

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 Ende 2008 33 Immobilien sowie 3 Finanzbeteiligungen.

KENNZAHLEN

		2008	2007	2006
Erträge aus Investment Properties	T€	27.188	25.200	30.250
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	T€	14.822	6.623	15.574
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T€	-9.030	30.611	17.601
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T€	-26.169	16.970	6.490
Konzernjahresergebnis (EAT)	T€	-25.900	8.893	4.407
Bilanzsumme *	T€	387.935	433.005	334.970
Investment Properties *	T€	311.821	338.610	257.200
Eigenkapital *	T€	12.755	52.919	38.232
Eigenkapitalquote	%	3,29	12,22	11,41
Finanzschulden *	T€	328.834	339.305	268.841
Finanzschuldenquote *	%	84,77	78,36	80,26
Eigene Bestandsobjekte *	m ² (Anzahl)	385.339 (33)	393.394 (33)	
Beteiligungen*	m ² (Anzahl)	6.681 (3)	12.613 (4)	
Fremdobjekte in der Verwaltung *	m ² (Anzahl)	623.257 (92)	0 (0)	
Verwaltete Objekte *	m² (Anzahl)	1.008.596 (125)	393.394 (33)	

* Alle Werte jeweils per 31.12.

m² - Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

AN UNSERE AKTIONÄRE	2	VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
	4	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
	8	ZUR AKTIE
	9	CORPORATE GOVERNANCE
UNSERE IMMOBILIEN	10	AUSGEWÄHLTE OBJEKTE
	12	OBJEKTÜBERSICHT
KONZERN	15	KONZERNLAGEBERICHT
	34	KONZERNJAHRESABSCHLUSS
	76	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	82	BESTÄTIGUNGSVERMERK
WEITERE ANGABEN	84	AUF EINEN BLICK
		STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die Weltwirtschaft, aber auch die deutsche Wirtschaft haben im Zuge der sich in den Industrieländern zu einer heftigen Rezession auswachsenden Finanzkrise ein turbulentes Jahr 2008 erlebt. Die Auswirkungen sind auch in dem vorliegenden Geschäftsbericht über das vergangene Jahr ersichtlich, auch Ihr Unternehmen, die Deutsche Real Estate AG, konnte sich den Auswirkungen nicht entziehen. Das ist angesichts des insgesamt gegenüber dem Vorjahr verbesserten operativen Geschäftes besonders schmerzhaft.

Konkret führte die konjunkturelle Entwicklung vor allem an zwei Stellen zu erheblichen Konsequenzen: Zum einen mündete die konjunkturelle Situation und damit generell steigende Mietausfallrisiken methodisch bedingt in einem bei der Bewertung der Immobilienmarktwerte zu berücksichtigenden erhöhten Risiko bezüglich der zukünftigen Mieterlöse und aktuell erzielbaren Kaufpreise. Im Ergebnis mussten aus diesem Grund trotz zuletzt gesunkener Zinsen und trotz des zu erwartenden verbesserten Cashflows der Bestandsimmobilien die Fair Values der Investment Properties (Immobilienmarktwerte) kumuliert um € 23,9 Mio. abgewertet werden. Die operativen Verbesserungen im Geschäftsjahr wurden damit komplett überlagert, das Konzernjahresergebnis verhagelt. Letztendlich ergab sich ein Konzernjahresfehlbetrag von € 25,9 Mio., nachdem noch im Vorjahr ein Konzernüberschuss von € 8,9 Mio. erzielt worden war.

Eine bedeutsame Entwicklung ergab sich zudem bei den im Vorjahr noch mit € 3,7 Mio. positiv bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten. Hierbei handelt es sich um die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 %, jeweils zuzüglich einer entsprechenden Marge, die zur Sicherung einer für die Darlehenslaufzeit kalkulierbaren Zinsbelastung eingegangen wurden. Die Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt auf Basis erwarteter diskontierter Zinserstattungen/Zinszahlungen. Die hierbei verwendeten Zinsstrukturkurven sind aufgrund der Finanzkrise deutlich gesunken, sodass die Mark-to-Market Bewertung der Sicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag negative Fair Values in Höhe von € 11,7 Mio. ergab. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage in Höhe von € 15,1 Mio. wider und beeinflusst ergebnisneutral das Konzerneigenkapital entsprechend.

Durchaus positiv entwickelte sich im Geschäftsjahr 2008 dagegen das operative Geschäft der Deutsche Real Estate AG. Der operative Verlust nach Zinsen konnte von € 7,0 Mio. im Vorjahr um € 4,7 Mio. auf € 2,3 Mio. reduziert werden. Das Betriebsergebnis EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen) konnte trotz der Finanzkrise gar von € 6,6 Mio. um € 8,2 Mio. auf € 14,8 Mio. erhöht werden. Waren die Vorjahre auch durch einige größere Transaktionen bestimmt, so standen im Berichtsjahr vor allem die nachhaltige Verbesserung der Kostensituation und die Optimierung der Erlöse aus den Bestandsimmobilien im Vordergrund.

Wir sind im Berichtsjahr durch die realisierte engere Betreuung unseres Immobilienbestandes, aufgrund Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter in der Objektbetreuung, dem sogenannten Property Management, und durch ganz erhebliche Kosteneinsparungen in zwei Richtungen aktiv geworden. Zum einen wird die Kostenseite aufgrund eingesparter Honorare für externe Dienstleister deutlich entlastet und zugleich die Voraussetzung geschaffen, mit unserem nunmehr gewährleisteten eigenen, professionellen und umfassenden Immobilienmanagement auch Dienstleistungen im Property Management für andere zu erbringen. Im Saldo aus den zusätzlichen Personalkosten für diese personellen Ressourcen einerseits und den Erlösen sowie den Kosteneinsparungen andererseits, erwartet die Deutsche Real Estate AG jährliche positive Ergebniseffekte von T€ 600 bis T€ 700. Für die Jahre 2009 und 2010 ist ein weiterer Ausbau des Dienstleistungsgeschäftes unter der Prämisse signifikanter Ergebnisbeiträge angedacht. Insgesamt konnten die Verwaltungskosten um beeindruckende € 3,5 Mio. von € 8,1 Mio. auf € 4,6 Mio. gesenkt werden. Neben den um € 1,1 Mio. verminderten Personalkosten, erzielt durch reduzierte Vorstandsvergütungen und durch die im Jahresdurchschnitt insgesamt verminderte Zahl von Mitarbeitern, und halbierten Raumkosten wurden auch Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten sowie durch den Verzicht auf die Teilnahme an der EXPO Real auch Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit eingespart.

Zum zweiten konnten wir durch die Übernahme bisher ausgelagerter Dienstleistungen bei der Entwicklung unserer Immobilien erhebliche Fortschritte erzielen. Es zeigt sich, dass die engere Betreuung, das damit wachsende Immobilien- und Markt-Know-how und die bessere Vernetzung von Entwicklung, Durchführung der Maßnahmen und Vermietungsaktivitäten zu positiven Auswirkungen auf das Geschäft führt. Ganz konkret hat sich dies beispielsweise bei der Vermietungsquote ausgewirkt: Bezogen auf die Objekte, die sich sowohl am Vorjahresende wie am 31. Dezember 2008 im Bestand befanden, stieg die Vermietung von 84,6 % auf 87,0 %. Beispielhaft für die erzielten Erfolge steht das in Berlin befindliche Objekt Carrée Seestraße. Aufgrund enger Kontakte zu Bestands- und potenziellen Neumieterinnen konnte die Vermietungsquote von 50,5 % am Jahresende 2007 auf derzeit 69,8 % deutlich verbessert werden. Wir sind zuversichtlich, beim gesamten Bestand noch weitere signifikante Verbesserungen erreichen zu können. Ein weiterer positiver Nebeneffekt aus der Übernahme des Property Managements spiegelt sich in der Planungssicherheit wider. So konnte neben dem 2-Jahres-Budget erstmals wieder ein 3-Jahres-Investitionsplan erstellt werden.

Auch für die Zukunft sind wir trotz sich eintrübender Marktbedingungen aufgrund der erreichten Effizienzsteigerungen, durch das verbesserte Know-how sowie mit der gewährleisteten größeren Nähe zu den Bestandsimmobilien gut aufgestellt und bezüglich der weiteren Entwicklung durchaus optimistisch.

Dennoch ist das vor allem durch die Entwicklung der Immobilienmarktwerte und der Fair Values der Finanzderivate belastete Jahresergebnis 2008, wir sind uns dessen voll bewusst, für Sie als Eigentümer der Deutsche Real Estate AG eine schmerzhaft Belastung. Gerade deshalb möchten wir uns bei Ihnen für die erwiesene Verbundenheit und Treue bedanken.

Zu danken ist aber auch ausdrücklich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die gerade im vergangenen Jahr erneut engagiert an einer besseren Entwicklung der Deutsche Real Estate AG gearbeitet haben. Nicht zuletzt mit der von vielen Beschäftigten an den Tag gelegten Flexibilität beim Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin haben sie ihre Verbundenheit eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Wir werden weiter alles dafür tun, dieses Vertrauen der Aktionäre und der Mitarbeiter zu rechtfertigen!

Berlin, im April 2009

Der Vorstand

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2008 der Deutsche Real Estate AG hat sich in einem von zunehmenden Rezessionsängsten geprägten Umfeld im Wesentlichen planmäßig entwickelt. Die vom Vorstand vorangetriebene Verbesserung der Kostenstruktur hat der Aufsichtsrat intensiv begleitet. Der in die Wege geleitete Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin trägt diesem Prozess Rechnung.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2008 intensiv und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften beschäftigt und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand wurde bezüglich der Leitung des Konzerns intensiv beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Entscheidungen grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat besprochen und abgestimmt. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat kontinuierlich in schriftlicher und mündlicher Form aktuell und ausführlich über die Unternehmensplanung, die strategische Entwicklung sowie über die Geschäftslage informiert. Zudem wurden etwaige Planungsabweichungen, strategische Entscheidungen sowie die Finanzierung des Unternehmens detailliert erörtert. Die Geschäftsentwicklung und weitere relevante Themen wurden dabei nicht nur auf Basis von Berichten im Gesamtaufwandsrat diskutiert, sondern insbesondere zwischen dem jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig besprochen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt eine außerordentliche und vier ordentliche Sitzungen abgehalten. Beschlüsse wurden sowohl in den Sitzungen als auch schriftlich gefasst.

Im Geschäftsjahr 2008 ergaben sich mehrere personelle Veränderungen in der Zusammensetzung des Vorstandes, des Aufsichtsrates und des Personalausschusses, die zum besseren Verständnis im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden.

BESETZUNG DES VORSTANDES, DES AUFSICHTSRATES UND DES PERSONALAUSSCHUSSES

Der Vorstand bestand zum Jahresbeginn nach dem Ausscheiden von Herrn Klaus Krägel zum 31. Dezember 2007 nur noch aus Herrn Rami Zoltak. Da ein neuer Finanzvorstand erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stand, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13. März 2008 Herrn Christian Bock gemäß § 105 (2) Satz 1 AktG als stellvertretendes Vorstandsmitglied für den Zeitraum bis zum 30. April 2008 in den Vorstand entsandt. Wegen der anhängigen Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen gegen den Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2007 über die Bestellung von Herrn Christian Bock zum Aufsichtsratsmitglied wurde dieser durch schriftlichen Beschluss vom 13. März 2008 hilfsweise zusätzlich nach § 84 (1) Satz 1 AktG bis zum 30. April 2008 zum Vorstand bestellt. Nach seinem planmäßigen Ausscheiden bestellte der Aufsichtsrat mit schriftlichem Beschluss vom 27. Mai 2008 Herrn Torsten Hoffmann mit Wirkung zum 28. Mai 2008 zum weiteren Vorstand. Herr Rami Zoltak wurde mit Wirkung zum 25. September 2008 durch schriftlichen Beschluss vom gleichen Tage erneut zum Vorstand bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand zu Beginn des Berichtsjahres aus Frau Malka Padness sowie den Herren Christian Bock (Vorsitzender), Dr. Johannes Beermann (stellvertretender Vorsitzender), Karl Ehlerding, John Sinclair Lamb und Abraham Limor. Am 13. März 2008 wurde nach der Entsendung von Herrn Christian Bock in den Vorstand Herr Dr. Johannes Beermann zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Karl Ehlerding zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Mit Wirkung zum 9. Juni 2008 legte Herr Christian Bock sein Aufsichtsratsmandat nieder. Am 18. Juni 2008 teilte Herr Dr. Johannes Beermann mit, dass er an diesem Tage vom sächsischen Ministerpräsidenten zum Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Chef der Staatskanzlei des Freistaates Sachsen berufen wurde. Da es ihm gemäß § 4 (1) SächsMinG untersagt ist, dem Aufsichtsrat „einer privaten Erwerbsgesellschaft“ anzugehören, legte er sein Mandat mit sofortiger Wirkung nieder.

In seiner Sitzung am 19. Juni 2008 wählte der zu diesem Zeitpunkt aus nur vier Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat Herrn Karl Ehlerding zum Vorsitzenden und Herrn John Sinclair Lamb zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden. Mit Wirkung zum 3. Juli 2008 bestellte das Amtsgericht Bremerhaven auf Antrag des Vorstands die Herren Dr. Markus Beermann und Gerd Münchow zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates, der damit wieder vollständig besetzt war. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, diese vom zuständigen Gericht bestellten Mitglieder der ordentlichen Hauptversammlung 2009 zur Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen.

In einer außerordentlichen Sitzung am 8. Juli 2008 wählte der Aufsichtsrat Herrn Gerd Münchow zu seinem neuen Vorsitzenden und Herrn Dr. Markus Beermann zu seinem neuen stellvertretenden Vorsitzenden.

Die Amtszeit von Herrn Karl Ehlerding als Aufsichtsratsmitglied endete mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2008. Die Hauptversammlung wählte Herrn Karl Ehlerding am 9. Juli 2008 erneut zum Aufsichtsratsmitglied.

Neben dem Personalausschuss bestanden keine weiteren Ausschüsse. Der Personalausschuss setzte sich zum Jahresbeginn 2008 aus den Herren Dr. Johannes Beermann, Christian Bock und John Sinclair Lamb zusammen. Seit dem 8. Juli 2008 besteht er aus den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann und John Sinclair Lamb.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

In der Aufsichtsratssitzung am 13. März 2008, bei der die Mitglieder bis auf ein zeitweise allerdings telefonisch teilnehmendes Mitglied zugegen waren, beriet der Aufsichtsrat insbesondere den Jahresabschluss 2007. Hierzu gab der Abschlussprüfer einen ausführlichen Bericht. Schwerpunkte dieser Ausführungen wie auch der nachfolgenden Diskussion waren insbesondere die Finanzierung des Immobilienbestandes, die Bewertung der Immobilien, die Auswirkungen der Konsolidierungsmaßnahmen, die Entwicklung des operativen Cashflows sowie das Risikomanagementsystem. Ferner wurden die Bilanzen und die Gewinn- und Verlustrechnungen der Gesellschaft und des Konzerns ausführlich erörtert. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrates wurden beraten und beschlossen. Im Rahmen des Tagesordnungspunktes Vorstandsangelegenheiten wurde der Stand der Verhandlungen mit dem Kandidaten für die Position des Finanzvorstandes dargelegt. Im Anschluss beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem operativen Geschäft der Gesellschaft. Hierzu wurde ein ausführlicher Bericht zum vierten Quartal 2007 und zum Verlauf des ersten Quartals 2008 gegeben und erörtert. Weiter beschäftigte sich der Aufsichtsrat unter anderem mit der Entwicklung der Bestandsimmobilien, der Revision und dem Risikomanagement.

Mit schriftlichem Beschluss vom 11. April 2008 stimmte der Aufsichtsrat den Ergebnissen des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2007 zu. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2007 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2007. Der Aufsichtsrat beschloss am 30. April 2008 schriftlich den Bericht des Aufsichtsrates 2007.

Zur Sitzung am 19. Juni 2008 bestand der Aufsichtsrat aufgrund des zwischenzeitlichen Ausscheidens der Herren Dr. Johannes Beermann und Christian Bock nur noch aus vier Mitgliedern, die vollständig anwesend waren. Der Aufsichtsrat befasste sich vor allem mit der aktuellen geschäftlichen Entwicklung der Gesellschaft. So wurden insbesondere ein detaillierter Finanzbericht, die Vermietungssituation und eine Plan-/Ist-Analyse vorgestellt und diskutiert. Ferner wurden der Geschäftsverteilungsplan des Vorstands sowie das Risikomanagement besprochen.

Zur außerordentlichen Sitzung am 8. Juli 2008 bestand der Aufsichtsrat wieder aus sechs Mitgliedern. Diese waren bis auf ein verkehrsbedingt verhindertes Mitglied anwesend. Der Aufsichtsrat behandelte Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten. Der Personalausschuss wurde neu besetzt.

Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung am 30. Oktober 2008, an der alle Mitglieder teilnahmen, war insbesondere die Entwicklung des operativen Geschäftes. Die Berichte zum zweiten und dritten Quartal 2008 wurden im Detail erörtert, insbesondere die aufgenommene Dienstleistungstätigkeit für die Summit Gruppe, die geplante Beendigung eines Dienstleistungsvertrages für die eigenen Bestandsimmobilien und die damit einhergehende Übernahme des Property Managements durch eigene Mitarbeiter. Weiter standen die Finanzierungsstrategie, die Entwicklung der Kosten im Zusammenhang mit der vom Vorstand geplanten weiteren Reduzierung der Verwaltungskosten sowie die Entwicklung der Bestandsimmobilien im Vordergrund. Die Umsetzung der Regelungen und Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wurde eingehend erörtert. Gegenstand der Beratung war auch eine Rückschau auf die Hauptversammlung 2008 und der aus Kostengründen und aus strategischen Erwägungen geplante Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin.

In der Aufsichtsratssitzung am 18. Dezember 2008, an der alle Mitglieder teilnahmen, wurde vor allem die aktuelle geschäftliche Entwicklung erörtert. Schwerpunkte der entsprechenden Vorstandsberichte wie auch der anschließenden Diskussion waren insbesondere die vertrieblichen Aktivitäten, eine ausführliche Cashflow-Analyse und eine detaillierte Betrachtung der Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnungen des Konzerns und der Einzelgesellschaften, die Entwicklung der Immobilienmarktwerte der Bestandsimmobilien und die weitere Finanzierungsstrategie. Die Budgetplanungen wurden vorgelegt und vom Aufsichtsrat genehmigt. Der Aufsichtsrat beauftragte den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008, nachdem das Amtsgericht Bremerhaven diesen mit Beschluss vom 10. Dezember 2008 auf Antrag des Vorstandes bestellt hatte. Das Vergütungssystem für den Vorstand wurde verabschiedet. Die Ergebnisse der Revision und ein Bericht bezüglich des Risikomanagements wurden diskutiert.

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr einmal am 17. Dezember 2008 getagt und einen Beschluss im Umlaufverfahren gefasst. Er befasste sich mit dem Vergütungssystem des Vorstandes und gab dem Aufsichtsrat eine entsprechende Beschlussempfehlung. Die angestrebte Verlängerung des Dienstvertrages mit Herrn Torsten Hoffmann wurde besprochen und ein entsprechendes Angebot an diesen beschlossen.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Deutsche Real Estate AG entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 bis auf wenige Ausnahmen. Der Aufsichtsrat hat die letzte Entsprechenserklärung, in der die Ausnahmen von diesem Kodex aufgeführt sind, am 4. Dezember 2008 schriftlich beschlossen und in der Sitzung am 31. März 2009 nochmals bestätigt. Die Erklärungen sind den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss 2008, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2008 sowie der Lage- und der Konzernlagebericht 2008 der Deutsche Real Estate AG wurden durch die von der Hauptversammlung am 9. Juli 2008 gewählte und durch Beschluss des Amtsgerichts Bremerhaven vom 10. Dezember 2008 bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner, Stolz, Mönning GmbH (nunmehr 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 Aufsichtsrates am 31. März / 1. April 2009, an der die Abschlussprüfer der Gesellschaft teilnahmen, wurden die wesentlichen Einzelheiten des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses sowie des Lage- und Konzernlageberichtes 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 2008 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008.

Auch im Geschäftsjahr 2008 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 pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch sind und bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

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.

Das schwieriger werdende Umfeld und insbesondere die aus dem Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin erwachsenden besonderen Belastungen haben Vorstand und Mitarbeitern im Berichtsjahr großes Engagement abverlangt. Das Erreichte wäre ohne den Einsatz des Vorstandes und aller Mitarbeiter des Konzerns nicht möglich gewesen, allerdings auch nicht ohne die Treue der teilweise langjährigen Aktionäre der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat sagt dafür seinen besonderen Dank.

Berlin, 31. März / 1. April 2009

Der Aufsichtsrat

Gerd Münchow
Vorsitzender

ZUR AKTIE

AKTIONÄRSSTRUKTUR (Stand: 30.03.2009)

Summit Gruppe	80,84 %
Streubesitz	7,66 %
Klaus-Peter Schneidewind	5,75 %
Clemens J. Vedder	5,75 %

AKTIENKURS UND BÖRSENHANDEL

Die Aktie der Deutsche Real Estate AG wurde im Berichtsjahr nur in geringem Umfang gehandelt. An den beiden für die Deutsche Real Estate-Aktie wichtigsten Handelsplätzen Frankfurt und XETRA wurden insgesamt lediglich 34.055 Aktien umgesetzt. Hiervon entfielen 22.131 auf die Börse Frankfurt und 11.924 auf das elektronische Handelssystem XETRA. Nach einem Jahresanfangskurs (alle Kursangaben: Börsenplatz Frankfurt) von € 3,80 erreichte die Deutsche Real Estate-Aktie am 11. Januar 2008 ihren Jahreshöchststand von € 4,43, verlor danach aber unter Schwankungen deutlich an Wert. Verließ ihr Kurs bis Anfang November zumindest stetig über der Marke von € 3,00, kam es im Zuge der fortschreitenden internationalen Finanzkrise zu einem weiteren Kursrückgang bis auf den zugleich den Jahrestiefststand markierenden Jahresendkurs von € 2,59, was einem Wertverlust von 31,8 % gegenüber dem Jahresbeginn 2008 bedeutet. Diese Tendenz setzte sich auch in den ersten Monaten des Jahres 2009 fort, der Aktienkurs betrug am 30. März 2009 € 1,70.

INVESTOR RELATIONS

Auch im Berichtsjahr wurde der Kapitalmarkt regelmäßig über die Entwicklung der Gesellschaft informiert. Hierzu hat das Unternehmen neben dem Geschäftsbericht, dem Halbjahresbericht sowie den Konzernzwischenmitteilungen im ersten und im zweiten Halbjahr 2008 auch mehrere Presse- und Ad hoc-Meldungen herausgegeben. Zudem steht die Deutsche Real Estate AG allen interessierten Aktionären selbstverständlich jederzeit für Fragen zur Verfügung.

Kennzahlen der Aktie

		2004	2005	2006	2007	2008
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen ^{*1 *2}	Stück	n.b.	n.b.	485.820	411.798	34.055
Jahreshöchstkurs	€	3,45	3,14	4,25	4,19	4,43
Jahrestiefstkurs	€	1,50	1,19	2,20	2,90	2,59
Jahresendkurs	€	1,50	2,40	4,19	3,80	2,59
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	30.873.300	49.397.280	86.239.418	78.212.360	53.307.898
Net Asset Value je Aktie ^{*1}	€	1,52	1,30	1,45	1,25	0,66
Ergebnis je Aktie	€	- 0,49	1,37	0,22	0,48	-1,26

^{*1} Diese Kennzahlen werden erstmals ausgewiesen

^{*2} Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main. Die Handelsvolumina der früheren Jahre sind 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 14. Juni 2007 wurde seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen. Den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 6. Juni 2008 wurde und wird mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- ▶ 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.
- ▶ In Bezug auf Ziffer 4.2.3 des Kodex beachtet die Gesellschaft die Empfehlungen für einen Abfindungs-Cap nicht in allen Fällen.
- ▶ Abweichend von Ziffer 4.2.3 wird ferner auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet.
- ▶ Abweichend von Ziffer 4.2.4 des Kodex erfolgt die Angabe der Vergütung der Vorstandsmitglieder im Anhang des Konzernabschlusses nicht aufgeteilt und individualisiert, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, auf die individualisierte Offenlegung zu verzichten.
- ▶ Abweichend von Ziffer 4.2.5 erfolgt keine Offenlegung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder in einem Vergütungsbericht.
- ▶ Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex ist für die immobilien-spezifischen Themen kein Ausschuss gebildet worden. Die Aufgaben des Immobilienausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen.
- ▶ Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen.
- ▶ Abweichend von Ziffer 5.3.3 hat der Aufsichtsrat zurzeit keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen.
- ▶ 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.
- ▶ Ziffer 5.4.3 Satz 2 und 3 wird nicht entsprochen.
- ▶ Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex werden Mitgliedschaften in Ausschüssen bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht berücksichtigt.
- ▶ Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird ferner 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.
- ▶ Ziffer 6.6 des Kodex wird nicht entsprochen. Der Corporate Governance Bericht enthält die Angaben gemäß den Regelungen nach § 15a WpHG.
- ▶ Abweichend von Ziffer 7.1.2 Satz 2 des Kodex werden Halbjahres- und etwaige Quartalsfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert.
- ▶ 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.

Hamburg, den 4. Dezember 2008

Gerd Münchow
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Torsten Hoffmann
(Vorstand)

Rami Zoltak
(Vorstand)

UNSERE IMMOBILIEN



Limburgerhof,
Burgunderplatz



Berlin,
Rödernallee



Frankenthal,
Beindersheimer Straße



Berlin,
Carrée Seestraße



Hamburg,
Pinkertweg





Frankfurt/Main,
Schillerpassage



Ludwigshafen,
Carl-Bosch-Straße



Düsseldorf,
Bonner Straße



Heidelberg,
Mannheimer Straße



Hamburg,
Osterfeldstraße



OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2008

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil	Region	Grundstück- fläche (100 %) m ²	Vermiet- bare Fläche (100 %) m ²	Vermietungs- stand 31.12.2008	Mieterträge p.a. (100 %)
			%				%	€
Core Assets								
Berlin	Friedrichstr. 231	Büro	100,00 %	Ost	2.389	5.943	96,9	
Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00 %	Ost	27.088	21.235	74,5	
Berlin	Oudenarder Str.16 (Carrée Seestr.)	Büro	100,00 %	Ost	28.151	60.052	69,8	
Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	Einzelhandel	100,00 %	Ost	2.362	2.159	67,0	
Berlin	Wilhelmsruher Damm 229 (K-Witt)	Einzelhandel	100,00 %	Ost	26.448	11.377	100,0	
Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00 %	Süd	10.630	5.041	76,7	
Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00 %	Mitte	47.130	51.305	100,0	
Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	Büro	100,00 %	Mitte	28.998	16.313	69,0	
Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00 %	West	9.457	6.707	100,0	
Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00 %	West	40.162	23.213	99,9	
Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00 %	West	18.398	8.163	100,0	
Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00 %	West	1.813	8.675	41,5	
Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00 %	West	13.055	18.060	76,5	
Frankfurt	Zeil 41	Einzelhandel	100,00 %	West	866	3.231	74,3	
Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00 %	Mitte	7621	1.886	100,0	
Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00 %	Nord	27.498	14.113	97,9	
Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00 %	Nord	14.631	13.885	98,6	
Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00 %	Nord	9.444	10.658	42,8	
Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00 %	Nord	44.614	23.835	90,6	
Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	88,00 %	Mitte	1.331	2.507	89,1	
Limburgerhof	Burgunderplatz/Chenover Str.	Büro	100,00 %	Mitte	1.018	1.014	98,0	
Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00 %	Nord	7.678	6.465	96,0	
Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00 %	Mitte	116	414	100,0	
Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00 %	Nord	103.686	22.849	99,7	
München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00 %	Süd	7.940	5.414	100,0	
Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	90,00 %	Nord	9.874	6.293	99,7	
Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00 %	Mitte	1.744	2.151	100,0	
Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00 %	Mitte	1.934	5.150	94,7	
Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00 %	Nord	22.338	9.842	100,0	
Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00 %	Süd	448	846	100,0	
Stuttgart	Rosensteinstr. 22-24	Büro	100,00 %	Süd	2.435	6.593	69,1	
Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr.1	Einzelhandel	100,00 %	Ost	8.000	5.980	66,0	
Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00 %	Mitte	17.046	3.970	100,0	
Summe 33 Immobilien Core Assets					546.343	385.339	Ø 85,8	22.820

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil	Region	Grund- stücks- fläche (100 %) m ²	Vermiet- bare Fläche (100 %) m ²	Vermietungs- stand 31.12.2008 %	Mieterträge p.a. (100 %) T€
					%		%	
Finanzbeteiligungen						anteilig	anteilig	
Berlin	Krausenstr. 8	Büro	50,0 %	Ost	281	1.066	89,2	
Berlin	Taubenstr. 19	Büro	45,0 %	Ost	395	1.886	31,2	
Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,1 %	West	7.481	3.729	100,0	
Summe 3 Immobilien Finanzbeteiligungen					8.157	6.681	Ø 73,3	1.069
GESAMT 36 Immobilien					554.500	392.020	Ø 85,4	23.890

KONZERNLAGEBERICHT	15	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	17	GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS
	26	NACHTRAGSBERICHT
	26	RISIKOBERICHT
	31	ABHÄNGIGKEITSBERICHT UND ANGABEN NACH § 315 (4) HGB
	32	AUSBLICK UND PROGNOSE
KONZERNJAHRESABSCHLUSS	34	BILANZEN
	35	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN
	36	EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNGEN
	38	KAPITALFLUSSRECHNUNGEN
	39	KONZERNANHANG
	76	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	80	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
	82	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die im Jahr 2007 durch die US-Immobilienkrise ausgelöste Finanzmarktkrise hat im Berichtsjahr ein vorher nicht erwartetes Ausmaß angenommen. Beginnend im zweiten Quartal 2008 steigerten sich die Turbulenzen im weiteren Jahresverlauf und weiteten sich insbesondere nach der Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers im vierten Quartal zu einer heftigen Rezession in den Industrieländern aus. Insgesamt ergab sich für die Weltwirtschaft nach Angaben des Internationalen Währungsfonds noch ein Wachstum von 3,4 % (2007: 3,3 %), wobei der Zuwachs vor allem vom ersten Halbjahr getragen wurde. Nach einer Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft an der Universität Kiel führte die Finanzmarktkrise in der Eurozone zur ersten Rezession seit Inkrafttreten der Währungsunion. Das Bruttoinlandsprodukt des Euroraumes sank demzufolge im Berichtsjahr um 0,9 %.

Auch in Deutschland kam es insbesondere im zweiten Halbjahr zu einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes. Nur durch das gute erste Quartal 2008 wurde nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Gesamtjahr ein Wirtschaftswachstum von 1,3 % (2007: 2,5 %) erreicht. Die Dimension der Rezession ergibt sich aus dem Wert für das vierte Quartal 2008, in dem die deutsche Wirtschaft um bis zu 2 % geschrumpft sein dürfte. Das im Gesamtjahr erreichte Wachstum ergab sich ausschließlich aus dem Inland. Den wichtigsten Impuls leisteten dabei die im Vorjahresvergleich um 6,1 %

gestiegenen Bruttoinvestitionen. Darin enthalten waren insbesondere um 5,3 % angewachsene Ausrüstungsinvestitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Ebenfalls zugenommen haben die Bauinvestitionen. Sie erhöhten sich um 2,7 %, zurückzuführen auf um 0,7 % verstärkte Wohnungsbauminvestitionen und vor allem auf die um 5,6 % gestiegenen Investitionen in Nichtwohnbauten. Dies ist der größte Zuwachs seit 1992.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben im Berichtsjahr lediglich um 0,5 % zu. Ursächlich für diesen Zuwachs war der um 2,2 % gesteigerte Staatskonsum, die privaten Konsumausgaben verharrten dagegen auf dem Vorjahresniveau.

Die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise erwiesen sich bei der exportorientierten deutschen Gesamtwirtschaft, insbesondere auch beim Außenhandel als Wachstumsbremse. So erhöhte sich der Export im Gesamtjahr 2008 nur noch um 3,9 % (2007: 7,5 %), im vierten Quartal kam es nach ersten Berechnungen sogar zu einem Rückgang gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Da die preisbereinigten Importe 2008 um 5,2 % wuchsen, wirkte sich der Außenbeitrag (Differenz zwischen Aus- und Einfuhr von Waren und Dienstleistungen) in einem negativen Wachstumsbeitrag von 0,3 % aus.

Im Ergebnis steckt die deutsche Volkswirtschaft nach drei Quartalen mit einem sich steigernden Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in einer tiefen Rezession. Auch für 2009 wird für Deutschland wie für alle wichtigen Industrieländer zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine gegenläufige Entwicklung erwartet. Die meisten Experten erwarten erste spürbare Aufwärtstendenzen frühestens in 2010.

Deutscher Immobilienmarkt

Die sich ausweitende Finanzmarktkrise und die damit einhergehende Rezession wirkten sich auch an den europäischen Immobilienmärkten aus. In Deutschland erfasste diese Entwicklung zuerst die Investmentmärkte, im normalerweise guten vierten Quartal wurden dann auch die Vermietungsmärkte stark in Mitleidenschaft gezogen.

Investmentmarkt

Trotz eines prinzipiell weiter bestehenden Investoreninteresses brach der Investmentmarkt nach Angaben von ATIS Real im Vorjahresvergleich um 65 % auf knapp € 20,7 Mrd. (2007: € 59,4 Mrd.) ein. Dies war vor allem auf die stark eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen, die, anders als noch im dritten Quartal erwartet, zu einem fast vollständigen Stillstand auf dem Investmentmarkt im vierten Quartal führten. Dieser Mangel an verfügbaren Kreditmitteln zeigte sich insbesondere auch bei den besonders deutlich zurückgegangenen Portfoliotransaktionen. Hatten diese 2007 noch ein Volumen von € 36,1 Mrd. und damit 61 % des Gesamtmarktes umfasst, entfielen 2008 nur noch € 7,5 Mrd. und damit nur noch 36 % des ohnehin stark gesunkenen Gesamtmarktes auf Investitionen in Gesamtportfolios.

Die rückläufige Entwicklung wirkte sich auf alle Arten von Gewerbeimmobilien aus. Besonders deutlich machte sich die Finanzmarktkrise indes bei Büroobjekten bemerkbar. Hatten diesbezügliche Investitionen im Vorjahr noch 52 % (€ 30,9 Mrd.) des Gesamtumsatzes ausgemacht, wurden im Berichtsjahr nur noch € 6,9 Mrd. in Büroimmobilien investiert. Auch der Umsatz mit Einzelhandelsimmobilien sank auf € 7,2 Mrd., wohingegen der deutliche Rückgang bei den Logistikimmobilien auf € 1,9 Mrd. (2007: € 2,8 Mrd.) um gut 30 % noch vergleichsweise moderat ausfiel.

Auf 57 % gesunken ist der Anteil ausländischer Investoren an den 2008 getätigten Investitionen in Gewerbeimmobilien (2007: 69 %). Auch diese Entwicklung ist eine direkte Konsequenz der internationalen Finanzmarktkrise und wird voraussichtlich auch 2009 anhalten.

Noch deutlicher als im Gesamtmarkt sank der kumulierte Umsatz an den sechs wichtigsten deutschen Immobili-

enstandorten. Waren hier 2007 noch € 30,7 Mrd. investiert worden, so fiel dieser Wert im Berichtsjahr auf € 9,2 Mrd. Im Einzelnen entfielen auf Berlin € 2,29 Mrd. (2007: € 6,9 Mrd.), auf Düsseldorf € 0,9 Mrd. (2007: € 2,3 Mrd.), auf Frankfurt am Main € 1,5 Mrd. (2007: € 7,9 Mrd.), auf Hamburg € 1,9 Mrd. (2007: € 5,1 Mrd.), auf München € 1,5 Mrd. (2007: € 6,7 Mrd.) und auf Köln € 1,2 Mrd. (2007: € 1,8 Mrd.).

Büromarkt

In den ersten neun Monaten 2008 hatten die Flächenumsätze auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den neun wichtigsten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart noch knapp über dem entsprechenden Vorjahreswert gelegen. Im vierten Quartal 2008 wirkte sich die verschärfende Finanzmarktkrise mittels verschobener Vertragsabschlüsse und zu beobachtender Nachfrage-rückgänge jedoch zunehmend negativ aus, sodass der Büroflächenumsatz im Gesamtjahr 2008 von rund 3,7 Mio. m² um 5 % auf 3,5 Mio. m² zurückging. Dieser Wert, immer noch der drittbeste der letzten Jahre, spiegelt die im vierten Quartal begonnene und sich auch aktuell fortsetzende Dynamik der Abschwächung jedoch aufgrund der guten ersten drei Quartale nur unzureichend wider.

Dennoch konnten einzelne Städte im Berichtsjahr ihre Vorjahreswerte sogar noch steigern, da an diesen Teilmärkten im Rahmen standortspezifischer Marktbedingungen in den ersten neun Monaten teilweise sehr umfangreiche Abschlüsse realisiert wurden. So stieg der Flächenumsatz in Köln gegenüber 2007 um 5 % auf 290.000 m² (2007: 277.000 m²), in Leipzig um 1 % auf 89.000 m² (2007: 88.000 m²) und in Stuttgart sogar um 18 % auf 189.000 m² (2007: 160.000 m²). Rückläufig entwickelten sich die Büroflächenumsätze an den übrigen sechs Standorten. In Berlin sank der Umsatz von 500.000 m² um 6 % auf 468.000 m², in Düsseldorf von 487.000 m² um 13 % auf 424.000 m², in Essen von 156.000 m² um 6 % auf 147.000 m², in Frankfurt am Main von 629.000 m² um 10 % auf 596.000 m², in Hamburg von 564.000 m² um 4 % auf 544.000 m² und in München von 834.000 m² um 6 % auf 786.000 m².

An allen Standorten entwickelte sich die Nachfrage im vierten Quartal 2008 deutlich negativ, die Aussichten für 2009 haben sich dementsprechend tiefgreifend eingetrübt.

Unverändert zeigte sich an allen Standorten ein Trend zu Flächen mit moderner Ausstattungsqualität, ältere nicht modernisierte Flächen sind dagegen kaum noch vermietbar und stehen zunehmend leer. Flächen mit moderner Ausstattung verminderten ihren Leerstand um 10 %. Insgesamt verringerte sich im Ergebnis die Leerstandsquote der neun wichtigsten Immobilienstandorte erneut um knapp 4 % auf rund 8,4 Mio. m² (2007: 8,7 Mio. m²).

Bezüglich der Spitzenmieten machte sich die Markteintrübung an den verschiedenen Standorten zumindest im ersten Halbjahr noch nicht überall bemerkbar. Während noch im Vorjahr an den fünf bedeutendsten Immobilienstandorten jeweils ausnahmslos höhere Spitzenmieten erzielt worden waren, blieben diese Werte 2008 in Berlin mit € 22,00/m² und in Frankfurt am Main mit € 37,50/m² unverändert. Demgegenüber wurden in Düsseldorf mit € 23,50/m² um 4,4 % (2007: € 22,50/m²), in Hamburg mit € 26,00/m² um 4,0 % (2007: € 25,00/m²) und in München mit € 34,00/m² sogar um 10 % (2007: € 31,00/m²) höhere Spitzenmieten erzielt. Generell setzte sich bei der Mietpreisentwicklung die schon in den Vorjahren zunehmende Ausdifferenzierung zwischen modern ausgestatteten Flächen und älteren Bestandsflächen auch im Berichtsjahr fort.

Logistikimmobilien mit unsicheren Aussichten

Der Logistiksektor in Deutschland hat in den vergangenen Jahren eindeutig von der Globalisierung profitiert. Die Unsicherheit bezüglich der weiteren konjunkturellen Entwicklung hat nunmehr insbesondere im vierten Quartal 2008 zu einer deutlichen Zurückhaltung der entsprechenden Unternehmen geführt. Im Berichtsjahr kam es so neben der berichteten Abkühlung am Investmentmarkt für Logistikimmobilien auch zu einem im Jahresverlauf zunehmend spürbaren Rückgang der Nachfrage nach Logistikflächen im Vermietungsmarkt. Der dramatische Einbruch bei den Bestellungen von Lastkraftwagen in diesem Zeitraum deutet darauf hin, dass die Logistikbranche bezüglich der weiteren Entwicklung pessimistisch eingestellt ist. Nachdem in den letzten Jahren vor allem das fehlende Angebot an passenden Logistikimmobilien das Marktwachstum limitierte, konzentriert sich der Markt daher nunmehr zunehmend auf solche Flächen, die hinsichtlich verkehrsmäßiger Anbindung,

in Bezug auf einen modernen Logistiksystemen entsprechenden Zustand und bezüglich der Kosten den Anforderungen der Logistikbranche entsprechen.

Differenzierung im Markt für Einzelhandelsimmobilien

Auch bei den Einzelhandelsimmobilien kam es neben dem Einbruch auf den entsprechenden Investmentmärkten ebenfalls zu einer zunehmenden Abkühlung der Vermietungsmärkte. Während die verschiedenen Branchen des Einzelhandels im vierten Quartal 2008 noch in sehr unterschiedlichem Ausmaß von der konjunkturellen Situation betroffen waren, sind die Erwartungen bezüglich der weiteren Entwicklung branchenübergreifend eher negativ. Dementsprechend wurden viele Vertragsabschlüsse über das Jahresende 2008 hinaus verschoben, Neuengagements werden aufgrund der Unsicherheit zurzeit noch zurückgestellt. Diese Vorsicht gilt insbesondere für 1b- und Stadteillagen, 1a-Lagen haben die Schwierigkeiten dagegen bisher nur in abgemilderten Umfang zu spüren bekommen.

GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS

Wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG

Auch im Geschäftsjahr 2008 konnte das operative Geschäft der Deutsche Real Estate AG weiter verbessert werden. So stieg das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA) um € 8,2 Mio. auf € 14,8 Mio.

Vor allem aufgrund der durch die Finanzmarktkrise bedingten Abwertungen auf Investment Properties (Saldo € 23,9 Mio.) ergibt sich für die Gesellschaft ein Konzernjahresfehlbetrag von € 25,9 Mio.

Gleichzeitig weist der Konzern Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2008 einen negativen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit von € 7,5 Mio. (2007 € +2,3 Mio.) aus. Wesentliche Ursache waren die mit € 24,4 Mio. um € 13,5 Mio. gestiegenen Zinszahlungen.

Waren die Vorjahre auch durch einige größere Transaktionen bestimmt, so standen im Berichtsjahr vor allem die nachhaltige Verbesserung der Kostensituation und die Optimierung der Erlöse aus den Bestandsimmobilien im Vordergrund.

Vor dem Hintergrund der im Berichtsjahr realisierten engeren Betreuung der einzelnen Bestandsobjekte durch die bei der Servicegesellschaft der Deutsche Real Estate AG eingestellten zusätzlichen Mitarbeiter, die auch bisher ausgelagerte Dienstleistungen bezüglich der Immobilien selbst übernehmen, konnten insbesondere bei der Vermietungsquote sowie bei der Erhöhung von Mieterlösen deutliche Verbesserungen erreicht werden. Diese im Gesamtbestand umgesetzte Optimierung konnte dabei trotz eines sich eintrübenden Marktumfeldes erreicht werden. Einzelne der Finanzmarktkrise geschuldete Insolvenzen von Mietern konnten zudem durch eine mittels der neuen Organisationsstruktur ermöglichte schnelle Neuvermietung ausgeglichen werden. Dennoch konnte die Leerstandsquote nicht in allen Objekten reduziert werden, mit einer standortbezogenen Vermarktung wird die Deutsche Real Estate AG auf eine Verbesserung der Vermietungsquote daher auch in 2009 ein besonderes Augenmerk werfen.

Einhergehend mit der neuen Struktur der Immobilienbetreuung sowie weiteren deutlichen Einsparungen konnte die Kostenseite zudem spürbar entlastet werden. Mit der erreichten schlanken Struktur, die gleichzeitig eine enge Betreuung der Bestandsimmobilien und eine tiefere Kenntnis der relevanten Immobilienstandorte mit sich bringt, ist auch für die Jahre 2009 und 2010 die Voraussetzung geschaffen worden, zukünftig eine verbesserte Erlössituation und eine im Vergleich zur Branche verbesserte Wertentwicklung der Immobilien zu erreichen.

Im Berichtsjahr hat sich die Finanzmarktkrise zwar noch nicht an den Vermietungsmärkten, wohl aber bei der Zinsentwicklung und bei den Immobilienmarktwerten bemerkbar gemacht. Bei den Bestandsimmobilien wirkte sich insbesondere das bei der Bewertung nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Modell) aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage zu berücksichtigende erhöhte Risiko bezüglich der zukünftigen Mieterinnahmen und Verkaufserlöse aus. Trotz erwarteter verbesserter Cashflows der Bestandsimmobilien im Konzern

Deutsche Real Estate AG mussten die Fair Values (Immobilienmarktwerte) der Investment Properties saldiert um € 23,9 Mio. abgewertet werden.

Nicht auf das Ergebnis, aber auf das Konzerneigenkapital wirkten sich die aufgrund der erwarteten Zinsentwicklung notwendigen Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente aus. Es handelt sich um abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge), die zur Sicherung einer für die Darlehenslaufzeit kalkulierbaren Zinsbelastung eingegangen wurden. Die Mark-to-Market Bewertung der Sicherungsinstrumente ergab zum 31. Dezember 2008 negative Fair Values in Höhe von € 11,7 Mio. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage in Höhe von € 15,1 Mio. wider und beeinflusst ergebnisneutral das Konzerneigenkapital.

Bezüglich der weiteren Entwicklung der Immobilienmarktwerte sind trotz der umfeldbedingten Abwertungseffekte mittel- und langfristig durchaus positive Entwicklungen zu erwarten. Die enge Betreuung der Immobilien sollte die Basis für nachhaltige Wertzuwächse in diesem Zeithorizont bilden.

Aufbauend auf den bereits erzielten operativen Verbesserungen plant die Gesellschaft auch für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 eine Fortsetzung des derzeitigen Geschäftsmodells. Die mittel- und langfristig angelegte nachhaltige Steigerung der Immobilienmarktwerte soll durch steigende Mieterlöse, durch Verminderung der Leerstandsquote und durch gezielte Substanzverbesserung unterlegt werden. Eine Ausweitung der Geschäftsaktivitäten steht dabei in den Jahren 2009 und 2010 nicht im Fokus, hier sind allenfalls Einzelakquisitionen im Rahmen der marktopportunistischen Unternehmensstrategie denkbar. Mittelfristig wird die Vergrößerung des Bestandes neben einer Erhöhung der Mieterlöse bei gleichzeitig reduzierten Kosten wieder in den Vordergrund rücken. In Einzelfällen ist auch die Veräußerung von Bestandsimmobilien aufgrund besonderer Marktentwicklungen oder zur Absicherung des Cashflows nicht ausgeschlossen. Jedes potenzielle Neuengagement wird dem Maßstab einer nachhaltigen und signifikanten Renditesteigerung des Gesamtunternehmens entsprechen müssen.

Die Deutsche Real Estate AG ist aufgrund der erreichten Effizienzsteigerungen, durch das deutlich verbesserte Know-how sowie mit der gewährleistetesten größeren Nähe zu den Bestandsimmobilien gut aufgestellt und bezüglich der weiteren Entwicklung des Immobilienbestandes durchaus optimistisch.

Geschäftsverlauf des Konzerns

Die erwähnte marktopportunistische Vorgehensweise der Deutsche Real Estate AG beinhaltet eine auf mittel- und langfristige Wertentwicklung ausgerichtete Unternehmensstrategie. Dementsprechend stehen sämtliche Immobilien und damit die sie betreffenden Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes fortwährend auf dem Prüfstand bezüglich des hierdurch zu erlangenden Renditepotentials. Durch die eingeleitete engere Betreuung der Bestandsobjekte ergeben sich insbesondere für die Option einer auf nachhaltigen Wertzuwachs zielenden Entwicklung der Immobilien neue Möglichkeiten. Gerade in einem schwierigeren Umfeld kann die Entwicklung von Immobilien durch zielgerichtete Investitionen und eine verbesserte Vermarktung die Basis für mittel- und langfristige Steigerungen der Immobilienmarktwerte legen. Diese angestrebte nachhaltige Entwicklung von Bestandsimmobilien führt aus Sicht der Deutsche Real Estate AG zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes. Gleichzeitig können mit der streng renditeorientierten marktopportunistischen Arbeitsweise in sämtlichen Entwicklungszyklen der verschiedenen Teilmärkte Ertragspotenziale gebildet und gehoben werden.

Transaktionen

Anders als im Berichtsjahr war das Geschäftsjahr 2007 noch von drei großen Akquisitionen, den Käufen von zwei Logistikkomplexen in Lüneburg und Hamburg-Billbrook sowie dem Erwerb des in Frankfurt am Main in attraktiver Lage befindlichen Büro- und Geschäftsgebäudes Rahmhof, Schillerstraße, geprägt.

Die strengen Renditemaßstäbe der Deutsche Real Estate AG an möglicherweise neu zu erwerbende Immobilien, aber auch die im Jahresverlauf zunehmend in den Fokus rückende Konzentration auf eine nachhaltige Entwick-

lung des Immobilienbestandes führten dazu, das im Berichtsjahr lediglich ein Objekt erworben wurde. Wie im Vorjahresbericht erläutert, handelte es sich dabei um ein für die spätere Erweiterung des Nahversorgungszentrums K-Witt in Berlin notwendiges Grundstück, das im Rahmen der Planungen zum späteren Ausbau und zur Modernisierung dieses Bestandsobjektes mit Datum vom 19. Dezember 2007 zu einem Kaufpreis in Höhe von rund € 2,1 Mio. notariell erworben wurde. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. Februar 2008. Sämtliche Optionen, das Nahversorgungszentrum auf dieser Grundlage durch Ausbau und Modernisierung attraktiver zu gestalten, werden derzeit geprüft und überarbeitet. Durch das gesicherte Grundstück, auf dem sich ein Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von 2.159 m² befindet, besteht nun die Möglichkeit, die unter Renditegesichtspunkten beste Variante zum günstigsten Zeitpunkt wahrzunehmen.

Die Deutsche Real Estate AG strebt insbesondere auch eine nachhaltige und auf Wertsteigerung gerichtete Entwicklung von Bestandsimmobilien („added value“) an. Voraussetzung hierfür ist eine aktive und vor allem flexible Handlungsweise. Dieses Ziel ist bei Finanzbeteiligungen, also bei Objekten, bei denen die Deutsche Real Estate AG nur mit einer Minderheitsposition beteiligt ist, nur unter erschwerten Umständen zu realisieren. Demnach hat sich das Unternehmen bereits in den vergangenen Jahren aus strategischen Gründen von Finanzbeteiligungen getrennt und ist aus diesen grundsätzlichen Erwägungen auch keine neuen Finanzbeteiligungen mehr eingegangen. Auch im Berichtsjahr wurde diese Strategie mit dem am 2. Mai 2008 gemeldeten durch die 40-%ige Beteiligungsgesellschaft GdBR Köln Gremberghoven vorgenommenen Verkauf einer im Airport-Business-Park in Köln-Gremberghoven gelegenen Büroimmobilie fortgesetzt. Erfreulicherweise konnte mit der Veräußerung ein Liquiditätszufluss von rund € 2,0 Mio. erzielt werden.

Veräußert wurde auch die Einzelhandelsimmobilie in der Bürgermeister-Fischer-Straße in Augsburg. Im Rahmen eines share-deals erfolgte die Veräußerung von 94 % der Anteile an der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG inkl. des auf einer Grundstücksfläche von 1.900 m² befindlichen Objektes mit einer vermietbaren Fläche von 10.214 m² zu einem Verkaufspreis von € 6,6 Mio. Der Verkaufspreis wird komplett zur Tilgung entsprechender

Darlehensverbindlichkeiten genutzt. Zudem war unterjährig eine dem Kaufpreis entsprechende Absenkung des Fair Values der Immobilie um € 0,5 Mio. vorzunehmen.

Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes

Zunehmendes Gewicht bei den Geschäftsaktivitäten nimmt die Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes ein. Mit der 2008 im Fokus stehenden engeren Betreuung des Bestandes durch zusätzliche im Konzern Deutsche Real Estate AG eingestellte Mitarbeiter (Ausführungen hierzu auch im Abschnitt „Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter“), die auch bisher ausgelagerte Dienstleistungen bezüglich der Immobilien selbst übernehmen, konnten neben Kosteneinsparungen auch deutliche Verbesserungen bei der Entwicklung, Modernisierung und der Vermietung erreicht werden. Die vorher von einem externen Dienstleister organisierte und durchgeführte Abwicklung von Einzelmaßnahmen lässt sich nach den Erkenntnissen der Deutsche Real Estate AG mit der neuen Organisation erheblich zielgerichteter einsetzen. So können durch individuelle, speziell auf das jeweilige Objekt zugeschnittene Maßnahmen, die bei Dienstleistern oftmals nur einem vorgegebenen Schema folgen, besondere Wertsteigerungspotentiale erschlossen werden.

Nach der Veräußerung des in der Bürgermeister-Fischer-Straße in Augsburg gelegenen Einzelhandelsobjektes und dem Zugang der auf dem Erweiterungsgrundstück K-Witt II in Berlin befindlichen Einzelhandelsimmobilie befanden sich zum 31. Dezember 2008 wie am Vorjahresende 33 Immobilien im Bestand vollkonsolidierter Tochtergesellschaften. Da die neu erworbene Berliner Immobilie eine deutlich geringere vermietbare Fläche aufweist als das abgegangene Augsburger Objekt, reduzierte sich die vermietbare Fläche des Gesamtbestandes

von 393.394 m² auf 385.339 m². Unverändert den größten Anteil nehmen hiervon die Büroflächen ein. Dieser seit dem Vorjahresende unverändert 18 Bürostandorte umfassende Bereich weist eine vermietbare Fläche von 199.357 m² auf. Ebenfalls auf dem Vorjahresstand von 7 Objekten mit 144.621 m² verharrete der Logistikkbereich. Demgegenüber reduzierte sich aufgrund der beschriebenen Transaktionen im Einzelhandelsbereich die vermietbare Fläche von 49.416 m² auf 41.361 m², die wie im Vorjahr auf 8 Objekte entfiel.

Gute Erfolge bei den Modernisierungen, den Vermietungsaktivitäten und bei der für ein modernes Immobilienunternehmen unerlässlichen Mieterbetreuung konnten vor allem aufgrund der intensiven eigenen Verwaltung der Bestandsimmobilien erreicht werden. Es hat sich herausgestellt, dass aufgrund der größeren Nähe zu den Objekten eine schnellere, flexible und damit auch effizientere Betreuung erreicht werden konnte (siehe auch die Ausführungen bei „Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter“).

Deutlich werden die erzielten Erfolge bei der spürbaren Reduzierung der Leerstandsquote im Berichtsjahr. Bezogen auf die Objekte, die sich sowohl am Vorjahresende wie am 31. Dezember 2008 im Vermietungsbestand befanden (keine Berücksichtigung der Immobilien Rahmhof, Bürgermeister-Fischer-Straße und des Erweiterungsgrundstücks K-Witt), sank der Leerstand von 15,41 % auf 13,05 %. Bezogen auf alle am 31. Dezember 2008 im Portfolio befindlichen Immobilien betrug die Vermietungsquote 85,8 %. Dieser Wert umfasst insbesondere auch den „Rahmhof“, der angesichts eines durch langwierige Brandschutzmaßnahmen verursachten noch vorhandenen Leerstandes von 58,5 % großes Potenzial für Neuvermietungen bietet.

Kennzahlen Geschäftsvolumen	2007		2008	
	Objekte	m ²	Objekte	m ²
Eigene Bestandsobjekte	33	393.394	33	385.339
Beteiligungen*	4	12.613	3	6.681
Fremdobjekte in der Verwaltung	0	0	92	623.257
Verwaltete Objekte	33	393.394	125	1.008.596

* m²- anteilig berechnet, fremdverwaltet

m²- Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

Beispielhaft für die erzielten Erfolge steht das in Berlin befindliche Objekt Carrée Seestraße. Aufgrund enger Kontakte zu Bestands- und potenziellen Neumieter konnte die Vermietungsquote von 50,5 % am Jahresende 2007 auf 69,8 % deutlich verbessert werden. Mit den unter anderen mit der Charité – Universitätsmedizin geschlossenen Verträgen über 9.000 m² und weiteren Einzelverträgen konnte zugleich die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in diesem Objekt binnen Jahresfrist von 1,7 Jahren auf 3,49 Jahre verbessert werden. Bezogen auf den Gesamtbestand sank die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 4,16 Jahre auf 3,84 Jahre. Hier machte sich insbesondere der Zugang des Frankfurter Objektes Rahmhof bemerkbar. Die aktuellen Verhandlungen lassen einen Anstieg dieser Kennzahl im Laufe des Jahres 2009 erwarten.

Diese positiven Erwartungen, aber auch die bereits im Berichtsjahr erzielten Vereinbarungen lassen sich, wie bereits erläutert, vor allem durch die neue engere Betreuung der Immobilien erklären. Die vorher von einem externen Dienstleister wahrgenommene Funktion eines Property Managements, das vor allem die Umsetzung von Maßnahmen und die Überwachung der Durchführung vor Ort umfasst, kann in eigener Regie flexibler und besser an die Bedürfnisse der Mieter und Objekte angepasst werden. Aus dieser Verlagerung entstehen im täglichen Geschäft neue Handlungsoptionen. Dies führt nicht nur zu Kosteneinsparungen, sondern auch zu neuen Möglichkeiten.

Beispielhaft steht die im Berichtsjahr aufgrund des nunmehr intensiveren Kontaktes zu den Mietern ermöglichte Neuvermietung von Flächen in dem in der Saarbrückener Hafestraße gelegenen Büroobjekt. Hier konnten zwei Etagen, die vorher als reine Büroflächen genutzt wurden, in enger Zusammenarbeit mit einem Bestandsmieter zu einer für eine moderne Physiotherapie geeigneten Fläche umgebaut werden. Auf Grundlage einer damit erreichten Mietvertragsverlängerung wurde zugleich eine Übernahme der notwendigen Modernisierungs- und Umbaukosten in den neuen Vertrag vereinbart.

Auch in der Hamburger Osterfeldstraße gelang es, auf Grundlage einer ähnlichen Vereinbarung zwei vorher im Rohbauzustand befindliche Flächen von jeweils 650 m² einer Neuvermietung an Betreiber eines erfolgreichen Coffee-Shop-Konzeptes und einer High-Tech-Firma zuzuführen. Ähnlich gelagert war auch die Neuvermietung

von 650 m² Hallen- und von 380 m² Bürofläche an eine Medienfirma in der Frankfurter Westerbachstraße.

Diese und weitere Neuabschlüsse zeigen die Richtung der mit der Neustrukturierung der Immobilienbetreuung verbundenen Modernisierungsstrategie auf. Der Einsatz von entsprechenden finanziellen Mitteln erfolgt zunehmend bedarfsorientiert und fokussiert auf bestehende oder potenzielle neue Mieter. Hierdurch erreicht die Deutsche Real Estate AG eine noch marktgerechtere und besonders effiziente Entwicklung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes.

Struktur und Mitarbeiter des Konzerns

Beteiligungsstruktur

Die Deutsche Real Estate AG nimmt für den Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Die zentralen Funktionen wie Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht, Verwaltung, Objektbetreuung u.ä. werden durch die 100 %ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Sämtliche strategisch gehaltenen Immobilien sind in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ oder mit nur wenigen anderen Immobilien zusammen in Gesellschaften angesiedelt, die mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, meist jedoch zu 100 % im Besitz der Deutsche Real Estate AG stehen. Darüber hinaus bestehen über entsprechende Gesellschaften Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme und damit zur aktiven Entwicklung nicht im dafür nötigen Umfang besteht, werden diese Objekte nicht als zum strategischen Kerngeschäft gehörend betrachtet. Dementsprechend reduzierte sich die Zahl der als Finanzbeteiligungen gehaltenen Immobilien durch den im Berichtsjahr erfolgten Verkauf der Immobilie Köln-Gremberghoven von vier auf drei.

Der mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur einhergehende höhere Buchführungs- und Kostenaufwand rechtfertigt sich mit Vorteilen in der Fungibilität der Immobilien und der damit verbundenen Finanzierungen sowie durch steuerliche Vorteile. Im Berichtsjahr verminderte sich mit dem Verkauf von 94 % der Anteile an der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG die Zahl der am Jahresende vollkonsolidierten Tochtergesellschaften von 44 auf 43.

Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Neben Rami Zoltak, seit dem 26. September 2007 Vorstand der Deutsche Real Estate AG, war nach der Beendigung der Tätigkeit von Klaus Krägel zum 31. Dezember 2007 in der Zeit vom 13. März 2008 bis zum 30. April 2008 Christian Bock aus dem Aufsichtsrat in den Vorstand entsandt. Mit Wirkung zum 28. Mai 2008 wurde Torsten Hoffmann zum Finanzvorstand der Gesellschaft bestellt, sodass das Gremium seit diesem Tag wieder satzungsgemäß aus zwei Mitgliedern besteht.

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 umfasst 2008 einen Betrag von insgesamt T€ 184 (2007: T€ 780) sowie Sachbezüge von insgesamt T€ 6; letztere beinhalteten im Berichtsjahr ausschließlich geldwerte Vorteile aus der Bereitstellung von Dienstwagen, Versicherungskosten sowie erstatteten 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:

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 Mindestbezüge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.

5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht und Vermögensschadenshaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Beiträge zur 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.

Entsprechend der von ihr wahrgenommenen Dienstleistungsfunktion sind sämtliche weiteren Mitarbeiter im Konzern in der 100 %-igen Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH tätig. Am Jahresende 2007 war die Zahl der dort tätigen Mitarbeiter aufgrund der mit dem Wechsel des Großaktionärs im Vorjahr einhergehenden Beendigung der Betreuung von Objekten der Whitehall-Gruppe auf 17 Mitarbeiter gesunken.

Die Deutsche Real Estate AG hat zu Beginn des Geschäftsjahres die bereits erläuterte (Ausführungen hierzu auch im Abschnitt „Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes“) strategische Entscheidung getroffen, die Betreuung der Bestandsimmobilien zukünftig durch eigene Mitarbeiter zu gewährleisten. Hierzu waren bereits im ersten Halbjahr zehn weitere Mitarbeiter eingestellt worden, die insbesondere in neuen „Vor-Ort-Büros“ in Berlin und Frankfurt am Main tätig sind. Aufgrund der gestärkten Immobilienkompetenz ist es der DRESTATE Services GmbH gelungen, mit Wirkung zum 1. Juli 2008 eine lukrative Vereinbarung mit der Summit Germany Ltd. zu schließen, nach der Property Manager der DRESTATE Services GmbH seit diesem Zeitpunkt die im Besitz der Summit Gruppe befindlichen deutschen Immobilien betreuen. Hierzu wurden mit Wirkung zum 1. Juli 2008 fünf weitere Mitarbeiter von der Summit Germany Ltd. für den Bereich Objektbetreuung übernommen. Mit diesem gestärkten, auf hohem Kompetenzniveau arbeitenden Mitarbeiterstamm, der die im Immobilienbereich klassischen Funktionen des „Asset Managements“ und des „Property

Managements“ vereint, kann die letztgenannte bisher von einem externen Dienstleister erbrachte Funktion des Property Managements, also die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und die Überwachung ihrer Ausführung vor Ort, nunmehr mit eigenen Personal ausgeführt werden. Aus Sicht des Vorstands ist dieser direkte und enge Umgang mit den Immobilien vor Ort eine Voraussetzung marktorientierter Entscheidungen.

Neben diesem positiven Effekt werden durch den gestärkten Bereich zudem zusätzliche Erlöse aus dem Dienstleistungsgeschäft erzielt. Auch die Kostenseite wird aufgrund eingesparter Honorare für externe Dienstleister deutlich entlastet. Im Saldo aus den zusätzlichen Personalkosten einerseits und den Erlösen sowie den Kosteneinsparungen andererseits erwartet die Deutsche Real Estate AG jährliche positive Ergebniseffekte von T€ 600 bis T€ 700. Für die Jahre 2009 und 2010 ist ein weiterer Ausbau des Dienstleistungsgeschäftes unter der Prämisse signifikanter Ergebnisbeiträge angedacht.

Weiteres Personal wurde im Berichtsjahr für den Bereich Mietenbuchhaltung sowie für den Finanz- und Controllingbereich eingestellt. Auch hierdurch erwartet die Gesellschaft im Saldo Kostenvorteile. Der über den berichteten Personalaufbau hinausgehende Anstieg der Mitarbeiterzahl von 17 am Vorjahresende auf nunmehr 40 Mitarbeiter am 31. Dezember 2008 ist allerdings auch auf den Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin zurückzuführen. Hierdurch kam es am Jahresende in drei Fällen noch zu stichtagsbedingten Doppelbesetzungen, sodass die Mitarbeiterzahl sich auf Grundlage des derzeitigen Geschäftes wieder leicht reduzieren wird.

Die Verlegung der Verwaltung nach Berlin in die eigene Immobilie Carrée Seestraße wird zu deutlichen Kostenentlastungen führen. Gleichzeitig hat diese Entscheidung viele Mitarbeiter vor schwere persönliche Entscheidungen gestellt, nicht alle Betroffenen haben sich zu einem Umzug nach Berlin entscheiden können. Diesen Mitarbeitern, aber auch den nach Berlin gewechselten Kolleginnen und Kollegen gilt für ihr erbrachtes bzw. für das mit dem Umzug gezeigte Engagement ein besonderer Dank.

Ertragslage

Der Konzernjahresabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben (Notes) einschließlich Segmentberichterstattung wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Umsatz und sonstige betriebliche Erträge

Vor allem aufgrund der im Berichtsjahr erstmals ganzjährig enthaltenen, in 2007 erworbenen Akquisitionsobjekte erhöhten sich die Mieterlöse (Erträge aus Investment Properties) im Berichtsjahr von € 25,2 Mio. auf nunmehr € 27,2 Mio. Im Vorjahr waren die Erträge aus der Immobilie in Lüneburg nur für zehn Monate und die aus dem Logistikkomplex in Hamburg-Billbrook nur ab dem 1. August 2007 enthalten. Die Erlöse aus dem Frankfurter Büro- und Geschäftshaus Rahmhof und aus dem auf dem Erweiterungsgrundstück K-Witt II befindlichen Bürogebäude

in T€	2004	2005	2006	2007	2008
Erträge aus Investment Properties	38.555	33.469	30.250	25.200	27.188
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-15.326	15.548	2.027	23.988	-23.852
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	16.673	23.213	15.574	6.623	14.822
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	1.347	38.761	17.601	30.611	-9.030
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	-5.042	13.029	4.463	-7.018	-2.317
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-20.368	28.577	6.490	16.970	-26.169
Konzernergebnis (EAT)	-18.634	28.095	4.407	8.893	-25.900

flossen dem Konzern erst ab dem 1. Januar 2008 bzw. ab dem 1. Februar 2008 zu. Demgegenüber waren im Vorjahreszeitraum die Mietzahlungen aus der veräußerten Tiefgarage in Heidelberg noch für sieben Monate vereinnahmt worden.

Geringer als im Vorjahr fielen die sonstigen betrieblichen Erträge aus, die sich von € 3,9 Mio. auf € 2,5 Mio. reduzierten. In diesem Rückgang sind auch die von T€ 873 auf T€ 167 gesunkenen Erlöse aus Dienstleistungen berücksichtigt. Während im Vorjahr noch die für die Whitehall-Gruppe erbrachten Leistungen enthalten waren, konnten 2008 bereits die ersten Zahlungen aus der ab dem 1. Juli 2008 vereinbarten Betreuung von Immobilien der Summit Germany Ltd. gebucht werden.

Bei den Erträgen aus Fair Value-Anpassungen zeigten sich auch bei der Deutsche Real Estate AG die Folgen der Finanzmarktkrise. Wie im Abschnitt „Wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG“ beschrieben, führte insbesondere ein im Vorjahresvergleich höher zu veranschlagendes Risiko bezüglich zukünftiger Mieteinnahmen, Anschlussvermietungen und Verkaufserlöse zu einer insgesamt ungünstigeren Bewertung des Immobilienbestandes. Trotzdem wurden vor allem aufgrund der verbesserten Vermietungssituation insgesamt vier Immobilien mit einem höheren Wert als im Vorjahr bewertet, sodass sich Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von € 9,6 Mio. (2007: € 31,9 Mio.) ergaben. Wesentlichen Anteil hieran hatte das Objekt Carrée Seestraße, bei dem aufgrund einer verbesserten Vermietungsquote ein um € 7,7 Mio. höherer Wert ermittelt wurde.

Auch im Berichtsjahr wurden die wesentlichen Immobilienmarktwerte durch den Vorstand auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten unabhängiger Immobiliensachverständiger überprüft und neu festgelegt. Das von diesen Gutachtern zugrunde gelegte international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cashflow-Methode (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. 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 Barwert-

ermittlung einbezogen. Steuern und Kapitalkosten bleiben unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,25 % (2007: 5,0 %) und 10,25 % (2007: 8,75 %) 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 € 20,2 Mio. reduzieren bzw. um € 23,6 Mio. erhöhen.

Kosten und Ergebnis

Während sich die Bewirtschaftungskosten mit € 10,0 Mio. (2007: € 10,4 Mio.) unverändert auf einem dem Bestand entsprechenden Niveau bewegten, konnten im Berichtsjahr die Verwaltungskosten um € 3,5 Mio. von € 8,1 Mio. auf € 4,6 Mio. gesenkt werden. Insbesondere um € 1,1 Mio. verminderte Personalkosten, die sich vor allem aus deutlich reduzierten Vorstandsvergütungen ergaben, senkten die Kostenbelastung erheblich. Ferner konnten auch bei den Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten sowie durch den Verzicht auf die Teilnahme an der EX-PO Real auch bei den Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit Einsparungen erreicht werden. Schlussendlich trugen auch die halbierten Raumkosten zu der nachhaltigen Senkung bei.

Sehr schmerzhaft waren hingegen die aufgrund der beschriebenen Entwicklung der Immobilienmarktwerte („Umsatz und sonstige betriebliche Erträge“) zu verkraftenden Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties von € 33,4 Mio. (2007: € 7,9 Mio.). Hier wirkte sich vor allem ein der allgemeinen wirtschaftlichen Lage geschuldetes allgemein erhöhtes Risiko bezüglich zukünftiger Mieteinnahmen und potenzieller Verkaufserlöse aus. Im Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von vier Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 9,6 Mio. ergab sich daher eine kumulierte Abwertung des Immobilienbestandes von € 23,9 Mio. (2007: Aufwertung € 24,0 Mio.).

Diese Belastung wurde durch die von € 4,5 Mio. auf € 0,7 Mio. gesunkenen sonstigen Aufwendungen zumindest in geringem Umfang abgemildert. Hier wirkten sich insbesondere im Saldo gesunkene Einzelwertberichtigungen aufgrund eines verbesserten Forderungsmanagements, reduzierte Abschreibungen sowie ein-

In T€	2004	2005	2006	2007	2008
Bilanzsumme	401.294	431.364	334.970	433.005	387.935
Investment Properties	352.276	373.454	257.200	338.610	311.821
Finanzanlagen	20.974	17.743	14.491	14.466	10.493
Eigenkapital	-1.738	31.235	38.232	52.919	12.755
Eigenkapitalquote	-0,43 %	7,24 %	11,41 %	12,22 %	3,29 %
Finanzschulden	362.410	358.616	268.841	339.305	328.834
Finanzschuldenquote	90,31 %	83,14 %	80,26 %	78,36 %	84,77 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	102,88 %	96,03 %	104,53 %	100,21 %	105,46 %

malige Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der Refinanzierung mit Banken im Vorjahr aus.

Das Finanzergebnis der Deutsche Real Estate AG betrug im Berichtsjahr € -16,8 Mio. (2007: € -13,3 Mio.), resultierend aus dem Wegfall der im Vorjahr noch für drei Monate enthaltenen Sanierungsbeiträge von € 3,3 Mio. Ferner ergaben sich auch weitere Belastungen aus der im Herbst 2007 abgeschlossenen Refinanzierung mit der ABN AMRO BANK N.V. (nunmehr: The Royal Bank of Scotland), London, mit einem damals auf € 231,5 Mio. erhöhten Gesamtvolumen. Die mit der erhöhten Kreditsumme einhergehende stärkere Zinsbelastung wurde durch die aus der Anlage der gewonnenen liquiden Mittel erzielten höheren Zinserträge von € 4,2 Mio. (2007: € 1,4 Mio.) teilweise kompensiert.

Vor allem aufgrund der erheblichen Belastungen aus den Aufwendungen für die Anpassungen der Immobilienmarktwerte musste die Deutsche Real Estate AG im Berichtsjahr einen Konzernjahresfehlbetrag vor Steuern (EBT) von € -26,2 Mio. (2007: € +17,0 Mio.) hinnehmen. Die erreichten operativen Verbesserungen werden allerdings bei einem Vergleich der um die Fair Value-Anpassungen bereinigten Ergebnisse deutlich. Betrug das so bereinigte EBT 2007 noch € -7,0 Mio., so führten vor allem die deutlich gesenkten Verwaltungskosten und bessere Vermietungserlöse zu einer Verbesserung um € 4,7 Mio. auf € -2,3 Mio.

Im letzten Jahr hatte sich aufgrund von Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006 die Notwendigkeit einer Rückstellung für Grunderwerbsteuer in Höhe von € 7,8 Mio. ergeben, sodass 2007 eine Steuerbelastung von insgesamt € 8,1 Mio. zu verkraften war. Dement-

sprechend wirkten sich die Effekte aus den Anpassungen der Immobilienmarktwerte beim Konzernjahresfehlbetrag bzw. beim Konzernjahresüberschuss zwar abgemildert, aber dennoch deutlich aus. Nach dem Konzernjahresüberschuss 2007 von € 8,9 Mio. ergab sich für das Berichtsjahr ein Konzernjahresfehlbetrag von € 25,9 Mio.

Finanz- und Vermögenslage

Insbesondere durch die gesunkenen Fair Values der Investment Properties sowie aufgrund getilgter Finanzschulden sank die Bilanzsumme von € 433,0 Mio. im Vorjahr auf € 387,9 Mio. am Jahresende 2008.

Neben dem erwähnten negativen Saldo der Fair Value-Anpassungen auf den Immobilienbestand von € 23,9 Mio. verringerte sich der Wert der Investment Properties auch durch den Verkauf der in Augsburg gelegenen Immobilie in der Bürgermeister-Fischer-Straße um weitere € 6,7 Mio. Demgegenüber wurde der Wert des Immobilienbestandes durch das mit einer Büroimmobilie bebaute Erweiterungsgrundstück K-Witt II um rund € 2,2 Mio. erhöht. Im Ergebnis sanken die Buchwerte der Investment Properties zum 31. Dezember 2008 um € 26,8 Mio. von € 338,6 Mio. auf € 311,8 Mio.

Bei den Finanzanlagen führten gesunkene Marktwerte aufgrund von Markteinschätzungen des Vorstands, vor allem aber der Verkauf der in der 40 %igen Beteiligungsgesellschaft GdbR Köln Gremberghoven gehaltenen Immobilie zu einem um € 4,0 Mio. von € 14,5 Mio. auf € 10,5 Mio. reduzierten Wertansatz.

Eine bedeutsame Entwicklung ergab sich zudem bei den 2007 noch mit € 3,7 Mio. positiv bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten. Hierbei handelt es sich um abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 %, jeweils zuzüglich einer entsprechenden Marge, die zur Sicherung einer für die Darlehenslaufzeit kalkulierbaren Zinsbelastung eingegangen wurden. Die Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt auf Basis erwarteter diskontierter Zinserstattungen bzw. Zinszahlungen. Die hierbei verwendeten Zinsstrukturkurven sind aufgrund der Finanzmarktkrise deutlich gesunken, sodass die Mark-to-Market-Bewertung der Sicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag negative Fair Values in Höhe von € 11,7 Mio. ergab. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage in Höhe von € 15,1 Mio. wider und beeinflusst ergebnisneutral das Konzerneigenkapital entsprechend.

Insgesamt verminderte sich das langfristige Vermögen auf € 331,4 Mio. (2007: € 366,6 Mio.). Dies entspricht einem Anteil von 85,4 % (2007: 84,7 %) an der reduzierten Bilanzsumme.

Bei dem kurzfristigen Vermögen, das sich am 31. Dezember 2008 auf € 56,5 Mio. (2007: € 66,4 Mio.) belief, reduzierten sich insbesondere die liquiden Mittel auf € 32,5 Mio. (2007: € 56,3 Mio.). Hier wirkten sich neben dem negativen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von € 7,5 Mio. vor allem Mittelabflüsse für Tilgungsleistungen in Höhe von € 14,2 Mio. aus.

Deutlich gestiegen waren demgegenüber zum Bilanzstichtag die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte. Diese Erhöhung auf € 21,7 Mio. (Vorjahresende: € 7,4 Mio.) ist mit € 6,6 Mio. auf die Restkaufpreisforderung sowie mit € 6,8 Mio. auf die bereits auf ein Treuhandkonto eingezahlte Sondertilgung aus dem share deal Augsburg begründet. Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2008 nur noch zu 93,7 % (2007: 144 %).

Aufgrund des negativen Konzernjahresergebnisses und infolge der negativen Anpassungen in der Zeitbewertungsrücklage von € -1,5 Mio. auf € -15,8 Mio. reduzierte sich das Eigenkapital deutlich von € 52,9 Mio. auf € 12,8 Mio. Die Eigenkapitalquote sank entsprechend von 12,2 % auf 3,3 %.

Das langfristige Fremdkapital sank im Berichtsjahr von € 333,8 Mio. auf € 314,9 Mio. Vor allem aufgrund der Restlaufzeiten der vereinbarten Darlehen, die eine entsprechende Umgliederung von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzschulden erforderlich machten, reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden von € 322,5 Mio. auf € 294,6 Mio. Gegenläufig wirkte der mit der negativen Fair Value-Anpassung der Derivate einhergehende im langfristigen Fremdkapital einzustellende Wert von € 11,7 Mio.

Zusammen mit den kurzfristigen Finanzschulden, die von € 16,8 auf € 34,3 Mio. anwuchsen, reduzierten sich die Bankverbindlichkeiten durch laufende Tilgungen von € 339,3 Mio. auf € 328,8 Mio. am 31. Dezember 2008. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden resultiert u.a. aus der Umgliederung der durch den share deal Augsburg zum 15. Januar 2009 fällig werdenden Darlehensverbindlichkeiten von € 6,8 Mio.

NACHTRAGSBERICHT

Die Gesellschaft hat ihren Verwaltungssitz mit Wirkung zum 1. April 2009 von Hamburg nach Berlin, Oudenarder Straße 16, verlegt.

RISIKOBERICHT

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Unternehmensrisiken im Konzern und bei 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.

Im Rahmen der organisatorischen, personellen und räumlichen Neuordnung des Konzerns wurde die Einführung einer neuen, bezüglich der Risikomanagementziele und -methoden an das Unternehmen angepassten Software vorbereitet. Mit dieser neuen Software sind die Voraussetzungen für ein an die veränderten Rahmenbedingungen angepasstes Risikomanagement geschaffen worden. Seit dem 1. Januar 2009 wird grundsätzlich auf Basis des neuen Risikomanagementsystems gearbeitet.

Als Folge dieser Umstrukturierungen und zur Begegnung etwaiger hierdurch verursachter Kommunikationsrisiken war der Vorstand persönlich in sämtliche risikorelevanten Prozesse involviert.

Marktrisiko

Erkennbare Marktrisiken wurden im Geschäftsjahr 2008 aufgenommen und in die Entscheidungsfindung bzw. bei 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 Neuausrichtung des Immobilienmanagements mit einer stärkeren Gewichtung der Marktnähe und mit einem mit dem Personalaufbau einhergehenden stark verbesserten Immobilien Know-how hat die Voraussetzung für ein aktives Portfoliomanagement mit der Zielvorstellung einer Risiko minimierenden, Wert erhöhenden Objektentwicklung geschaffen. Die verbesserte Marktkenntnis und die gestärkte Fähigkeit, verändernde Marktbedingungen und sich wandelnde Bedürfnisse der Mieter zu erkennen, hat sich gerade in Zeiten eines sich eintrübenden Umfeldes bewährt. Entsprechende Trends werden frühzeitiger antizipiert, sodass Einzelfallentscheidungen bezüglich Modernisierung, Instandhaltung und Transaktion schneller und flexibler gefällt werden können.

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 einigen Fällen zu Mietvertragsverlängerungen und auch zu Neuvermietungen von zusätzlichen Flächen an Bestandsmieter geführt.

Angesichts der sich abschwächenden Gesamtwirtschaft und der erwarteten Reaktion der Immobilienwirtschaft (vgl. „Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft“) geht die Gesellschaft von schwierigeren Rahmenbedingungen aus. Dem allgemeinen Risiko von Leerständen und dem sich eintrübenden Umfeld will die Gesellschaft durch noch aktivere

Vermarktungstätigkeiten und durch die Einführung eines Leerstandsmanagements entgegenwirken. Im Berichtsjahr konnte die Leerstandsquote bezogen auf die vermietbaren Flächen aller am Jahresende 2007 und am 31. Dezember 2008 im Bestand befindlichen Immobilien, also bereinigt um die Immobilien Rahmhof, Bürgermeister-Fischer-Straße und Erweiterungsgrundstück K-Witt II, von 15,41 % auf 13,05 % verbessert werden. Die größere Nähe zu den Objekten und den jeweiligen Mietern hat sich dabei bereits im Berichtsjahr als wichtiger Baustein für eine bessere Vermietungsquote erwiesen.

Die Immobilienmarktwerte wurden im Berichtsjahr auf Basis von Diskontierungszinssätzen zwischen 6,25 % (2007: 5,0 %) und 10,25 % (2007: 8,75 %) ermittelt. Die Wertermittlung führte aufgrund eines deutlich gestiegenen Ertragsrisikos, ausgelöst durch die sich abschwächende Konjunktur und damit steigende Mietausfall- und Neuvermietungsrisiken sowie sinkender Fungibilität der Objekte, zu erheblichen Abwertungen von € 23,9 Mio. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Wertänderungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Zinssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 20,2 Mio. reduzieren bzw. um € 23,6 Mio. erhöhen. Entsprechend besteht ein Risiko bezüglich der Immobilienmarktwerte aufgrund der Zinsentwicklung, durch eine sich weiter abschwächende 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 Beobachtung der jeweiligen Marktwerte. Auf dieser Basis ist die Gesellschaft bestrebt, sich ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen und ggf. 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.

Fester Bestandteil der Strategie der Deutsche Real Estate AG ist eine Konzentration auf den deutschen Markt. Die Bearbeitung zusätzlicher 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 Konzern Deutsche Real Estate AG 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. (nunmehr: The Royal Bank of Scotland), London, für einen Zeitraum von sieben Jahren, das heißt bis zum Jahr 2014, vereinbart. Das Zinsniveau sieht eine maximale variable Verzinsung zwischen 5,1 % p. a. und 5,55 % p. a. (jeweilige Cap Obergrenze) vor. Diese Zinssätze wurden über die gesamte Laufzeit durch ein Zinnsicherungsgeschäft abgesichert, sodass die vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch entsprechende Caps definierten Grenzen. Infolge der durch die Finanzmarktkrise zu erwartenden sinkenden Zinsen ergaben sich für den Konzernabschluss deutlich negative Fair Values der Sicherungsinstrumente von € 11,7 Mio. Die Fair Values wurden auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung zum 31. Dezember 2008 ermittelt. Die sich in der Zeitbewertungsrücklage widerspiegelnden Bewertungseffekte beeinflussten das Konzerneigenkapital negativ mit insgesamt € 15,1 Mio.

Gleichwohl ist der ursprünglich angestrebte Zweck einer Absicherung der Zinsen damit nach wie vor erreicht. Für die Planbarkeit des operativen Geschäftes beabsichtigt die Deutsche Real Estate AG daher auch weiterhin, Zinssicherungsgeschäfte vorzunehmen.

Im Falle einer weiterhin rückläufigen Zinsentwicklung könnten sich rechnerisch weitere Belastungen des Konzerneigenkapitals ergeben. Bei einer aus Sicht des Vorstands mittelfristig zu erwartenden Tendenz steigender Zinsen wird es dagegen zu entsprechenden Entlastungen des Eigenkapitals kommen.

Liquiditätsrisiken

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrolle begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge 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 (sog. Junior Loans) wie auch weitere von dem Großaktionär, der Summit Gruppe, dem Konzern zur Verfügung gestellte Darlehen (sog. Shareholder Loans) werden von der Summit Finance Ltd., Guernsey, einer Gesellschaft der Summit Gruppe, gehalten.

Zum Bilanzstichtag valutierten die Junior Loans in Höhe von € 38,9 Mio. (31. Dezember 2007: € 44,5 Mio.) und Shareholder Loans in Höhe von € 4,6 Mio. (31. Dezember 2007: € 4,6 Mio.). Der Kapitaldienst dieser Darlehen betrug in 2008 insgesamt € 9,6 Mio. (2007: € 16,5 Mio.). Hiervon entfielen € 9,6 Mio. (2007: € 14,2 Mio.) auf die Junior Loans.

Für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 beläuft sich der geplante Kapitaldienst für die Junior Loans auf insgesamt rund € 22,5 Mio. In dieser Planung sind größtenteils freiwillige Tilgungsleistungen in Höhe von € 20,0 Mio. enthalten.

Die mit der The Royal Bank of Scotland (RBS) und der Hypo Real Estate Bank AG (HRE) bestehenden Kreditverträge verpflichten den Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Zielgrößen (sog. Financial Covenants), unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften. Das Nichteinhalten dieser Financial Covenants verpflichtet zur Stellung weiterer Sicherheiten und kann als Ende der Eskalation zu einem Sonderkündigungsrecht des kreditfinanzierenden Instituts führen.

Das Controlling ist auf die Einhaltung dieser Zielgrößen ausgerichtet, um Nachteile aus den Konditionen der Darlehensverträge zu vermeiden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nach Tilgungsleistungen war auch im Berichtsjahr mit € -14,9 Mio. (2007: € -17,1 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.

Neben der Verbesserung des operativen Cashflows bestehen zur Sicherstellung der Finanzausstattung vor

allem die Möglichkeiten, entweder Immobilien gezielt zu veräußern oder die Zins- und Tilgungsleistungen der Junior Loans einzuschränken.

Aus der Veräußerung der RBS-finanzierten Objekte besteht allerdings aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen RBS-Ablösebetrag und den (derzeit stark volatilen) Marktwerten der Objekte (sog. Loan-to-Value-Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügende frei verfügbare liquide Mittel aus einer Objektveräußerung zu erzielen. Zusätzlich würde eine Objektveräußerung zu einer Ausgleichspflicht der derzeit negativen Marktwerte aus den entsprechenden Zinssicherungsgeschäften führen.

Zur Reduzierung des jährlichen Zinsaufwands beabsichtigt der Vorstand grundsätzlich die Junior Loans, die ca. mit 5 % bis 7 % p.a. verzinst werden, bei Auslaufen der Zinsbindungsfristen zu tilgen.

In jedem Fall wird der Vorstand bei der Beurteilung etwaiger weiterer Tilgungen der Junior Loans die Vorteile geringerer Zinszahlungen mit den möglichen Risiken für die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft abwägen. Aus heutiger Sicht ist die Sicherung der Liquidität dabei vorrangig.

Finanzierungsstrukturrisiko

Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von 12,2 % auf 3,3 % verschlechtert. Die wesentlichen Gründe hierfür waren vor allem:

- ▶ die aufgrund der Finanzmarktkrise bedingten Abschreibungen der Immobilienmarktwerte um im Saldo € 23,9 Mio. und
- ▶ die aufgrund der negativen Marktwerte der Zinssicherungsinstrumente um € 15,1 Mio. erfolgte Reduzierung der Zeitbewertungsrücklage.

Der Vorstand plant, die Immobilienmarktwerte – vor allem durch eine weiter angestrebte Verbesserung der Leerstandsquote, der Mieterlöse und durch eine gezielte Verbesserung der Substanz – positiv zu beeinflussen.

Die negativen Marktwerte der Zinssicherungspositionen werden sich bei einem mittelfristig erwarteten Zinsanstieg wieder reduzieren, sodass hierdurch eine Verbesserung der Zeitbewertungsrücklage und damit des Eigenkapitals erfolgt.

Aufgrund dieser Entwicklungen erwartet der Vorstand eine mittel- und langfristig wieder deutlich verbesserte Eigenkapitalquote.

Bewertungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens wurde in den vergangenen Geschäftsjahren 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 Investment Properties im Zuge sinkender Immobilienmarktwerte infolge einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird bzw. kann folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss und auf den Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG haben:

- ▶ Abnahme des Konzernanlagevermögens und der Konzernbilanzstruktur
 - > Absinken des Konzerneigenkapitals aufgrund der aufwandswirksamen Abwertung der Investment Properties
- ▶ Abnahme des Eigenkapitals im Einzelabschluss aufgrund eines etwaigen Abschreibungsbedarfs auf die Anteile an sowie auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen
 - > Absinken des Eigenkapitals im Einzelabschluss unter 50 % des Grundkapitals

Bei einem weiteren Absinken der Immobilienmarktwerte in 2009 könnte das Loan-to-Value-Ratio verfehlt werden, mit der Konsequenz, dass weitere Sicherheiten zu hinterlegen sind, um das Bestehen eines Sonderkündigungsrechtes zu vermeiden. Als zusätzliche Sicherheiten können derzeit die liquiden Mittel dienen.

Der Vorstand geht in seiner Unternehmensplanung vor dem Hintergrund der erwarteten Marktentwicklung davon aus, dass das Loan-to-Value-Ratio in 2009 eingehalten wird. Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen wären bei Ausübung des Sonderkündigungsrechtes hoch. Im Rahmen einer vertraglich definierten Eskalationskala wäre die letzte Folge hieraus das Bestehen eines

Sonderkündigungsrechtes seitens des finanzierenden Kreditinstitutes. Die Ausübung der Kündigung des Kreditengagements würde zu einer Gefährdung der Fortführung des Unternehmens führen.

Risiken auf Objektebene

Gebäuderisiken

Neben dem alle Gebäuderisiken umfassenden Versicherungsschutz bestehen vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen für die laufende technische Steuerung, Inspektion und Überwachung der Gebäude. Im Berichtsjahr wurden viele der Tätigkeiten von externen Dienstleistern abgezogen und auf eigene Mitarbeiter übertragen. Die damit ermöglichte direktere Einflussnahme führt zu einer besseren und genaueren Risikoeinschätzung. Zudem können Risiken früher erkannt und ggf. 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

Je nach Art der Objekte und der Situation des entsprechenden Teilmarktes werden zumeist langfristige Mietverträge (bis zu 15 Jahre), im Einzelfall aber auch bewusst kürzere Vertragslaufzeiten angestrebt. Durch ein aktives Bestandsmanagement wird eine strategisch angelegte Vermietung leer stehender Flächen bzw. eine strategische Verlängerung bestehender Mietverträge stets an einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios und weniger an kurzfristigen Einnahmesteigerungen ausgerichtet. Einige aus Sicht der Gesellschaft mit der Finanzmarktkrise zusammenhängende Insolvenzen von Bestandsmietern blieben im Berichtsjahr ohne direkte Auswirkungen, da aufgrund der größeren Nähe der Betreuung frühzeitig reagiert werden konnte und durch Kautionen Zahlungsausfälle vermieden und mittels schneller Neuvermietungen Leerstände verhindert werden konnten. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch in den Jahren 2009 und 2010 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 spürbar verringert werden. So stieg die durchschnittliche Mietvertragsdauer des an beiden Bilanzstichtagen im Bestand befindlichen Objektes von 1,7 Jahren am Jahresende 2007 auf 3,49 Jahre am 31. Dezember 2008. Durch erfolgreiche Neuvermietungen von 9.000 m² an die Charité – Universitätsmedizin Berlin und durch den bereits teilweise erfolgten Umzug der Deutsche Real Estate AG sank der Leerstand von 49,5 % auf nur noch 30,2 %. Auf dieser Grundlage ist der Vorstand zuversichtlich, diese Kennzahlen auch 2009 weiter verbessern zu können. Ein Verkauf dieses Objektes ist daher zwar nach wie vor eine Alternative, die jüngsten Entwicklungen 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 Bauaktivitäten lagen auch im Jahr 2008 nicht vor. Generell versucht die Gesellschaft bei Bauaktivitäten 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.

Infolge der Ablösung des EDV-Systems SAP R/3 Ende 2008 durch nach Ansicht des Vorstands effizientere IT-Lösungen, involviert sich der Vorstand in dieser Übergangsphase verstärkt persönlich in risikoeerhebliche Geschäftsprozesse.

Vertragsrisiken und Prozessrisiken

Besondere Vertragsrisiken bestanden im Geschäftsjahr 2008 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. Die Verkündung einer diesbezüglichen Entscheidung wurde von dem Landgericht Bremen auf den 17. April 2009 terminiert. Mit Beschluss des Amtsgerichts Bremerhaven vom 31. Januar 2008 wurde – als Folge der schwebenden Unwirksamkeit der Bestellung des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung – die Ebner, Stolz Mönning GmbH (nunmehr: Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG) Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, gerichtlich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 bestellt.

Sonderprüfer / Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2008

Bei der Hauptversammlung am 9. Juli 2008 wurde ein Antrag auf Sonderprüfung der Summit Gruppe auf Bestellung des Wirtschaftsprüfers Dietmar Genz, Hamburg, mit einer Mehrheit von 89,08 % der Stimmen angenommen. Der Auftrag beinhaltet 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. Die Sonderprüfung war bis zum Bilanzstichtag noch nicht beendet.

Gegen sämtliche Beschlüsse der Hauptversammlung mit Ausnahme der Wahl und der Entlastung eines Aufsichtsratsmitgliedes wurde Klage erhoben. Da die Klagebegründungen der Gesellschaft noch nicht vorliegen, können zurzeit noch keine fundierten Aussagen zu den Erfolgsaussichten gemacht werden. 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 des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung – die Ebner, Stolz Mönning GmbH (nunmehr: Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG) Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, gerichtlich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 bestellt.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT UND ANGABEN NACH § 315 (4) HGB

Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2008 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. Durch die aufgeführten getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen wurde unsere Gesellschaft nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zu Grunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und anderer Maßnahmen bekannt waren.“

Angaben gemäß § 315 (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, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate AG überschritten. Die Höhe des Stimmrechts-

anteils hat am 2. August 2007 75,98 % betragen. 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.

- ▶ Die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die anderen Unternehmen der Summit Gruppe, denen der Anteil der Summit Real-Estate Lambda GmbH zuzurechnen ist, hielten ausweislich einer zuletzt von der Summit Gruppe unter anderem auf der Homepage der Summit Gruppe am 11. Oktober 2007 gemachten Mitteilung nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG am 10. Oktober 2007, 24:00 Uhr, 80,84 % des Grundkapitals der Deutsche Real Estate AG (16.639.467 Aktien). 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 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 Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein.

AUSBLICK UND PROGNOSE

Umfeld

Die insbesondere im vierten Quartal 2008 erfolgte Abschwächung des deutschen Immobilienmarktes wird sich in 2009 fortsetzen. Sowohl auf den ohnehin bereits deutlich schwächeren Investmentmärkten als auch bei den 2008 noch relativ stabilen Vermietungsmärkten werden diese Tendenzen sich vor allem im ersten Halbjahr 2009 zeigen. Insbesondere die Investmentmärkte werden die Auswirkungen der Finanzmarktkrise spüren, die Zurückhaltung ausländischer Investoren und Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe sind wesentliche Ursachen für die zu erwartende Entwicklung. Demgegenüber werden die wieder leicht steigenden Renditen einen zumindest leicht gegenläufigen positiven Einfluss haben. Entscheidend für den weiteren Verlauf der Märkte wird die Fähigkeit der Weltwirtschaft sein, die erwarteten ersten Erholungstendenzen im Frühjahr 2010 tatsächlich zu erzeugen.

Auch an den Vermietungsmärkten wird sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ bemerkbar machen. Nach einigen Prognosen wird aufgrund rückläufigen Flächenumsatzes trotzdem ein Flächenumsatz auf dem Umsatzniveau des Jahres 2005 erzielt werden können. Bei den Mieten wird es in den Jahren 2009 und 2010 tendenziell eher zu leicht rückläufigen Werten kommen, dennoch

werden auch zukünftig moderne Flächen besser abschneiden als nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte.

Ausblick und Prognose

Für die Deutsche Real Estate AG wird es in den nächsten beiden Jahren entscheidend auf die Fähigkeit ankommen, das Bestandsportfolio wertsteigernd weiterzuentwickeln. Akquisitionen werden in den Jahren 2009 und 2010 in einem unsicheren Umfeld nur dann erfolgen können, wenn die konkreten Objekte strenge Kriterien in Bezug auf Rentabilität und Cashflow erfüllen können. Gleichwohl bietet auch eine Phase eher rückläufigen Interessens Chancen, attraktive Immobilien mit gutem Wertsteigerungspotenzial zu erwerben. Die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus der Portfolios an Büro-, Einzelhandels- und Logistikkimmobilien steht daher trotz der gegebenen Marktsituation nach wie vor im Zentrum, dennoch werden die Jahre 2009 und 2010 keine Jahre eines signifikanten Ausbaus des Bestandes sein. Verkäufe einzelner Objekte werden auch in den beiden nächsten Jahren einzelfallbezogen dann erfolgen, wenn hierdurch die positiven Auswirkungen größer sind, als diese bei einem Verbleib im Bestand ausfallen würden.

Im laufenden Geschäftsjahr und auch in 2010 wird sich die Deutsche Real Estate AG daher aus heutiger Sicht vor allem auf die langfristig ausgerichtete Wertsteigerung der von ihr gehaltenen Immobilien konzentrieren. Mit der neuen Struktur in der Immobilienbetreuung sind die Voraussetzungen geschaffen, die Mieterlöse vermieteter Flächen zu verbessern und vor allem mit der Vermietung momentan noch leer stehender Flächen zusätzliche Erlöse zu generieren. Die damit einhergehende nachhaltige Modernisierung wird ebenfalls die Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien positiv beeinflussen.

Nachdem bereits im Berichtsjahr die Leerstandsquote spürbar verbessert werden konnte, ist der Vorstand angesichts derzeit laufender Verhandlungen und angesichts der mit dem neu strukturierten Immobilienmanagement deutlich verbesserten Vermarktungsmöglichkeiten zuversichtlich, in 2009 das bereits in den Vorjahren angestrebte Ziel einer Vermietungsquote von 90 % nunmehr tatsächlich zu erreichen. Hierdurch sollen Ergebnis und Cashflow nachhaltig verbessert werden.

Der Vorstand erwartet dennoch in den Jahren 2009 und 2010 einen kumulierten negativen Cashflow von rund € 26 Mio. Hierin sind im Wesentlichen freiwillige Sondertilgungen der Junior Loans von ca. € 20 Mio. geplant. Ausgehend von einem Bestand an liquiden Mittel zum 31. Dezember 2008 von € 32,5 Mio. ist die Zahlungsfähigkeit des Konzerns während des Prognosezeitraums gegeben.

Die unter Berücksichtigung der Sondertilgungen in dem Konzern verbleibenden liquiden Mitteln reichen nach Einschätzung des Vorstands aus, um etwaige Sicherungsleistungen aufgrund definierter Financial Covenants zu bedienen.

Ausgehend von bereits im Berichtsjahr erreichten Kosteneinsparungen sowie auf Grundlage weiter angestrebter Optimierungen der durchschnittlichen Mieterlöse und der Vermietungsquote erwartet der Vorstand ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten aus etwaigen Fair Value-Anpassungen von Immobilien für 2009 noch einen geringen Konzernjahresfehlbetrag sowie für 2010 bereits einen leichten Konzernjahresüberschuss.

Bezüglich der Immobilienmarktwerte werden angesichts des schwierigen Umfeldes spätestens Ende 2009 steigende Werte erwartet, insgesamt sollte der derzeitige Bestand am Ende des Jahres 2010 aus heutiger Sicht einen den aktuellen Ansatz übersteigenden Wert aufweisen.

Hamburg, 30. März 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

KONZERNBILANZEN ZUM 31. DEZEMBER 2008 UND 2007

AKTIVA in T€	Anhang	2008	2007
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	128	17
Investment Properties	(20)	311.821	338.610
Übriges Sachanlagevermögen	(21)	390	252
Finanzanlagevermögen	(22)	10.493	14.466
Derivative Finanzinstrumente	(28)	0	3.652
Latente Steuern	(29)	8.225	9.265
Übrige langfristige Vermögenswerte	(23)	333	323
		331.390	366.585
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(23)	1.982	2.477
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(24)	330	200
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(23)	21.686	7.412
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(25)	32.547	56.331
		56.545	66.420
		387.935	433.005

PASSIVA in T€	Anhang	2008	2007
EIGENKAPITAL			
	(26)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		5.961	5.961
Zeitbewertungsrücklage		-15.782	-1.518
Gewinnrücklagen		16.900	16.900
Ergebnisvortrag		10.909	1.073
Jahresergebnis nach Minderheitsgesellschafter		-25.878	9.836
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		12.692	52.834
Minderheitsgesellschafter		63	85
		12.755	52.919
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(27)	294.564	322.475
Derivative Finanzinstrumente	(28)	11.731	0
Latente Steuern	(29)	7.862	10.710
Pensionsrückstellungen	(31)	701	642
		314.858	333.827
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(27)	34.270	16.830
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	(32)	3.816	2.024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	2.383	1.911
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(30)	13.607	17.838
Übrige kurzfristige Schulden	(33)	6.246	7.656
		60.322	46.259
		387.935	433.005

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN

FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2008 UND 2007

in T€	Anhang	2008	2007
Erträge aus Investment Properties	(34)	27.188	25.200
Sonstige betriebliche Erträge	(35)	2.536	3.943
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(36)	9.559	31.868
Summe der betrieblichen Erträge		39.283	61.011
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(37)	-10.014	-10.363
Allgemeine Verwaltungskosten	(38)	-4.561	-8.071
Sonstige Aufwendungen	(40)	-679	-4.452
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(41)	-33.411	-7.880
Finanzergebnis	(42)	-16.787	-13.275
Ergebnis vor Steuern		-26.169	16.970
Ertragsteuern	(43)	-159	-301
Sonstige Steuern		0	-7.776
Latente Steuern		428	0
Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss		-25.900	8.893
davon entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		-25.878	9.836
- Minderheitsgesellschafter		-22	-943
in €			
Ergebnis je Aktie	(44)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-1,26	0,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-1,26	0,48

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNGEN

ZUM 31. DEZEMBER 2008 UND ZUM 31. DEZEMBER 2007

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Zeit- bewertungs- rücklage
Stand am 1. Januar 2007	20.582	50	-1.338
Umgliederung Jahresüberschuss 2006	0	0	0
Zuführung Kapitalrücklage	0	5.911	0
Fair Value-Anpassungen auf Beteiligungen	0	0	-25
Entwicklung derivative Finanzinstrumente	0	0	-155
Anpassung Minderheitsgesellschafter	0	0	0
Jahresüberschuss	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2007	20.582	5.961	-1.518
Umgliederung Jahresüberschuss 2007	0	0	0
Fair Value-Anpassungen auf Beteiligungen	0	0	-528
Latente Steuern	0	0	1.379
Entwicklung derivative Finanzinstrumente	0	0	-15.115
Jahresfehlbetrag	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2008	20.582	5.961	-15.782

Gewinn- rücklage	Ergebnis- vortrag	Jahres- ergebnis	Den Gesellschaf- tern des Mutter- unternehmens zuzurechnender		Summe Eigenkapital
			Anteil am Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	
16.900	-3.427	4.500	37.267	965	38.232
0	4.500	-4.500	0	0	0
0	0	0	5.911	0	5.911
0	0	0	-25	0	-25
0	0	0	-155	0	-155
0	0	0	0	63	63
0	0	9.836	9.836	-943	8.893
16.900	1.073	9.836	52.834	85	52.919
0	9.836	-9.836	0	0	0
0	0	0	-528	0	-528
0	0	0	1.379	0	1.379
0	0	0	-15.115	0	-15.115
0	0	-25.878	-25.878	-22	-25.900
16.900	10.909	-25.878	12.692	63	12.755

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNGEN

FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2008 UND 2007

in T€	2008	2007
Konzernjahresfehlbetrag (-)/Konzernjahresüberschuss (+)	-25.900	8.893
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	100	412
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	23.852	-23.988
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-4.231	9.172
Ergebniswirksame Veränderung latenter Steuern	-428	0
Ergebniswirksame Veränderung Finanzderivate	268	0
Zinsaufwendungen	21.316	15.084
Zinserträge	-4.177	-1.443
Ertragsteueraufwand	159	301
Veränderung des Working Capitals		
Zunahme (-) / Abnahme (+) der übrigen Aktiva	-345	1.441
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übriger Passiva	3.362	2.948
Zahlungsmittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit	13.976	12.820
Gezahlte Zinsen	-24.419	-10.868
Erhaltene Zinsen	3.586	1.443
Gezahlte Ertragsteuern	-626	-1.009
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-7.483	2.386
Einzahlungen aus der Kapitalrückführung von Finanzanlagevermögen	1.988	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Investment Properties	0	10.595
Einzahlungen aus Verkäufen von Finanzanlagevermögen	0	47
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	7	64
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-349	-340
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.752	-59.367
Auszahlungen für Investitionen in Derivative Finanzinstrumente	0	-2.584
Auszahlung aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	-6.827	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.933	-51.585
Einzahlungen aus der Akquisitionsfinanzierung	0	46.505
Einzahlungen aus der Refinanzierung	0	39.990
Auszahlung zur Tilgung von Finanzschulden	-7.368	-19.530
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.368	66.965
Saldo Zunahme/Abnahme Zahlungsmittel	-23.784	17.766
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	56.331	38.565
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	32.547	56.331

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Bremerhaven, 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 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 385.339 m². Im Geschäftsjahr wurden ab dem 1. Juli 2008 im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags Property Management-Dienstleistungen für die Summit Gruppe erbracht.

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

Mit Wirkung zum 2. August 2007 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, sowohl 94,8 % des Stammkapitals der W2005 Projectpauli GmbH sowie 94,9 % des Stammkapitals der W2005 Pauli 1 B.V., Amsterdam, Niederlande, die wiederum zu 5,2 % an der W2005 Projectpauli GmbH beteiligt ist, erworben.

Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Kaufangebots (Übernahmeangebot) an die Aktionäre der Deutsche Real Estate AG hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH am 8. Oktober 2007 das Angebot für insgesamt 1.001.040 Aktien angenommen, was einem Anteil von 4,86 % am Grundkapital entspricht.

Dem der Summit Real-Estate Lambda GmbH zuzurechnenden Anteil am Grundkapital der Deutsche Real Estate AG entspricht somit 80,84 %.

Die Deutsche Real Estate AG ist eine amtlich notierte Aktiengesellschaft, gegründet 1871, mit handelsrechtlichem Sitz in Bremerhaven. Die Verwaltungsanschrift lautet: Holzdamm 28-32, 20099 Hamburg. Ab dem 1. April 2009 lautet die Verwaltungsanschrift: Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin.

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

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

01 Grundlagen der Abschlussaufstellung

Der Konzernabschluss 2008 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, 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 2008 von der Europäischen Union genehmigt wurden 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 erzielbaren 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 2008 vom IASB verabschiedet worden sind, wurden nicht vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet:

- ▶ IFRS 1 (First Time Adoption of IFRS) *Revised*
- ▶ IFRS 3 (Business Combinations) *Revised*
- ▶ IFRIC 12 (Service Concession Arrangements)
- ▶ IFRIC 15 (Agreements for the Construction of Real Estate)
- ▶ IFRIC 16 (Hedges of a Net Investment in a foreign Operation)
- ▶ IFRIC 17 (Distribution of Non-Cash Assets to Owners)

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

Dieses ist für IFRS 3, IFRIC 12, IFRIC 15 und IFRIC 16 das Geschäftsjahr 2009.

Von der künftigen Anwendung noch nicht in Kraft getretener 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 Gewinn- und Verlustrechnung 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 Erläuterung und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2007 zugrunde lagen, mit der Ausnahme, dass der Konzern vorzeitig IFRS 8 anwendet. Die in

den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2008) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 31. März 2009 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

02 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. Für ein Tochterunternehmen wurde die wirtschaftliche Verfügungsmacht zum 31. Dezember 2008 aufgegeben, die Anteile wurden rechtlich zum 30. Januar 2009 übertragen.

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 zum 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 Kaufpreisuordnung 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 anderen vertraglichen 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 asso-

ziierten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert.

03 Konsolidierungskreis und Beteiligungen

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (2007: 44) Unternehmen. Auf die Einbeziehung weiterer fünf (2007: fünf) Tochterunternehmen wurde verzichtet, da deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Die seit dem 31. August 2006 in Liquidation befindlichen Vorratsgesellschaften werden im Berichtsjahr weiterhin im Finanzanlagevermögen ausgewiesen, jedoch abgeschrieben auf jeweils 1 Euro.

Sechs Gesellschaften (2007: 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.

Unternehmenserwerbe

Im Berichtsjahr wurden keine Gesellschaften erworben bzw. neu gegründet.

Unternehmensverkäufe

Im Geschäftsjahr 2008 sind 94 % der Anteile an der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG verkauft worden. Der Verkauf erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Dezember 2008. Rechtlich wurden die Anteile zum 30. Januar 2009 übertragen. Die im Zusammenhang mit der Veräußerung notwendigen Angaben werden im Folgenden dargestellt.

in T€

Veräußerungserlöse für Anteile von Unternehmen	6.632
Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf	36
Veräußerungspreis netto	6.596
Teil des Preises, der durch Zahlungsmittel beglichen wird	6.632
Betrag der Zahlungsmittel, der abgegeben wurde	0
Im Rahmen der Veräußerung von Gesellschaften sind im Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden abgegangen:	
Investment Properties	6.682

Die Auswirkungen der Änderungen des Konsolidierungskreises sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Bilanz in T€	Konzern 31.12.2008	davon aus Abgang Konsolidierungskreis
Investment Properties	-26.789	6.682
Übriges Vermögen (inkl. Aktiva aus Veräußerungsgruppen)	-18.280	0
Rückstellungen	-4.172	0
Finanzschulden	-10.471	6.827
Übrige Verbindlichkeiten	-30.426	0

Im Rahmen des Verkaufs wurde ein Betrag von T€ 6.827 auf ein Treuhandkonto einbezahlt. Wir verweisen auf Tz. 23.

Gewinn- und Verlustrechnung in T€	Konzern 2008	davon aus Abgang Konsolidierungskreis
Erträge aus Investment Properties	27.188	1.038
Sonstige betriebliche Erträge	2.489	83
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	9.559	0
Betriebliche Aufwendungen	15.302	227
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Fair Value Properties	33.411	548
Operatives Ergebnis	-9.430	346
Finanzergebnis	-16.787	-834
Ergebnis vor Ertragsteuern	-26.169	-488
Steuern	269	83
Konzernjahresergebnis	-25.900	-405

04 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 €, 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 Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährungen abgeschlossen worden.

05 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:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 6

Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und

Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung 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:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23

Die Restwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermö-

genswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

06 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 Abgrenzungen 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 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- bzw. 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 Gewinn- und Verlustrechnung in einem separaten Posten erfasst.

07 Wertminderung von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. 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 abzüg-

lich 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.

08 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 Verkaufabsicht 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.

Finanzanlagevermögen (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 zwölf 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.

09 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 Sicherungsinstrumentes und des Grundgeschäfts in der Gewinn- und Verlustrechnung. Es gibt 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 (Caps, Collars und Swaps) dienen zur Absicherung von Zahlungsströmen (sog. „Cashflow Hedge“). 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 vor-

liegen, 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 Effektivzinsatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 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 ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt und fortgeführt. Differenzen zwischen Auszahlungsbetrag und Rückzahlungsbetrag werden grundsätzlich über die Laufzeit des

Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach zwölf 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 temporären Differenzen 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 Pensionsrückstellung

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 Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wir verweisen auf Tz. 48.

18 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden als Aufwand im Jahr der wirtschaftlichen Zuordnung erfasst.

19 Immaterielle Vermögenswerte

in T€	2008			2007		
	EDV- Software	Geschäfts- oder Firmen- wert aus der Konsolidierung	Gesamt	EDV- Software	Geschäfts- oder Firmen- wert aus der Konsolidierung	Gesamt
Anschaffungskosten						
Stand 01.01.	1.694	0	1.694	1.724	0	1.724
Zugänge	133	0	133	0	318	318
Änderung						
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-30	0	-30
Stand 31.12.	1.827	0	1.827	1.694	318	2.012
Wertminderungen						
Stand 01.01.	1.677	0	1.677	1.662	0	1.662
Zugänge	22	0	22	20	318	338
Änderung						
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-5	0	-5
Stand 31.12.	1.699	0	1.699	1.677	318	1.995
Buchwert 31.12.	128	0	128	17	0	17
Buchwert 01.01.	17	0	17	62	0	62

Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von immateriellen Vermögenswerten existieren zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 15.

20 Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2008 durch den Vorstand auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. Die Bewertung hat sich an den aktuellen Preisen eines aktiven Marktes orientiert.

Entwicklung der Investment Properties

in T€	2008	2007
Stand am 01.01.	338.610	257.200
Zugänge aus Unternehmenserwerb	0	17.700
Zugänge aus Immobilienerwerb	2.153	37.940
Übrige Zugänge	1.599	3.727
Abgänge aus Verkäufen	0	-1.945
Abgänge aus Unternehmensverkäufen	-6.682	0
Übrige Abgänge	-6	0
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-23.853	23.988
Stand am 31.12.	311.821	338.610

Es existieren vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb einer Grundstücksteilfläche zur Immobilie Berlin, Hauptstraße im Wert von T€ 173.

Die Abgänge aus Unternehmensverkäufen betreffen den Verkauf der Gesellschaft DRESTATE Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG mit der Immobilie in Augsburg.

Bei einer Immobilie wurde der Fair Value um T€ 2.200 gemäß IAS 40.77 erhöht. Maßgeblich hierfür war die Passivierung einer Rückstellung für noch zu leistende Renovierungsarbeiten. Ohne eine Anpassung des Fair Values würde die ausschließliche Berücksichtigung der Rückstellung zu einem falschen Ergebnisausweis führen. Daher war der Fair Value der Immobilie anzupassen.

Die der Ermittlung der Fair Values im laufenden Geschäftsjahr zugrunde liegenden Diskontierungszinssätze lagen zwischen 6,25 % (2007: 5,0 %) und 10,25 % (2007: 8,75 %). Bei Veränderung der Diskontierungszinssätze um plus/minus 1 %-Punkt hätten sich zum Bilanzstichtag um T€ 20.239 (2007: T€ 19.246) reduzierte bzw. um T€ 23.569

(2007: T€ 23.967) erhöhte Fair Values ergeben. Anlagen im Bau bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten:

in T€	2008	2007
1. Jahr	22.107	21.016
2.-5. Jahr	42.486	54.193
ab 6. Jahr	43.920	18.985
Gesamt	108.514	94.193

Brutto-Mieterlöse 2008 und zurechenbare Aufwendungen:

in T€	2008	2007
Mieterlöse	27.188	25.200
zurechenbare Kosten	10.014	10.363

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

21 Übriges Sachanlagevermögen

Unter dem übrigen Sachanlagevermögen werden im

Wesentlichen Betriebs- und Geschäftsausstattungen ausgewiesen.

in T€	2008			2007		
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Übriges Anlagevermögen	Gesamt	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Übriges Anlagevermögen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.	532	0	532	598	0	598
Zugänge	216	0	216	22	0	22
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	59	0	59
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	2	0	2	-147	0	-147
Stand 31.12.	746	0	746	532	0	532

in T€	2008			2007		
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Übriges Anlagevermögen	Gesamt	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Übriges Anlagevermögen	Gesamt
Wertminderungen						
Stand 01.01.	280	0	280	312	0	312
Zugänge	78	0	78	74	0	74
Änderung						
Konsolidierungskreis	0	0	0	2	0	2
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	2	0	2	-108	0	-108
Stand 31.12.	356	0	356	280	0	280
Buchwert 31.12.	390	0	390	252	0	252
Buchwert 01.01.	252	0	252	286	0	286

Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagevermögen existieren zum Bilanzstichtag nicht.

22 Finanzanlagevermögen (available-for-sale)

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen erfassen:

- ▶ Fünf (2007: fünf) verbundene und sechs (2007: sechs) assoziierte Unternehmen, die mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at-equity einbezogen wurden, sowie
- ▶ drei (2007: drei) sonstige Beteiligungen.

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2008	2007
Stand am 01.01.	14.466	14.491
Zugänge	60	0
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-4.033	-25
Stand am 31.12.	10.493	14.466

Der Wertansatz zum 31. Dezember 2008 basiert vor allem auf den Marktwerten der in den Beteiligungen aktivierten Immobilien, die auf Marktpreiseinschätzungen des Vorstands beruhen.

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

Die Wertänderungen resultieren im Wesentlichen aus der Wertanpassung der Beteiligung GdbR Köln Gremberghoven. In 2008 wurde die in der Beteiligung gehaltene Immobilie veräußert. Der aus der Veräußerung resultierende Liquiditätszufluss belief sich auf T€ 1.988. Zum Stichtag wurde die Beteiligung im Wesentlichen auf Basis von durch die Beteiligungsgesellschaft abgegebenen Mietgarantien und einbehaltenen Kaufpreisforderungen bewertet.

23 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Übrige langfristige Vermögenswerte	333	323
davon Darlehen	333	323
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.982	2.477
davon Mietforderungen	1.566	1.203
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	21.686	7.412
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	5.911	5.911

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

Aufgrund des Geschäftsmodells (vorschüssige Mieten, vorschüssige Nebenkostenvorauszahlungen) bestehen fällige Forderungen in nicht wesentlichem Umfang. Die gebildeten Wertberichtigungen decken das verbleibende Ausfallrisiko ab. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen von T€ 268 ertragswirksam aufgelöst und T€ 380 aufwandswirksam gebildet.

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte wurden entsprechend den vertraglichen Regelungen verzinst. Die Darlehensforderungen bestehen ausschließlich gegen nicht nahe stehende Privatpersonen und haben eine feste

Laufzeit bis zum 30. Juni 2010. Die Forderungen sind zum vereinbarten Zeitpunkt zuzüglich aufgelaufener Zinsen (2,5 % über Basiszins) zur Rückzahlung fällig.

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 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. Bis zum Stichtag haben acht Gesellschaften Grunderwerbsteuer in Höhe von T€ 1.946 gezahlt. Hierfür wurden im Vorjahr gebildete Rückstellungen von T€ 1.901 in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wird unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten mit T€ 6.632 die erst im Januar 2009 erhaltene Kaufpreisforderung Augsburg, sowie mit T€ 6.827 die auf ein Treuhandkonto einbezahlte Tilgung der Immobilienfinanzierung Augsburg ausgewiesen. Es wird auf Tz. 3 und Tz. 27 verwiesen.

24 Tatsächliche Ertragsteueransprüche

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 330 (2007: T€ 200) betreffen Forderungen aus Ertragsteuer-

überzahlungen. Die Restlaufzeit der Forderungen liegt unter einem Jahr.

25 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in T€	31.12.2008	31.12.2007
	32.547	56.331

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fälligkeit von bis zu sechs Monaten.

Der Rückgang der Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung der sogenannten Junior Loans (Tz. 27).

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie die Angaben zur Kapitalflussrechnung.

Die Verzinsung der Bankguthaben liegt zwischen 0,8 % und 5,3 %.

26 Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2008 und 2007 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte Grundkapital betrug am 31. Dezember 2008 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt. An der Deutsche Real Estate AG, Bremerhaven, ist seit dem 30. November 2005 die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, mit 15.638.427 Stimmrechten (Stimmrechtsanteil 75,98 %) beteiligt.

Am 2. August 2007 haben wir folgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erhalten:

„Whitehall European RE 3 S.à.r.l., eine nach dem Recht von Luxemburg gegründete société à responsabilité limitée mit Sitz in Luxemburg (geschäftsansässig in L-1661 Luxemburg), handelnd sowohl in eigenem Namen als auch im Namen von Whitehall European RE 1 S.à.r.l., eine nach dem Recht von Luxemburg gegründete société à responsabilité limitée mit Sitz in Luxemburg (geschäftsansässig in L-1661 Luxemburg), Whitehall European RE 2 S.à.r.l., eine nach dem Recht von Luxemburg gegründete société à responsabilité limitée mit Sitz in Luxemburg (geschäftsansässig in L-1661 Luxemburg), Whitehall Street International Employee Fund 2005 (Delaware), LP, eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited partnership mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), Whitehall Street Global Employee Fund 2005 LP, eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited partnership mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), Whitehall Street International Real Estate Limited Partnership 2005, eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited partnership mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington,

New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2005, eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited partnership mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), WH International Advisors, L.L.C. 2005, eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited liability company mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), WH Advisors, L.L.C. 2005, eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited liability company mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), Whitehall Street Employee Funds 2005 GP, L.L.C., eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete limited liability company mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA), und The Goldman Sachs Group Inc., eine nach dem Recht des Staates Delaware gegründete corporation mit Sitz im Staat Delaware, Wilmington, New Castle County, Delaware, USA (geschäftsansässig in New York, USA) teilt Ihnen hiermit gemäß § 21 Absatz 1 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil von Whitehall European RE 1 S.à.r.l., Whitehall European RE 2 S.à.r.l., Whitehall European RE 3 S.à.r.l., Whitehall Street International Employee Fund 2005 (Delaware), LP, Whitehall Street Global Employee Fund 2005 LP, Whitehall Street International Real Estate Limited Partnership 2005, Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2005, WH International Advisors, L.L.C. 2005, WH Advisors, L.L.C. 2005, Whitehall Street Employee Funds 2005 GP, L.L.C., und The Goldman Sachs Group Inc. am 2. August 2007 die Schwellen von 75 % und zugleich von 50 %, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft mit Sitz in Bremerhaven (Geschäftsadresse: Holzdamm 28-32, 20099 Hamburg) unterschritten hat und nunmehr 0,00 (dies entspricht 0 Stimmrechten) beträgt.“

Ferner haben wir am 3. August 2007 folgende Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) erhalten:

„Die W2005 Pauli 1 B.V., Amsterdam, The Netherlands, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 0,00 % betragen. Dies entspricht 0 Stimmen.“

Am 27. August 2007 haben wir in Korrektur der entsprechenden Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Absatz 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) vom 3. August 2007 folgende Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG der Summit Germany Ltd. (St. Peter Port, Guernsey, Channel Islands) sowie gleichzeitig im Namen und Auftrag der Summit Finance Ltd. (St. Peter Port, Guernsey, Channel Islands), der Neston (International) Ltd. (Gibraltar, Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland), der Summit Luxco S.à.r.l. (Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg), der Summit Real-Estate Lambda GmbH (Berlin, Deutschland) und der W2005 Pauli 1 B.V. (Amsterdam, Königreich der Niederlande) erhalten:

„Mit dinglicher Wirkung zum 2. August 2007 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH 94,8 % des Stammkapitals der W2005 Projectpauli GmbH und 94,9 % des Stammkapitals der W2005 Pauli 1 BV. erworben. Die W2005 Pauli 1 BV hält noch 5,2 % des Stammkapitals der W2005 Projectpauli GmbH. Die W2005 Projectpauli GmbH hält insgesamt 15.638.427 Inhaberaktien an Ihrer Gesellschaft, was rund 75,98 % des Grundkapitals und den gleichen Anteil an Stimmrechten entspricht.“

Hieraus ergibt sich Folgendes:

Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 % betragen. 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.

Die Summit Luxco S.à.r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 % betragen. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Luxco S.A.R.L. über die 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.

Die Neston (International) Ltd., Gibraltar, Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland, hat am 02. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 % betragen. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Neston (International) Ltd. über die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die Summit Luxco S.A.R.L. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen.

Die Summit Finance Ltd., St. Peter Port, Guernsey, Channel Islands, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 % betragen. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Finance Ltd. über die Summit Real-Estate Lambda GmbH, die Summit Luxco S.à.r.l. und die Neston (International) Ltd. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen.

Die Summit Germany Ltd., St. Peter Port, Guernsey, Channel Islands, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 % betragen. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Germany Ltd. über die Summit Real-Estate Lambda GmbH, die Summit Luxco S.à.r.l., die Neston (International) Ltd. und die Summit Finance

Ltd. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen.

Die W2005 Pauli 1 B.V., Amsterdam, Königreich der Niederlande, hat am 2. August 2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % und 75 % der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 0,00 % betragen. Dies entspricht 0 Stimmen."

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real-Estate Lambda GmbH zuzurechnen ist, zuzüglich der Aktien, die die neue Mehrheitsaktionärin und die mit ihr als gemeinsam handelnde Personen und deren Tochtergesellschaften bereits halten bzw. die diesen zuzurechnen sind, beläuft sich auf 16.639.467 Aktien und entspricht rund 80,84 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.961 beinhaltet mit T€ 5.911 im Wesentlichen die von der Summit Real-Estate

Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals erbrachte Sacheinlage. Die Sacheinlage dient dem Ausgleich von 75,78 % der von der Gesellschaft im Vorjahr berücksichtigten Grunderwerbsteuerrisiken, die infolge von Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006 entstanden sind.

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

Zum 31. Dezember 2008 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 und vom 9. Juli 2008. Darüber hinaus ist die Gesellschaft Antragsgegnerin in einem Auskunftserzwingungsverfahren im Zusammenhang mit der Hauptversammlung vom 9. Juli 2008 vor dem Landgericht Bremen. Es sind entsprechende Rückstellungen für Prozessrisiken gebildet worden.

27 Finanzschulden

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Langfristige Finanzschulden	294.564	322.475
Kurzfristige Finanzschulden	34.270	16.830
	328.834	339.305

Die Darlehensverträge mit The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V.), London, hatten ein Gesamtvolumen von T€ 231.480. In 2008 wurden ohne Berücksichtigung der Sondertilgung Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße, T€ 286 getilgt. Im Geschäftsjahr wurden auf Basis der Effektivzinsmethode T€ 329 als Aufwand im Finanzergebnis erfasst (2007: T€ 55). Unter Berücksichtigung von Finanzierungsaufwendungen valutiert das Darlehen zum Stichtag mit T€ 229.263 (2007: T€ 229.224). Die Darlehen haben insgesamt eine Laufzeit von sieben Jahren und sehen 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 5,2 % bis 5,55 % p.a. begrenzen. Zum Bilanzstichtag haben die Sicherungsinstrumente negative Fair Values von T€ 10.253 (2007: +T€ 3.597). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Grundlage einer Mark-to-Market Bewertung zum 31. Dezember 2008 ermittelt.

Bei Veräußerung von Immobilien sind die jeweiligen Konzerngesellschaften gemäß Darlehensvertrag mit The Royal Bank of Scotland (RBS) verpflichtet, die valutierenden Darlehen in Höhe eines Ablösepreises außerplanmäßig zurückzuzahlen. Das Datum für die außerplanmäßige Rückzahlung ist der erste Zinstermin nach Veräußerung. Zu diesem Zweck wurde ein Ablösebetrag von T€ 6.827 auf ein Treuhandkonto überwiesen. Dieses Konto wird als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen. Der Geldeinzug durch die Bank erfolgte am 15. Januar 2009.

Die in 2007 erworbenen Investment Properties (Lüneburg, Hamburg, Frankfurt am Main) wurden über die Hypo Real Estate Bank AG (HRE), München, finanziert. Diese Darlehen valutierten zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 46.072 (2007: T€ 46.289) mit Laufzeiten zwischen zwei und vier Jahren und variablen Verzinsungen zwischen 4,05 % p.a. (minimal) und 7,2 % p.a. (maximal). Im Geschäftsjahr 2008 wurde auf Basis der Effektivzinsmethode ein Aufwand von T€ 69 im Finanzergebnis erfasst (2007: T€ 29). Zur Zinsabsicherung wurden Swap-Vereinbarungen mit Laufzeiten entsprechend der Darlehenslaufzeiten und gestaffelten Cap-Rates zwischen 3,00 % bis 4,70 % jeweils zuzüglich einer Marge abge-

schlossen. Zum Bilanzstichtag haben die Zinssicherungsinstrumente negative Fair Values von insgesamt T€ 1.478 (2007: +T€ 55). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Basis einer Mark-to-Market-Bewertung zum 31. Dezember 2008 ermittelt.

Gesamte verzinsliche Verbindlichkeit in T€	31.12.2008	31.12.2007
bis 1 Jahr	34.270	16.830
1 - 5 Jahre	99.433	91.137
über 5 Jahre	195.131	231.338
Summe	328.834	339.305

in T€	2008			2007		
	Gesamte variable verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen	Gesamte variable verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	8.863	25.407	18.154	109	17.189	17.387
1 bis 2 Jahre	28.102	12.677	16.828	2.036	25.451	17.524
2 bis 3 Jahre	7.626	3.896	14.439	28.102	12.677	16.828
3 bis 4 Jahre	15.851	411	13.571	7.626	3.896	14.439
4 bis 5 Jahre	2.845	387	12.924	15.851	367	13.571
Über 5 Jahre	212.048	10.091	n.a.	221.789	4.212	n.a.
Buchwert						
Gesamt	275.335	52.869	630	275.513	63.792	0

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2008.

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 Zinsbin-

dungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2007 bzw. 31. Dezember 2008 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€

	2008	2007
davon auf Investment Properties	311.821	338.610
Bankkonten	4.678	6.471
GmbH & KG-Anteile	47.349	48.349
Forderungen aus Hedge-Erträgen	591	442
Mietforderungen	1.566	2.477
Patronatserklärungen der Muttergesellschaft	244.955	250.172

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzschulden gegenüber RBS und HRE 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 ratiertlich aufgezinnt. Der Aufzinsungsbetrag für 2008, der unter den Zinsaufwendungen im Finanzergebnis ausgewiesen wird, beläuft sich auf T€ 398 (2007: T€ 84).

Minderbesicherte Darlehen wurden am 1. August 2007 von der Summit Finance Ltd, Guernsey, einer Gesellschaft der Summit Gruppe, im Rahmen des Aktienverkehrs an der Deutsche Real Estate AG übernommen. Die Darlehen valutieren zum Stichtag mit T€ 38.953 (2007: T€ 44.528). Diese Darlehen, sogenannte Junior Loans,

haben Restlaufzeiten bis 2015, die Verzinsung liegt zwischen 2,72 % und 7,50 % p.a.

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 weiterer Sicherheiten führen. Derzeit werden alle Finanzkennzahlen gemäß den Kreditverträgen erfüllt. Eine Nichterfüllung der Finanzkennzahlen kann zur sofortigen Kreditkündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen.

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€	2008		2007	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Aktiva				
Zinnsicherungskontrakte	0	0	281.428	3.652
Passiva				
Zinnsicherungskontrakte	280.881	11.731	0	0

Das Nominalvolumen aller derivativen Finanzinstrumente beträgt T€ 280.881 (2007: T€ 281.428). In der Summe sind auch Zinnsicherungsgeschäfte aus der Veräußerung mit nominal T€ 7.226 und einem Marktwert von T€ 321 enthalten.

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 2008 sind negative Marktwerte nach Abzug latenter Steuern von T€ 12.931 (2007: + T€ 3.652) in der Zeitbewertungsrücklage im Eigenkapital abgegrenzt. Der Ergebniseffekt aufgrund von Ineffektivitäten betrug im Geschäftsjahr T€ 89. Aufgrund der vorzeitigen Ablösung eines Darlehens wurde ein Betrag von T€ 177 im Ergebnis erfasst.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungslaufzeiten

	2008	2007
0 bis 1 Jahr	9.043	547
1 bis 2 Jahre	30.596	9.043
2 bis 3 Jahre	8.173	30.596
3 bis 4 Jahre	16.529	8.173
4 bis 5 Jahre	2.828	16.529
5 bis 10 Jahre	213.712	216.540
Summe	280.881	281.428

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 (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€	31.12.2008	31.12.2007
Verlustvorträge	7.051	4.879
Derivative		
Finanzinstrumente	2.185	30
Immobilien	1.599	2.817
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.158	1.258
Rückstellungen	237	783
Beteiligungsansätze	0	86
Pensionsrückstellungen	26	25
Latente Steuern	12.256	9.878
Bilanzansatz	8.225	9.265

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

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 2.185 und passive latente Steuern von 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€	31.12.2008	31.12.2007
Immobilien	6.481	9.611
Beteiligungsansätze	805	209
Rückstellungen	253	282
Derivative Finanzinstrumente	0	212
Schulden (kurz-/langfristig)	323	396
Latente Steuern =		
Bilanzansatz	7.862	10.710

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€ 4.032 (2007: T€ 1.022) 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€ 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 2008 wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2008	Inan- spruch- nahme	Umglie- derung	Auf- lösung	Zu- führung	Stand 31.12.2008
Grunderwerbsteuer	7.776	1.979	0	92	0	5.705
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.733	313	0	373	1.167	2.214
Finanzierungsaufwendungen	1.076	0	230	0	0	1.306
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	549	505	0	11	699	732
Gewährleistungen	3.497	780	-1.992	0	0	725
Ausstehende Rechnungen	447	436	0	6	545	550
Objektspezifische Rückstellungen	164	164	0	29	489	460
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	190	169	0	21	225	225
Übrige Rückstellungen	2.406	524	-40	632	480	1.690
Summe	17.838	4.870	-1.802	1.164	3.605	13.607

31 Pensionsrückstellungen

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2008 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:

Barwert Pensionsverpflichtung

in T€					
01.01. 2004	31.12. 2004	31.12. 2005	31.12. 2006	31.12. 2007	31.12. 2008
611	659	788	762	642	701

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %/Alter	31.12.2008	31.12. 2007
Abzinsungssatz	5,25	5,25
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	2	2
Pensionsalter	65	65
Rechnungsgrundlagen	Richttafel RT 2005G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel RT 2005G nach Dr. Klaus Heubeck

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2007 und 2008 ist in unten stehender Tabelle aufgeführt:

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Pensionsrückstellung am 1.1.	642	762
Auflösung/Zuführung Rückstellung	74	-84
Aufzinsung Rückstellungen	33	29
Rentenzahlung	48	65
Pensionsrückstellung am 31.12.	701	642

32 Tatsächliche Ertragsteuerschulden

Unter den tatsächlichen Ertragsteuerschulden werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für die

Von den Pensionsrückstellungen sind T€ 46 (2007: T€ 65) kurzfristig.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen berücksichtigt:

in T€	2008	2007
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-74	84
Zinsaufwand	33	29

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

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2008 T€ 102 (2007: T€ 136).

Wirtschaftsjahre 2005 bis 2008 ausgewiesen sowie Gewerbesteuer für 2008 und Vorjahre.

33 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Schulden

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.383	1.911
Übrige kurzfristige Schulden		
Kaufpreiseinbehalte	2.539	2.539
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	1.954	1.665
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	587	2.099
Sonstige	1.166	1.353
Gesamt	6.246	7.656

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

34 Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2008 auf T€ 27.188 (2007: T€ 25.200) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.820 und Mietnebenkosten mit T€ 4.368.

35 Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2008	2007
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.103	816
Erträge aus Weiterbelastungen	480	425
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	268	445
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	167	873
Versicherungsentschädigungen	82	231
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	0	642
Übrige sonstige Erträge	436	511
Gesamt	2.536	3.943

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit einem SAP-Upgrade.

Durch den Wechsel der Finanzbuchhaltungssoftware ist das Upgrade nicht mehr notwendig, sodass diese Rückstellung folgerichtig aufgelöst wurde.

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€ 9.559 (2007: T€ 31.868).

37 Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

in T€	2008	2007
Instandhaltung	2.180	3.295
Wärmekosten (Brennstoffe)	1.408	1.336
Grundsteuer	1.049	1.055
Stromkosten	806	526
Objektmanagement	755	806
Hausmeister	616	403
Technische Dienstleistungen	486	468
Vermietungskosten (Maklerkosten)	333	245
Versicherung All Risk	304	313
Mieterausbauten	111	242
Sonstige Betriebskosten	233	200
Wasser/Abwasser/Kanal	440	388
Sonstige	1.293	1.086
Gesamt	10.014	10.363

38 Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2008	2007
Personalaufwand	1.634	2.711
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	1.245	1.582
Öffentlichkeitsarbeit	292	405
Büro und Kommunikation	243	297
Raumkosten	156	332
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	134	198
Übrige Verwaltungskosten	857	2.546
Gesamt	4.561	8.071

39 Personalaufwand

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gewinn- und Verlustrechnung sind die Personalaufwendungen enthalten. Alle im Konzern tätigen Mitarbeiter mit Ausnahme des Vorstands sind in der DRESTATE Services GmbH ange-

stellt und erbrachten während des gesamten Berichtsjahres Stabs- und Serviceleistungen für die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

in T€	2008	2007
Löhne und Gehälter	1.450	2.487
Sozialabgaben	184	224
	1.634	2.711

Der Rückgang der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf Veränderungen im Vorstand der Deutsche Real Estate AG sowie auf eine neue Gehaltsstruktur im Konzern Deutsche Real Estate AG zurückzuführen.

40 Sonstige Aufwendungen

in T€	2008	2007
Wertberichtigungen auf Forderungen	380	1.361
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	100	95
Vorfälligkeitsentschädigung	0	1.750
Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwert	0	318
Übrige sonstige Aufwendungen	199	928
Gesamt	679	4.452

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€ 33.411 (2007: T€ 7.880).

42 Finanzergebnis

in T€	2008	2007
Laufende Beteiligungserträge	342	366
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.187	1.443
Finanzerträge	4.529	1.809
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung Pensions-Rückstellungen)	21.316 -33	15.084 -29
Finanzaufwendungen	21.316	15.084
Finanzergebnis	-16.787	-13.275

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€	2008	2007
Laufender Ertragsteueraufwand	129	80
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	30	221
Ertragsteuern	159	301
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	428	0
davon periodenfremd	116	2.995
Steuerertrag/-aufwand	269	301

Zur Überleitung des theoretischen Steuerertrags auf Basis eines Konzernsteuersatzes von 15,83 % (2007: 26,38 %) auf den tatsächlichen laufenden Steueraufwand dient die folgende Übersicht:

in T€	2008	2007
IFRS-Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-26.169	9.194
Erwarteter Steuerertrag/-aufwand (Konzernsteuersatz)	4.143	-2.425
Verluste, die nicht nutzbar sind:		
davon laufendes Jahr	-2.055	-1.022
davon Vorjahre	-1.533	0
Nichtansatz weiterer aktiver latenter Steuern	-444	0
Ergebnisneutral erfasste Sondereffekte	0	-305
Periodenfremdes latentes Steuerergebnis	116	2.995
Einmaliger Steueraufwand	-45	25
Steuersatzänderungen	0	974
Sonstige	1	-322
Tatsächlicher Steuerertrag/- (aufwand)	183	-80
Konzernsteuersatz	15,83 %	26,38 %

Aufgrund gesunkener Immobilienwerte haben sich die passiven latenten Steuern deutlich reduziert. Infolge dessen wurden Verlustvorräte in Höhe von T€ 3.588 nicht

angesetzt. Darüber hinaus wurden aktive latente Steuern auf Immobilien in Höhe von T€ 444 nicht berücksichtigt, da nicht mit einer Realisation gerechnet wird.

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.

in T€	2008	2007
Ergebnis Eigenkapitalgeber	-25.878	9.836
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Genehmigtes Kapital	0	10.291
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	-1,26	0,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	-1,26	0,48

Zum Bilanzstichtag existiert kein genehmigtes Kapital. Im Geschäftsjahr 2008 sowie im Vorjahr entspricht das ver-

wässerte daher dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft erstellt ihre Segmentberichterstattung entsprechend den Regelungen von IFRS 8. Die Segmente werden entsprechend der internen operativen Berichterstattung (management approach) definiert. Im Geschäftsjahr 2008 hat sich die Gesellschaft entschlossen, weitere Segmente darzustellen. Entsprechend wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

Der Vorstand trifft Entscheidungen auf Einzelobjektebene. Zu diesem Zweck wird dem Vorstand ein Reporting als Entscheidungsgrundlage vorgelegt, das 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.

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.

Erbringung 2008 in T€	Einzel- handel	Büro	Logistik	von Dienst- leistungen	Über- leitung	Konzern
Erträge aus Investment Properties	6.200	14.178	6.810	0	0	27.188
Segmentergebnis vor Ertragsteuern	-5.952	-13.933	-6.827	-2.463	3.004	-26.169
Segmentvermögen zu Buchwerten	77.186	223.837	79.443	85.070	-77.601	387.935
Segmentschulden	74.342	233.553	73.192	76.249	-82.156	375.180
Investitionen zu Anschaffungskosten	2.581	1.059	112	0	0	3.752
Finanzergebnis	-3.636	-9.743	-3.418	4.251	-4.241	-16.787
Planmäßige Wertminderungen	0	13	8	79	0	100
Wertminderungen gemäß IAS 36	0	0	0	0	0	0
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	6.570	16.869	9.972	0	0	33.411
Wesentliche nicht zahlungswirksame Erträge	421	8.185	953	0	0	9.559

2007 in T€	Einzel- handel	Büro	Logistik	Erbringung von Dienst- leistungen	Über- leitung	Konzern
Erträge aus Investment Properties	5.509	14.033	5.658	0	0	25.200
Segmentergebnis vor Ertragsteuern	8.769	7.280	5.995	-8.844	3.770	16.970
Segmentvermögen zu Buchwerten	82.887	239.475	88.712	113.677	-91.746	433.005
Segmentschulden	70.137	226.179	72.140	86.158	-74.528	380.086
Investitionen zu Anschaffungskosten	2.975	31.354	25.038	0	0	59.367
Finanzergebnis	-3.349	-8.139	-3.074	1.378	-91	-13.275
Planmäßige Wertminderungen	0	8	3	84	0	95
Wertminderungen gemäß IAS 36	0	0	318	0	0	318
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	5.080	8.892	1.972	1.923	0	17.867
Wesentliche nicht zahlungswirksame Erträge	12.050	12.737	7.081	0	0	31.868

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 Konzerneigenkapital 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 neu bewertet 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-Cashflow-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 DCF-Methode werden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungskosten, die jährlich oder periodisch zur Erhaltung der Gebäudesubstanz anfallen können, sowie Verwaltungskosten, nicht umlegbare Betriebskosten und ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis berücksichtigt. Die ermittelten Kosten werden abschließend von den jeweiligen jährlichen Nettomieteinnahmen (Jahresrohertrag) abgezogen. Der ermittelte Einnahmenüberschuss (bzw. die Unterdeckung) wird zusammen mit dem Erlös aus einer angenommenen Veräußerung der Liegenschaft am Ende des Betrachtungszeitraums in die Barwertermittlung einbezogen und auf den jeweiligen Bewertungsstichtag abdiskontiert (Bruttokapitalbarwert). Bereinigt um Erwerbsnebenkosten ergibt sich der Nettokapitalbarwert.

Der angenommene Endverkaufspreis wird durch die Kapitalisierung der jährlich anfallenden Einnahmen und Kosten, die auf den Bewertungsstichtag mit dem Kapitalisierungszinssatz abgezinst werden, ermittelt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die ermittelten Fair Values den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen.

Maßgeblich für die Änderung der Schätzungsgrundlagen und die damit einhergehenden Ergebniseffekte im Geschäftsjahr 2008 war die Berücksichtigung höherer

Diskontierungszinssätze aufgrund der aktuellen Finanzmarktkrise 2008.

Rückstellungen

Rückstellungen unterscheiden sich von anderen Verbindlichkeiten in Bezug auf Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der künftig erforderlichen Ausgaben. 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).

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

Bei den 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 Darlehensüberschüssen.

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung eine Entscheidung, in wieweit künftige Verlustvorträge nutz-

bar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen und 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 Einzel-

wertberichtigungsbedarf 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 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)“, „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“ und „Sicherungsinstrumente“.
- ▶ Bei der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche 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

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und 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.

(a) 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.

(b) 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.

(c) 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 Zweijahres-Liquiditätsplanungen.

(d) 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 am 15. Oktober 2007 vereinbarten Kreditverträge mit The Royal Bank of Scotland (vormals ABN AMRO BANK N.V.), London, 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 Kre-

dite sehen eine Laufzeit bis 2014 und eine variable Verzinsung zwischen 5,2 % p.a. und 5,55 % p.a. vor. Für die Finanzierung der in 2007 erworbenen Immobilien wurden mit der Hypo Real Estate Bank AG, München, Kreditverträge mit einem Darlehensrahmen von T€ 49.700 und einer variablen Verzinsung zwischen 4,05 % p.a. und 7,2 % 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.

2008	Finanzergebnis
Zinsniveau +1%	-27
Zinsniveau -1%	1.445

2007	
Zinsniveau +1%	-39
Zinsniveau -1%	195

(e) Angaben nach IFRS 7

Die folgenden Tabellen geben eine zusammenfassende Übersicht über die Pflichtangaben nach IFRS 7:

2008 in T€	Be- wertung- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2008	Fortgeführte Anschaf- fungskosten	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	2.383	2.383	0	333	333
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	6.246	6.246	0	6.246	6.246

Die obige Tabelle fasst die Klassifizierung von im Konzern genutzten Finanzinstrumenten i.S.d. IAS 39 zusammen. Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungs-

kosten bilanziert werden, wird der Fair Value zu Vergleichsinformationen gegenübergestellt.

2008 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsaufwand*	Gebühren
Zinssicherungsgeschäft	2.049	0	0	0
Kredite	0	0	398	0
2007 in T€				
Zinssicherungsgeschäft	1.274	206	0	0
Kredite	0	0	83	32

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

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 Tz. 27 und Tz. 30 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahrscheinliche Kreditrisiko wurde bereits

in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

Die Bilanzierung von marktüblichen Käufen und Verkäufen von finanziellen Vermögenswerten, mit Ausnahme der unter den als available-for-sale erfassten Immobilien, erfolgten zum Handelstag.

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 The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V.), London, und der Hypo Real Estate AG Bank, München. Das über die beiden Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 275 Mio. beträgt 70 % 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 kann durch Vorhalten entsprechender Barreserven erfolgen.

48 Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2008 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie

Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Miet- und Leasingverpflichtungen		
innerhalb eines Jahres fällig	36	59
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	2	6
Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	38	65
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
innerhalb eines Jahres fällig	172	1.022
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	11	0
Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	183	1.022
	221	1.087

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Haftungsverpflichtungen aus Bürgschaften und Freistellungserklärungen auf eine Höhe von T€ 847 (2007: 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 noch 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 2007 erworben.

49 Kapitalflussrechnung

Auf Grundlage der Darlehensverträge mit RBS und HRE ergeben sich Verfügungsbeschränkungen bei den Mieteingangskonten der Tochtergesellschaften, die zum 31. Dezember 2008 mit T€ 4.768 (2007: T€ 3.571) valutierte.

Im Rahmen des Unternehmensverkaufs DRESTATE Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG wurden Darlehen in Höhe von T€ 6.827 auf ein

Treuhandkonto einbezahlt, welches als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen wird. In der Kapitalflussrechnung wurde daher die Tilgung folgerichtig als Auszahlung gezeigt. Wir verweisen auf Tz. 3.

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

50 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

- ▶ Summit Germany 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€	2008	2007
Erträge und Dienstleistungen	167	873
Zinsaufwand	6.685	2.512
Forderungen	5.911	5.911
Verbindlichkeiten	43.535	50.816

Im Vorjahr wurden unter den Erträgen und Dienstleistungen auch Erträge an Gesellschaften des damaligen Hauptaktionärs ausgewiesen. Hierbei handelte es sich um Unternehmen der Whitehall-Gruppe.

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.

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 derzeit mit 3,0 % bis 7,50 % p.a. verzinst und sind zu unterschiedlichen Tilgungsterminen innerhalb der nächsten Jahre bis spätestens 2015 fällig.

Bezüglich der Eventualverbindlichkeiten verweisen wir auf Tz. 48.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen

in T€	2008	2007
Beteiligungserträge	342	366
Forderungen	5	49
Verbindlichkeiten	1.195	2.922

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen betreffen hauptsächlich laufende Gewinnentnahmen. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen ist hauptsächlich auf die im Zusammenhang

mit der durch die GdB Köln Gremberghoven erfolgte Veräußerung der Immobilie vollzogene Verrechnung von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Transaktionen mit Organmitgliedern

in T€	2008	2007
Aufsichtsratsvergütungen	65	44
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	48	65
Vorstandsvergütungen	184	780
Verbindlichkeiten	741	679

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen sowie der Aufwendungen für den Aufsichtsrat nicht statt. Die Verbindlich-

keiten enthalten daher ausstehende Aufsichtsratsvergütungen sowie die passivierte Pensionszusage.

51 Honorare für Konzernabschlussprüfer

Die vollkonsolidierten Gesellschaften des Konzerns haben folgende mit dem Abschlussprüfer des Konzern-

abschlusses, der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, vereinbarte Honorare erfasst:

in T€	2008	2007
Wirtschaftsprüfung	298	371
Steuerberatung	113	116
Betriebswirtschaftliche Beratung	124	252

52 Mitarbeiter

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG sind zum Bilanzstichtag 40 Mitarbeiter (2007: 17 Mitarbeiter) beschäftigt.

53 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft wird mit Wirkung zum 1. April 2009 ihren Verwaltungssitz vollständig von Hamburg nach Berlin verlegen.

54 Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate AG haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktio-

nären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 4. Dezember 2008 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 2008

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeich- netes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	Hamburg	100,00	260	508	18
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG		100,00 ¹⁾	3.800	-4.917	27
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	60,00	25	-1.432	-764
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	3.300	3.300	215
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	1.600	740	-34
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	1.100	-6.467	-4.139
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	900	745	-155
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	600	381	-155
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	200	76	-114
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	1.800	-511	-350
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Hamburg	87,50		-1.564	34
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	4.000	2.077	-513
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	1.900	1.600	125
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	600	169	-63
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	900	-3.337	-167
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	Hamburg	90,00 ¹⁾	800	781	82
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	150	3.034	-881
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	6.300	-222	-2.002
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	600	-1.789	-98
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Hamburg	100,00	50	-5.091	-4.808
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L.	Hamburg	100,00 ³⁾	30	203	-83
Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH	Hamburg	100,00	26	-563	-19

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

Gesellschaft	Sitz	Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	50	-9	-8
DRESTATE Objekt Dresden GmbH i.L.	Hamburg	100,00 ³⁾	25	222	1
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	50	50	125
DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	200	-1.257	-200
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	19.050	-1.117	1.071
Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	Hamburg	100,00	25	-690	-509
Achtzehnte Verwaltungsgesellschaft TAXXUS Real Estate mbH i. L.	Hamburg	100,00 ³⁾	25	-6	-1
DRESTATE Services GmbH	Hamburg	100,00	25	1.065	147
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Hamburg	50,00	25	110	2
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	1.750	1.750	429
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	50	-4.175	-4.018
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Hamburg	50,00	25	73	47
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	25	25	788
DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	Hamburg	100,00	500	2.426	126
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ZWEITE VERWALTUNGSGESELLSCHAFT DRESTATE MBH					
DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG	Hamburg	48,00 ¹⁾	250	-963	-29
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	30	26	417
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Shopping mbH i.L.	Hamburg	100,00 ³⁾	25	85	2
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	1.000	823	122
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	700	-520	-252
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ^{1),2)}	50	-31	-39
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	Hamburg	100,00	26	-167	-502

Gesellschaft	Sitz	Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	62,40 ^{1), 2)}	2.500	-474	-1.226
6. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	Hamburg	100,00 ¹⁾	10	-5	-3
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	Hamburg	94,00 ²⁾	26	263	67
7. BETEILIGUNGEN					
Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	Hamburg	49,00 ³⁾	51	-1.931	-278
GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L.	Hamburg	40,00 ⁴⁾	9.100	-2.647	-5.055
GdB Köln Gremberghoven	Heidelberg	40,00		3.700	7.261
Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, Berlin, GbR mbH	Heidelberg	45,00 ³⁾		15.867	30
Verwaltung Hackesche Höfe Berlin GmbH i.L.	Hamburg	50,00 ⁴⁾	26	73	4
GbR Krausenstraße 8, Berlin	Berlin	50,00 ³⁾	1	-676	-153
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	Hamburg	70,07 ³⁾	7.005	2.377	234

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

56 Aufsichtsrat und Vorstand

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG setzt sich zusammen aus

Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur
Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann,
seit 28. Mai 2008
Christian Bock, Hamburg, Jurist,
vom 13. März bis 30. April 2008

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

Gerd Münchow, Kronshagen,
Jurist, im Ruhestand (Vorsitzender), seit 3. Juli 2008
Dr. Markus Beermann, Essen,
Dipl.-Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender), seit
3. Juli 2008
Karl Ehlerding, Hamburg, Dipl.-Kaufmann
John Sinclair Lamb, Chipperfield Herts,
Großbritannien, im Ruhestand
Abraham Limor, Haifa, Israel, im Ruhestand
Malka Padness, Kiryay Haim, Israel, im Ruhestand
Christian Bock, Hamburg, Jurist,
bis 9. Juni 2008,
(vom 13. März bis 30. April 2008 entsandt in den
Vorstand)
Dr. Johannes Beermann, Berlin,
Jurist, bis 18. Juni 2008

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-Aktiengesell-
schaft, Frankfurt am Main
Salzgitter AG, Salzgitter, seit dem 22. Mai 2008

Dr. Johannes Beermann

Verwaltungsrat Deutsche Welle, Bonn, bis zum
18. Juni 2008
Beirat ARTE G.E.I.E., Strasbourg Cedex, Frankreich,
bis zum 18. Juni 2008
Stiftungsrat St. Vincenzstift Aulhausen,
bis zum 18. Juni 2008
Summit Germany Limited, St Peter Port, Guernsey,
Channel Islands, bis zum 18. Juni 2008

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, Vorsitzender

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Bezüge der Organ-
mitglieder auf Tz. 50 verwiesen. Die Gesellschaft nimmt
hierbei die Befreiungsvorschrift des § 286 (5) HGB in An-
spruch.

Hamburg, 30. März 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

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

Hamburg, 30. März 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Gerd Münchow

Vorsitzender
Kronshagen

Dr. Markus Beermann

stellvertretender Vorsitzender
Essen

Karl Ehlerding

Hamburg

John Sinclair Lamb

Hertfortshire (Großbritannien)

Abraham Limor

Haifa (Israel)

Malka Padness

Kiryay Haim (Israel)

VORSTAND

Torsten Hoffmann

Hamburg

Rami Zoltak

Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Bremerhaven
HRB 1035

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

INVESTOR RELATIONS

Veit-Gunnar Schüttrumpf

BSK Becker+Schreiner Kommunikation GmbH
Telefon: +49 (40) 68 87 57 - 40
Telefax: +49 (40) 68 87 57 - 47
E-Mail: schuettrumpf@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-Bremen
Freiverkehr: Düsseldorf, München, Stuttgart

Indizes

CDAX, DIMAX

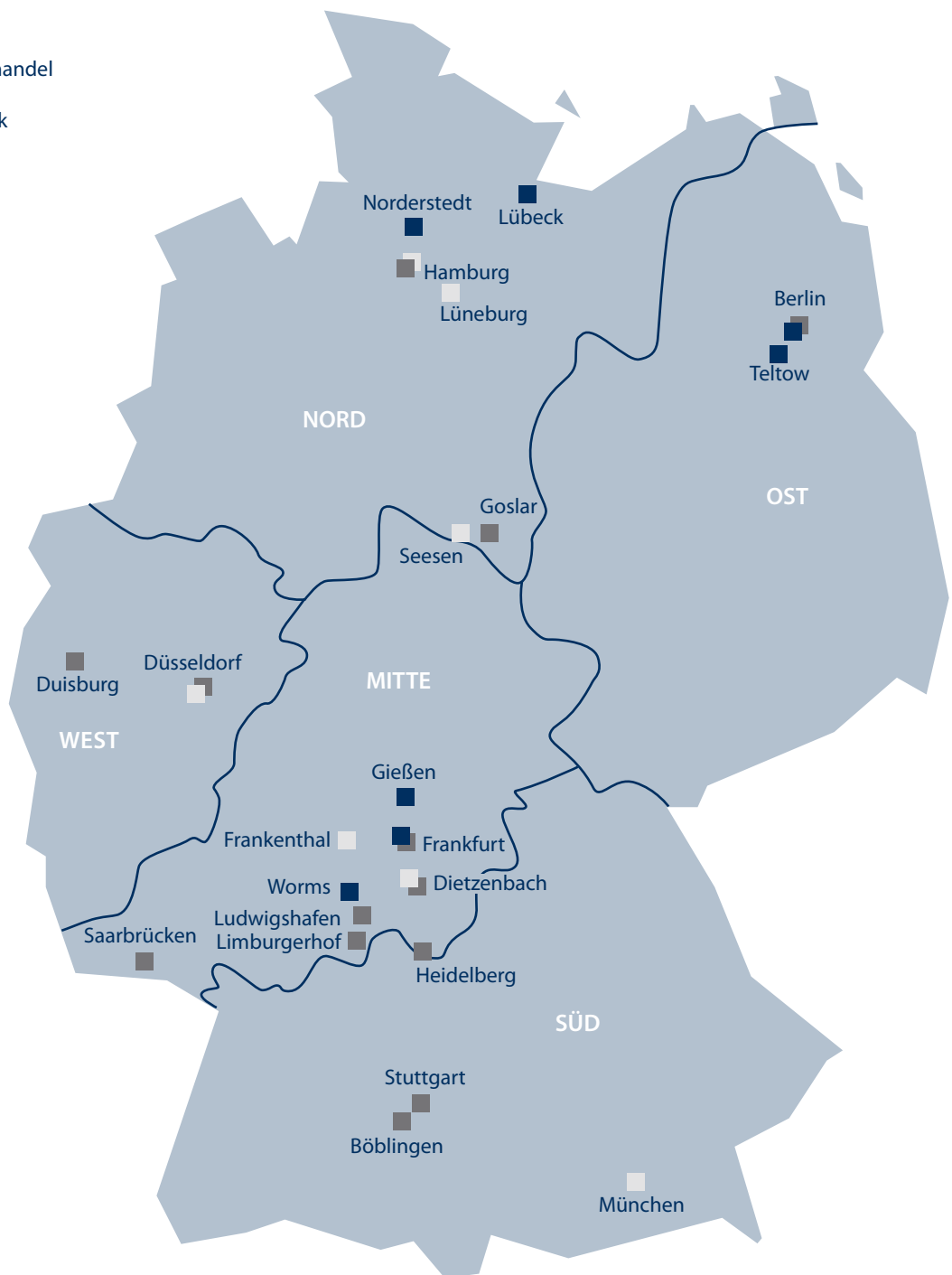
Geschäftsjahr

Kalenderjahr

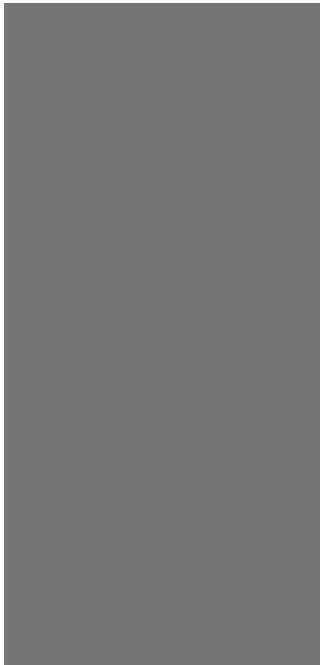
STANDORTÜBERSICHT*

DEUTSCHLAND

- Büro
- Einzelhandel
- Logistik



* Ohne 6 %tige Restbeteiligungen (Objekte Nordenham, Stuttgart-Friedrichstraße, Berlin-Grolmannstraße)



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de