichkeiten enthalten ausstehende Aufsichtsratsvergütungen sowie die passivierte Pensionszusage.

51 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

Die vollkonsolidierten Gesellschaften des Konzerns haben folgende mit dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, vereinbarte Honorare erfasst:

in T€	2009	2008
Wirtschaftsprüfung	298	298
Steuerberatung	61	113
Betriebswirtschaftliche Beratung	97	124

52 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG sind zum Bilanzstichtag 35 Mitarbeiter (2008: 40 Mitarbeiter) beschäftigt.

53 EREIGNISSE NACH DEM BILANZ-STICHTAG

Das Amtsgericht Berlin hat mit Wirkung zum 24. Februar 2010 auf Antrag des Vorstands der Deutsche Real Estate AG Frau Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz, zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt. Frau Sharon Marckado-Erez trat die Nachfolge von Frau Malca Padness an, welche mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 aus dem Aufsichtsrat ausschied.

54 CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 10. Dezember 2009 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

55 ANTEILSBESITZLISTE

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital und das Ergebnis der Gesellschaften werden nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesen.

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

ZUM 31. DEZEMBER 2009

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis 2009 T€
ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	Berlin	100,00	260	502	- 6
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	- 5.095	- 179
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	60,00	25	- 1.616	- 184
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	3.300	121
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	614	- 126
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	- 6.624	- 157
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	681	- 65
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	414	33
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	108	33
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	- 547	- 37
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Berlin	87,50		- 1.579	- 15
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	3.032	956
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	1.429	- 171
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	113	- 55
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	- 3.282	55
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	90,00	800	800	19
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.191	175
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	1.660	- 1.882
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	- 1.660	129
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Berlin	100,00	50	- 3.655	1.435
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L. ³⁾	Hamburg	100,00	30	203	- 83
Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH	Berlin	100,00	26	- 895	- 332

¹⁾ Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b HGB bezügl. der Offenlegungspflichten in Anspruch

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ Angaben aus 2006

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis 2009 T€
DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	10	2
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	127	77
DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	- 1.502	- 246
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	-2.145	- 1.028
Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	Berlin	100,00	25	- 584	107
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	1.211	146
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	113	3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.750	519
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	- 6.050	- 1.875
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	80	6
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	- 988	- 1.013
DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	Berlin	100,00	500	590	39
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE ZWEITE VERWALTUNGSGESELLSCHAFT DRESTATE NEU ISENBURG MBH					
DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	80,00	250	- 1.067	- 104
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	30	- 62	- 88
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.000	872	49
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	700	- 706	- 186
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ¹⁾²⁾	Berlin	100,00	50	- 19	11
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRES- TATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	Berlin	100,00	26	- 996	- 829

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis 2009 T€
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ^{1) 2)}	Berlin	62,40	2.500	- 172	302
6. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	10	- 18	- 13
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH ⁵⁾	Berlin	100,00	26	259	- 4
7. BETEILIGUNGEN					
Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH ³⁾	Hamburg	49,00	51		
GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L. ⁴⁾	Hamburg	40,00	9.100		
GdBR Köln Gremberghoven ⁵⁾	Heidelberg	40,00			
Verwaltung Hackesche Höfe Berlin GmbH i.L. ⁴⁾	Hamburg	50,00	26		
GbR Krausenstraße 8, Berlin ³⁾	Berlin	50,00	1		
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ³⁾	Hamburg	70,07	7.005		

¹⁾ Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b HGB bezügl. der Offenlegungspflichten in Anspruch

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ Angaben aus 2006

⁴⁾ Angaben aus 2003

⁵⁾ mittelbarer Besitz

56 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG setzt sich zusammen aus:

Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur
Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Gerd Münchow, Kronshagen, Jurist, im Ruhestand
(Vorsitzender)

Dr. Markus Beermann, Essen
Dipl.-Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

John Sinclair Lamb, Hertfordshire,
Großbritannien, im Ruhestand

Abraham Limor, Raanana,
Israel, im Ruhestand

Karl Ehlerding, Hamburg, Dipl.-Kaufmann,
bis 8. Juli 2009

Malca Padness, Kiryay Haim, Israel, im Ruhestand,
bis 31. Dezember 2009

Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann,
seit 5. November 2009

Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz,
Kauffrau, seit 24. Februar 2010

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 (1) Satz 3 AktG inne:

Karl Ehlerding

Deutsche Bank AG (Beirat Nord), Frankfurt am Main
KHS Maschinen und Anlagenbau AG, Dortmund
Klöckner Werke AG, Duisburg
Maternus-Kliniken AG, Hannover
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main
Salzgitter AG, Salzgitter

John Sinclair Lamb

Summit Germany Limited, St Peter Port, Guernsey,
Channel Islands, Vorsitzender
International Real Estate PLC (IRE), London,
Großbritannien

Rami Zoltak

DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft Berlin,
Vorsitzender

Berlin, 23. März 2010

Torsten Hoffmann
Vorstand

Rami Zoltak
Vorstand

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER (BILANZEID)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermit-

telt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 23. März 2010

Torsten Hoffmann
Vorstand

Rami Zoltak
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Zu dem als Anlagen 1 bis 5 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009 (Anlage 6) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben wir unter dem Datum vom 23. März 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Wir haben den von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 Konzernabschluss 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.“

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Hamburg, 23. März 2010

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Jürgen Richter
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Gerd Münchow

Vorsitzender
Kronshagen

Dr. Markus Beermann

Stellvertretender Vorsitzender
Essen

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Abraham Limor

Raanana (Israel)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

St-Sulpice (Schweiz)

VORSTAND

Torsten Hoffmann

Hamburg

Rami Zoltak

Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

INVESTOR RELATIONS

Armin Baltzer

BSK Becker+Schreiner Kommunikation GmbH

Telefon: +49 (0) 2154 - 812221

Telefax: +49 (0) 2154 - 812211

E-Mail: baltzer@kommunikation-bsk.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber

lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN: 805 502

ISIN: DE0008055021

Börsenkürzel: DRE2

Reuters: DREGa.F.

Börsenplätze

Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin

Freiverkehr: Düsseldorf, München, Stuttgart

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

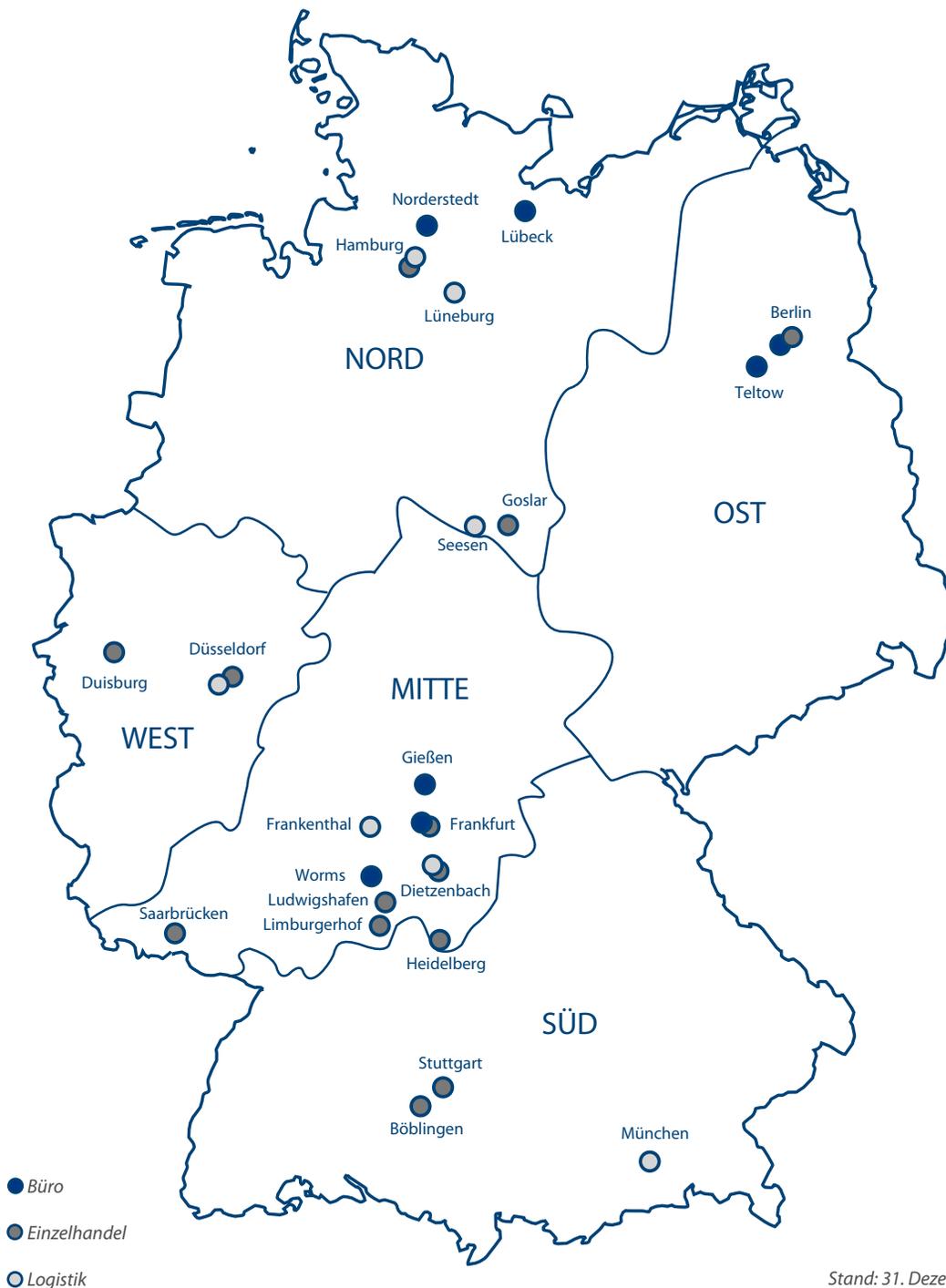
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2009

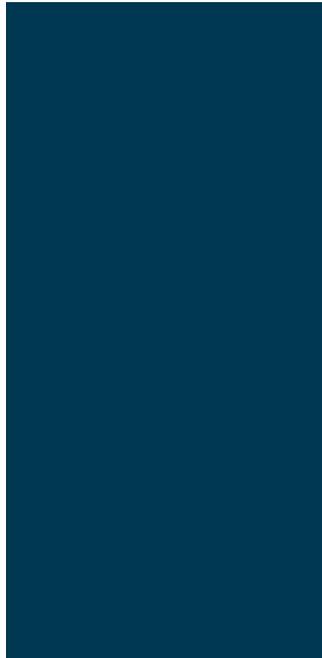
Ort	Straße		Nutzungsart	Anteil	Grundstücks- fläche (100%) m ²	Vermietbare Fläche (100%) m ²	Vermietungs- stand 31.12.2009 %	Mieterträge p.a. (100%) T€
				%				
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100,0	
	Dietzenbach	Waldstr. 66 - 76 a	Büro	100,00	28.998	16.313	68,6	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.163	100,0	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.675	42,4	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	18.060	80,0	
	Frankfurt	Zeil 41	Einzelhandel	100,00	866	3.231	83,7	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.886	100,0	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	88,00	1.331	2.507	86,6	
	Limburgerhof	Burgunderplatz/Chenover Str.	Büro	100,00	1.018	1.014	63,8	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100,0	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100,0	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.150	96,5	
	Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00	17.046	3.970	100,0	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100,0	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.885	98,5	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00	9.444	10.658	55,3	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.835	91,2	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	93,6	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	22.849	99,7	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	90,00	9.874	6.293	99,7	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100,0	
Ost	Berlin	Friedrichstr. 231	Büro	100,00	2.389	5.943	96,9	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	27.088	21.235	77,9	
	Berlin	Oudenarder Str. 16	Büro	100,00	28.151	60.052	71,2	
	Berlin	Rödernallee 89/90	Einzelhandel	100,00	2.362	2.159	100,0	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 229	Einzelhandel	100,00	26.448	11.377	98,0	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	Einzelhandel	100,00	8.000	5.980	28,1	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	10.630	5.041	78,9	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100,0	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100,0	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22-24	Büro	100,00	2.435	6.593	60,7	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	100,0	
	Düsseldort	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.162	23.213	99,9	
Summe 33 Immobilien in verbundenen Unternehmen					546.343	385.339	86,2	22.684
Immobilien in Finanzbeteiligungen						anteilig	anteilig	
Ost	Berlin	Krausenstr. 8	Büro	50,00	281	1.066	90,5	
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,10	7.481	3.729	100,0	
Summe 2 Immobilien in Finanzbeteiligungen					7.762	4.795	96,3	669
GESAMT 35 Immobilien					554.105	390.134	86,4	23.353

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 31. Dezember 2009



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de