

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008  
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

**Deutsche Real Estate  
Aktiengesellschaft**

**Bremerhaven**

**2008**

## **ANLAGEN**

- I. Bilanzen zum 31. Dezember 2008 und 2007
- II. Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2008 und 2007
- III. Anhang für das Geschäftsjahr 2008
- IV. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008
- V. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven

## Bilanzen zum 31. Dezember 2008 und 2007

## Aktiva

	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		5		1
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		147		93
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.598		19.885	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	12.917	28.515	20.061	39.946
		<u>28.667</u>		<u>40.040</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	755		983	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.560		8.485	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6		0	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.531		1.062	
		21.852		10.530
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		20.403		42.636
		<u>42.255</u>		<u>53.166</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3		71
		<u>70.925</u>		<u>93.277</u>

## Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven

## Bilanzen zum 31. Dezember 2008 und 2007

## Passiva

	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		20.582		20.582
<b>II. Kapitalrücklage</b>		5.961		5.961
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	752		752	
2. Andere Gewinnrücklagen	19.768	20.520	19.768	20.520
<b>IV. Bilanzverlust</b>		-33.415		-21.435
		13.648		25.628
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	701		642	
2. Steuerrückstellungen	1.884		903	
3. Sonstige Rückstellungen	3.296	5.881	6.206	7.751
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.220		2.381	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45		154	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.297		56.436	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	834		927	
--davon aus Steuern				
TEUR 226 (i.Vj. TEUR 103)--		51.396		59.898
		70.925		93.277

## Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven

Gewinn- und Verlustrechnungen  
für die Geschäftsjahre 2008 und 2007

	2008		2007	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge		7.387		4.221
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	184		780	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	107		35	
--davon für Altersversorgung				
TEUR 107 (i.Vj. TEUR 29)--		291		815
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		23		32
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		10.265		12.361
5. Erträge aus Beteiligungen		1.695		716
--davon aus verbundenen Unternehmen				
TEUR 1.695 (i.Vj. TEUR 537)--				
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.223		2.223
--davon aus verbundenen Unternehmen				
TEUR 1.928 (i.Vj. TEUR 1.147)--				
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		11.383		2.113
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.250		889
--davon an verbundene Unternehmen				
TEUR 2.086 (i.Vj. TEUR 626)--				
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>(11.907)</b>		<b>(9.050)</b>
10. Außerordentliche Aufwendungen		0		1.073
<b>11. Außerordentliches Ergebnis</b>		<b>0</b>		<b>(1.073)</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		72		14
13. Sonstige Steuern		1		38
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>		<b>(11.980)</b>		<b>(10.175)</b>
15. Verlustvortrag		(21.435)		(11.260)
<b>16. Bilanzverlust</b>		<b>(33.415)</b>		<b>(21.435)</b>

**DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**  
**BREMERHAVEN**

**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, (Deutsche Real Estate AG) handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 (3) HGB.

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird - wie im Vorjahr – nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 (2) HGB aufgestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibung erfolgt über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Im Berichtsjahr wurden erstmals abnutzbare bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 gemäß § 6 Abs. 2 a EStG in einem Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Abweichend hiervon wurden in Vorjahren geringwertige Anlagegüter bis zu einer Höhe von EUR 410,00 gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten, oder mit den nachhaltig niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag war aufgrund fehlender Nachhaltigkeit nicht erforderlich.

Der beizulegende Wert der Anteile an den verbundenen Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 9.937 (Buchwert: TEUR 15.598). Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben einen um TEUR 897 geminderten beizulegenden Wert zum Abschlussstichtag gegenüber dem Buchwert (Buchwert: TEUR 12.917; beizulegender Wert: TEUR 12.020). Eine Abschreibung ist gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB unterblieben, da die Wertminderung überwiegend auf die im vierten Quartal 2008 sich abzeichnende Finanzmarktkrise zurückzuführen ist. Maßgeblich für die Ermittlung des beizulegenden Werts sind unter anderem Zinssätze, mit denen erwartete Zahlungsströme abgezinst werden. Diese Zinssätze wurden im Rahmen der Finanzmarktkrise deutlich erhöht mit der Folge niedrigerer Barwerte. Der Vorstand ist der Auffassung, dass diese Zinssätze nicht dauerhaft sind.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IAS 19) auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Barwertverfahren unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5,25 % (2007: 5,25 %) passiviert. Als Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in angemessener Höhe gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **III. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate AG ist im Anlagespiegel unter Punkt III. 2. dargestellt.

Gestiegene Marktwerte einiger Immobilien der Tochtergesellschaften spiegeln sich im Rahmen des Einzelabschlusses der Deutsche Real Estate AG in Zuschreibungen auf in Vorjahren abgeschriebene Anteile an verbundenen Unternehmen von insgesamt TEUR 2.452 wider. Es handelt sich im Wesentlichen um die Anteile an der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG (TEUR 1.661), an der GbR Heidelberg, Mannheimer Straße (TEUR 330) und an der DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG (TEUR 213).

Die Deutsche Real Estate AG hatte im Vorjahr sowohl der Achte TAXXUS Real Estate GmbH (TEUR 4.000) als auch der DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG (TEUR 6.500) Darlehen gewährt, die der Ankaufsfinanzierung der in 2007 erworbenen Immobilien dienten. Das gegenüber der DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG bestehende Verrechnungskonto wurde im Vorjahr im Rahmen der Refinanzierung in eine langfristige Forderung umgewandelt. In Höhe von TEUR 10.000 wurde der Tochtergesellschaft ein endfälliges Darlehen gewährt. Diese Darlehen mit einer Laufzeit bis längstens 2014 und einer Verzinsung zum 3 Monats-Euribor zuzüglich 1% Marge sind bei Verkauf der in den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien außerplanmäßig zu tilgen. Der Ausweis der Darlehen erfolgt unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Die DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Tilgung von TEUR 2.500 auf die Ausleihungen geleistet.

Das Finanzanlagevermögen wurde im Berichtsjahr um insgesamt TEUR 11.383 abgeschrieben. Davon entfallen auf Beteiligungsansätze an der

- DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG TEUR 1.750,
- DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG TEUR 937,
- DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG TEUR 802,
- DRESTATE Objekte Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG TEUR 774,
- DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG TEUR 773 und
- DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Str. GmbH & Co. KG TEUR 519.

Mit TEUR 4.644 wurden die Ausleihungen an die Achte TAXXUS Real Estate GmbH (TEUR 3.718) und DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG (TEUR 926) wertberichtigt.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten				Entwicklung der kumulierten Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2008	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.663	5	0	1.668	1.662	1	0	0	1.663	5	1
<b>II. Sachanlagen</b>											
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231	76	0	307	138	22		0	160	147	93
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	68.710	0	0	68.710	48.825	6.739	0	2.452	53.112	15.598	19.885
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	20.500	0	2.500	18.000	439	4.644	0	0	5.083	12.917	20.061
	89.210	0	2.500	86.710	49.264	11.383	0	2.452	63.099	28.515	39.946
	91.104	81	2.500	88.685	51.064	11.406	0	2.452	64.922	28.667	40.040

### **3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die Darlehensforderungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 333 (2007: TEUR 323) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr und resultieren im Wesentlichen aus der den Tochtergesellschaften zur Verfügung gestellten Liquidität. Die Verrechnungskonten wurden im Geschäftsjahr grundsätzlich mit 1 % über dem 3-Monats-EURIBOR verzinst.

### **4. Eigenkapital**

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2008 EUR 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je EUR 1,00 aufgeteilt. An der Deutsche Real Estate AG 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 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, 94,8% des Stammkapitals der W2005 Projectpauli GmbH und 94,9% des Stammkapitals der W2005 Pauli 1 B.V., Amsterdam, Niederlande, die wiederum zu 5,1% an der W2005 Projectpauli GmbH beteiligt ist, erworben.

Zuvor hatte die Summit Real-Estate Lambda GmbH am 27. Juni 2007 ein freiwilliges öffentliches Kaufangebot (Übernahmeangebot) an die Aktionäre der Deutsche Real Estate AG zum Erwerb aller auf den Inhaber lautenden Stückaktien veröffentlicht. Bis zum Ende der erweiterten Annahmefrist am 8. Oktober 2007 wurde das Angebot für insgesamt 1.001.040 Aktien angenommen. Dies entspricht einem Anteil von 4,86% am Grundkapital.

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real-Estate Lambda GmbH und den mit ihr als gemeinsam handelnde Personen und deren Tochtergesellschaften somit zuzurechnen sind, beläuft sich nach uns vorliegenden Meldungen aus dem Geschäftsjahr 2007 auf 16.639.467 Aktien. Dies entspricht rund 80,84% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

Die **Kapitalrücklage** hat sich im Vergleich zum Vorjahr (2007: TEUR 5.961) nicht verändert. Die Kapitalrücklage weist mit TEUR 5.911 gemäß § 272 (2) Nr. 4 HGB die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin in 2007 zur Stärkung des Eigenkapitals erbrachte Sacheinlage. Die Sacheinlage dient dem Ausgleich von

75,98 % der von der Gesellschaft in 2007 berücksichtigten Grunderwerbsteuerrisiken, die infolge von Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006 entstanden sind.

In Höhe von TEUR 50 resultiert die Kapitalrücklage aus der Einbringung der DRESTATE Services GmbH im Wege einer Sacheinlage durch die W2005 Pauli 1 BV, Amsterdam, Niederlande.

Gegenüber dem Vorjahr unverändert werden die **gesetzliche Rücklage** und die **anderen Gewinnrücklagen** gemäß § 272 (3) HGB ausgewiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG vor, den Bilanzverlust 2008 in Höhe von TEUR 33.415 auf neue Rechnung vorzutragen.

## 5. Rückstellungen

Die **Pensionsrückstellung** wird entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften bewertet und wurde für Ansprüche eines ehemaligen Vorstandsmitglieds gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2008</u> <u>TEUR</u>	<u>2007</u> <u>TEUR</u>
Beteiligungsrisiken	2.583	5.145
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	425	278
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	225	190
Aufsichtsratsvergütungen und Auslagen	40	37
Übrige	23	556
	<b><u>3.296</u></b>	<b><u>6.206</u></b>

## 6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen insgesamt TEUR 2.220 und sind bei deutschen Kreditinstituten finanziert.

Die Verbindlichkeiten der Deutsche Real Estate AG gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden und der Abtretung von Ausschüttungsansprüchen gesichert.

Darüber hinaus bestehen noch Darlehen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 450 mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

		<u>Restlaufzeiten</u>			
		<u>Gesamt</u>	<u>bis</u>	<u>von 1 bis</u>	<u>über</u>
		<u>TEUR</u>	<u>1 Jahr</u>	<u>5 Jahre</u>	<u>5 Jahre</u>
		<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
<b>Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2008	2.220	80	2.140	0
	2007	2.381	160	2.221	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2008	45	45	0	0
	2007	154	154	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2008	48.297	48.297	0	0
	2007	56.436	56.436	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2008	834	834	0	0
	2007	927	927	0	0
	<b>2008</b>	<b>51.396</b>	<b>49.256</b>	<b>2.140</b>	<b>0</b>
	<b>2007</b>	<b>59.898</b>	<b>57.677</b>	<b>2.221</b>	<b>0</b>

#### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### 1. Sonstige betriebliche Erträge

	<u>2008</u> <u>TEUR</u>	<u>2007</u> <u>TEUR</u>
Erträge aus Zuschreibungen auf Beteiligungen	2.452	1.029
Erlöse aus Weiterbelastungen	2.202	448
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.339	153
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	1.336	1.119
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	1.130
Erlöse aus dem Verkauf von Beteiligungen	0	222
Übrige	58	120
	<b><u>7.387</u></b>	<b><u>4.221</u></b>

Periodenfremde Erträge stellen die Erträge aus Zuschreibungen auf Beteiligungen, aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen dar.

##### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>2008</u> <u>TEUR</u>	<u>2007</u> <u>TEUR</u>
Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen	6.643	5.788
Kosten der Geschäftsbesorgung	2.154	2.443
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	757	1.326
Öffentlichkeitsarbeit	245	278
Übrige	466	2.526
	<b><u>10.265</u></b>	<b><u>12.361</u></b>

Die Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 6.643 (Vorjahr: TEUR 5.788) betreffen vor allem mit TEUR 4.471 die DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG sowie mit TEUR 726 die DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG.

Nennenswerte periodenfremde Aufwendungen liegen nicht vor.

**3. Erträge aus Beteiligungen**

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Ergebnisse aus Beteiligungsgesellschaften (Personengesellschaften) in Höhe von TEUR 1.695 (2007: TEUR 716) betreffen mit TEUR 342 Beteiligungserträge aus dem BAKOLA Miteigentumsfonds sowie mit TEUR 1.353 Ergebniszuweisungen aus Tochtergesellschaften.

Die anteiligen Verluste aus den Beteiligungsgesellschaften (Personengesellschaften) werden nicht in der Handelsbilanz der Deutsche Real Estate AG ausgewiesen.

**4. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Im Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG wurden im Berichtsjahr Finanzanlagen in Höhe von TEUR 11.383 (2007: TEUR 2.113) außerplanmäßig abgeschrieben. Zu Einzelheiten verweisen wir auf die Erläuterungen zum Anlagevermögen.

**V. Haftungsverhältnisse**

Die Deutsche Real Estate AG hat Patronatserklärungen für Tochter- und Beteiligungsunternehmen gegenüber den die jeweiligen Immobilien finanzierenden Banken abgegeben. Hieraus ergeben sich zum Bilanzstichtag Haftungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 244.955.

Zur Beseitigung der Überschuldung von Tochtergesellschaften wurden durch die Deutsche Real Estate AG Patronatserklärungen abgegeben, aus denen sich Haftungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2008 mit TEUR 16.900 ergeben.

Haftungsverpflichtungen aus Bürgschaften und Freistellungserklärungen bestehen in Höhe von TEUR 847.

Aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Tochterunternehmen) bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von TEUR 47.708. Darüber hinaus wurde eine Patronatserklärung für eine Beteiligung abgegeben.

Weiterhin haftet die Deutsche Real Estate AG aufgrund ihrer Gesellschafterstellung bei der GbR Heidelberg, Mannheimer Straße.

**VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) betrug zum Bilanzstichtag TEUR 1.371. Davon bestehen TEUR 1.285 gegenüber verbundenen Gesellschaften.

**VII. Anteilsbesitz**

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

BK	Gesellschaft	Anteil am Kapital		Sitz	gezeichnetes Kapital 31.12.2008 TEUR	Eigenkapital 31.12.2008 TEUR	Ergebnis 31.12.2008 TEUR
	<b>Anteilsbesitzliste</b>						
	<b>der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft</b>						
	<b>1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG</b>						
2001	Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	100,00%		Hamburg	260	508	18
2002	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	3.800	-4.917	27
2007	GET Grundstücksgesellschaft mbH	60,00%		Hamburg	25	-1.432	-764
2008	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	3.300	3.300	215
2009	DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	1.600	740	-34
2010	DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	1.100	-6.467	-4.139
2012	DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	900	745	-155
2014	DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	600	381	-155
2015	DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	200	76	-114
2016	DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	1.800	-511	-350
2021	GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%		Hamburg		-1.564	34
2024	DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	4.000	2.077	-513
2025	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	1.900	1.600	125
2026	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafensstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	600	169	-63
2028	DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	900	-3.337	-167
2030	DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohlfurth GmbH & Co. KG	90,00%	1)	Hamburg	800	781	82
2032	DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	150	3.034	-881
2044	DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	6.300	-222	-2.002
2051	DRESTATE Objekt München, Maria Probst Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	600	-1.789	-98
2054	Achte TAXXUS Real Estate GmbH	100,00%		Hamburg	50	-5.091	-4.808
2057	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L.	100,00%	3)	Hamburg	30	203	-83
2058	Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH	100,00%		Hamburg	26	-563	-19
2061	DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	50	-9	-8
2074	DRESTATE Objekt Dresden GmbH i.L.	100,00%	3)	Hamburg	25	222	1
2076	DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	50	50	125
2081	DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	200	-1.257	-200
2085	DRESTATE Carreé Seestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	19.050	-1.117	1.071
2091	Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%		Hamburg	25	-690	-509
1041	Achtzehnte Verwaltungsgesellschaft TAXXUS Real Estate mbH i. L.	100,00%	3)	Hamburg	25	-6	-1
2200	DRESTATE Services GmbH	100,00%		Hamburg	25	1065	147
2201	Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%		Hamburg	25	110	2
2202	DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	1.750	1.750	429
2203	DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	50	-4.175	-4.018
2206	Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%		Hamburg	25	73	47
3000	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	25	25	788
4000	DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	100,00%		Hamburg	500	2.426	126
	<b>2. Mittelbare Tochtergesellschaften über die</b>						
	<b>Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH</b>						
2045	DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG	48,00%	1)	Hamburg	250	-963	-29
	<b>3. Mittelbare Tochtergesellschaften über die</b>						
	<b>Deutsche Shopping GmbH &amp; Co. KG</b>						
2086	K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	30	26	417
3001	Verwaltungsgesellschaft Deutsche Shopping mbH i.L.	100,00%	3)	Hamburg	25	85	2
3003	DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	1.000	823	122
3018	DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	700	-520	-252
3019	K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	100,00%	1) 2)	Hamburg	50	-31	-39
	<b>4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die</b>						
	<b>DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH &amp; Co. KG</b>						
2037	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%		Hamburg	26	-167	-502
	<b>5. Mittelbare Tochtergesellschaften über die</b>						
	<b>GET Grundstücksgesellschaft mbH</b>						
2006	DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	62,40%	1) 2)	Hamburg	2.500	-474	-1.226
	<b>6. Mittelbare Tochtergesellschaften über die</b>						
	<b>Achte TAXXUS Real Estate GmbH</b>						
2205	Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Hamburg	10	-5	-3
2204	DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	100,00%	2)	Hamburg	26	263	67

BK	Gesellschaft	Anteil am Kapital			Sitz	gezeichnetes Kapital 31.12.2008 TEUR	Eigen-kapital 31.12.2008 TEUR	Ergebnis 31.12.2008 TEUR
<b>7.</b>	<b>Beteiligungen</b>							
1023	Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	49,00%	3)		Hamburg	51	-1.931	-278
2018	GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L.	40,00%	4)		Hamburg	9.100	-2.647	-5.055
2033	GdbR Köln Gremberghoven	40,00%			Heidelberg		3.700	7.261
2039	Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, Berlin, GbR mbH	45,00%	3)		Heidelberg		15.867	30
2072	Verwaltung Hackesche Höfe Berlin GmbH i.L.	50,00%	4)		Hamburg	26	73	4
2090	GbR Krausenstraße 8 Berlin	50,00%	3)		Berlin	1	-676	-153
	BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	70,07%	3)		Hamburg	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							

**VIII. Sonstige Angaben**

**Angabe gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 0,00 Prozent 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 Prozent des Stammkapitals der W2005 Projectpauli GmbH und 94,9 Prozent des Stammkapitals der W2005 Pauli 1 BV. erworben. Die W2005 Pauli 1 BV hält noch 5,2 Prozent des Stammkapitals der W2005 Projectpauli GmbH. Die W2005 Projectpauli GmbH hält insgesamt 15.638.427 Inhaberaktien an Ihrer Gesellschaft, was rund 75,98 Prozent 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 Prozent 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 Prozent 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 Prozent 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 Prozent 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 Prozent 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 0,00 Prozent 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.

### **Verbundene Unternehmen**

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315 a HGB zum 31. Dezember 2008 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen. Mutterunternehmen der Deutsche Real Estate AG ist die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, deren Geschäftsanteile in Höhe von 5,10% von der W2005 Pauli 1 BV, Amsterdam, Niederlande, und seit dem 1. August 2007 mit 94,80% von der Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, gehalten werden.

Aufgrund des Übernahmeangebotes der Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, vom 27. Juni 2007 hat die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach Eintritt sämtlicher Übernahmbedingungen zum Zeitpunkt 8. Oktober 2007 weitere 4,86 % des Grundkapitals der Deutsche Real Estate AG direkt erworben.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurden auch die Beziehungen zu diesen Gesellschaften als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

### **Konzernzugehörigkeit**

Die Gesellschaft wird in den Konzernjahresabschluss der Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernjahresabschluss der Summit Germany Ltd., Guernsey, (größter Kreis) einbezogen. Der Konzernjahresabschluss der Summit Germany Ltd. wird in London veröffentlicht.

### **Mitarbeiter**

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigte keine eigenen Mitarbeiter. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen im Wesentlichen die Vorstandsvergütungen.

### **Honorare des Abschlussprüfers**

Die Gesellschaft hat mit dem Abschlussprüfer, der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, folgende vereinbarten Honorare erfasst:

<b>in TEUR</b>	<b>2008</b>
Abschlussprüfung	155
Steuerberatungsleistungen	68
Sonstige Beratungsleistungen	66

### **Vorstand**

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

- Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur (Immobilienvorstand)
- Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann (kaufmännischer Vorstand), seit 28. Mai 2008
- Christian Bock, Hamburg, Jurist, vom 13. März bis 30. April 2008

Die Vorstände vertreten die Gesellschaft gemeinschaftlich mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen. Die Vorstände sind, mit Ausnahme von Herrn Christian Bock, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2008 Vergütungen in Höhe von TEUR 184 (2007: TEUR 780). An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von TEUR 48 (2007: TEUR 65) geleistet.

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
- Malca 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, Bremerhaven, hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 (1) Satz 3 AktG inne:

Karl Ehlerding

- Deutsche Bank AG (Beirat Nord), Frankfurt am Main
- KHS Maschinen und Anlagenbau AG, Dortmund
- Klöckner Werke AG, Duisburg
- Maternus-Kliniken AG, Hannover
- WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main
- Salzgitter AG, Salzgitter, seit 22. Mai 2008

Dr. Johannes Beermann

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

Die fixe Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2008 setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Aufsichtsrat – Vergütung</b>	<b>EUR</b>
Gerd Münchow	7.500
Karl Ehlerding	9.375
Dr. Markus Beermann	5.625
Christian Bock	5.000
Dr. Johannes Beermann	6.875
John Sinclair Lamb	7.813
Abraham Limor	7.500
Malca Padness	7.500
<b>Gesamt</b>	<b>57.188</b>

#### **Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG**

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 4. Dezember 2008 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Hamburg, den 30. März 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

# Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2008

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG) fungiert als Management-Holding und ist als solche im Wesentlichen von den Ergebnissen ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Der Vorstand hält es daher für sinnvoll, neben den relevanten Erläuterungen des Einzelabschlusses der Deutsche Real Estate AG auch die bedeutenden Risiken und Chancen des Marktumfeldes der Immobilien haltenden Tochtergesellschaften im Folgenden darzustellen.

## **A. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft**

### **I. 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 Ausstattungsinvestitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Ebenfalls zugenommen haben die Bauinvestitionen. Sie erhöhten sich um 2,7 %, zurückzuführen auf um 0,7 % verstärkte Wohnungsbauinvestitionen 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.

## **II. 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.

### **1. 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

Mio.) 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 Logistikkimmobilien 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 Immobilienstandorten. 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.).

## **2. 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 Nachfragerückgänge jedoch zunehmend negativ aus, so dass der Büroflächenumsatz im Gesamtjahr 2008 von rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup> um 5 % auf 3,5 Mio. m<sup>2</sup> 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 Monate teilweise sehr umfangreiche Abschlüsse realisiert wurden. So stieg der Flächenumsatz in Köln gegenüber 2007 um 5 % auf 290.000 m<sup>2</sup> (2007: 277.000 m<sup>2</sup>), in Leipzig um 1 % auf 89.000 m<sup>2</sup> (2007: 88.000 m<sup>2</sup>) und in Stuttgart sogar um 18 % auf 189.000 m<sup>2</sup> (2007: 160.000 m<sup>2</sup>). Rückläufig entwickelten sich die Büroflächenumsätze an den übrigen sechs Standorten. In Berlin sank der Umsatz von 500.000 m<sup>2</sup> um 6 % auf 468.000 m<sup>2</sup>, in Düsseldorf von 487.000 m<sup>2</sup> um 13 % auf 424.000 m<sup>2</sup>, in Essen von 156.000 m<sup>2</sup> um 6 % auf 147.000 m<sup>2</sup> in Frankfurt von 629.000 m<sup>2</sup> um 10 % auf 596.000 m<sup>2</sup>, in Hamburg von 564.000 m<sup>2</sup> um 4 % auf 544.000 m<sup>2</sup> und in München von 834.000 m<sup>2</sup> um 6 % auf 786.000 m<sup>2</sup>.

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. m<sup>2</sup> (2007: 8,7 Mio. m<sup>2</sup>).

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 je-

weils ausnahmslos höhere Spitzenmieten erzielt worden waren, blieben diese Werte 2008 in Berlin mit € 22,00/m<sup>2</sup> und in Frankfurt mit € 37,50/m<sup>2</sup> unverändert. Demgegenüber wurden in Düsseldorf mit € 23,50/m<sup>2</sup> um 4,4 % (2007: € 22,50/m<sup>2</sup>), in Hamburg mit € 26/m<sup>2</sup> um 4,0 % (2007: € 25,00/m<sup>2</sup>) und in München mit € 34/m<sup>2</sup> sogar um 10 % (2007: € 31,00/m<sup>2</sup>) 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.

### **3. 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. Nach dem 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.

#### **4. 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 Stadtteillagen, 1a-Lagen haben die Schwierigkeiten dagegen bisher nur in abgemilderten Umfang zu spüren bekommen.

## **B. Geschäftsverlauf und Struktur der Deutsche Real Estate AG**

### **I. Wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG**

Auch im Geschäftsjahr 2008 konnte das operative Geschäft der Unternehmensgruppe weiter verbessert werden. So stieg der konzernweite EBIT vor Effekten aus der Fair Value Bewertung der in den Tochtergesellschaften gehaltenen Investment Properties um € 8,2 Mio. auf € 14,4 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.

Vor allem aufgrund der Finanzmarktkrise erfolgten Abwertungen auf die Investment Properties in Höhe von EUR 23,9 Mio. mit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Einzelgesellschaft Deutsche Real Estate AG.

Bei der Bewertung der Anteile und Ausleihungen an und Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden neben den oben genannten wirtschaftlichen Faktoren Annahmen über Marktentwicklungen sowie die Planungsrechnungen der Tochtergesellschaften berücksichtigt. Aufgrund der Einschätzung der Gesellschaft, der Ertragswertberechnungen und auf Basis von Marktbeobachtungen wurden im Berichtsjahr die Anteile an den verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 6,8 Mio. sowie Ausleihungen in Höhe von EUR 4,6 abgeschrieben und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit EUR 6,6 Mio. wertberichtigt. Insgesamt weist die Deutsche Real Estate AG einen Jahresfehlbetrag von EUR 12,0 Mio. aus.

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 Unternehmensgruppe 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 engere 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-Method (DCF-Modell) aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage zu berücksichtigende erhöhte Risiko bezüglich der zukünftigen Mieteinnahmen und Verkaufserlöse aus. Trotz erwarteter verbesserter Cashflows der Bestandsimmobilien mussten die Fair Values (Immobilienmarktwerte) der Investment Properties saldiert um € 23,9 Mio. abgewertet werden.

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 Unternehmensgruppe 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, eine

Verminderung der Leerstandsquote und die Erhöhung der Erträge vermieteter Flächen 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 gewährleisteten größeren Nähe zu den Bestandsimmobilien gut aufgestellt und bezüglich der weiteren Entwicklung des Immobilienbestandes durchaus optimistisch.

## **II. Geschäftsverlauf der Deutsche Real Estate AG**

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 Ertragspotentiale gebildet und gehoben werden.

### **III. 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 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 Entwicklung des Immobilienbestandes führten dazu, dass 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 m<sup>2</sup> 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, geradlinige 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 der im Airport-Business-Park in Köln-Gremberghoven gelegenen Büroimmobilie fortgesetzt. Erfreulicherweise konnte mit der Veräußerung ein Liquiditätszufluss von rund € 2 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 m<sup>2</sup> befindlichen Objektes mit einer vermietbaren Fläche von 10.214 m<sup>2</sup> 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.

#### **IV. 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 bei der Tochtergesellschaft Drestate Services GmbH 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 geringer vermietbare Fläche aufweist als das abgegangene Augsburger Objekt, reduzierte sich die vermietbare Fläche des Gesamtbestandes von 393.394 m<sup>2</sup> auf 385.339 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> auf. Ebenfalls auf dem Vorjahresstand von 7 Objekten mit 144.621 m<sup>2</sup> verharrte der Logistikbereich. Demgegenüber reduzierte sich aufgrund der beschriebenen Transaktionen im Einzelhandelsbereich die vermietbare Fläche von 49.416 m<sup>2</sup> auf 41.361 m<sup>2</sup>, die wie im Vorjahr auf 8 Objekte entfiel.

<b>Kennzahlen Geschäftsvolumen</b>	<b>2007</b>		<b>2008</b>	
	Objekte	qm	Objekte	qm
Eigene Bestandsobjekte	33	393.394	33	385.339
Beteiligungen*	4	12.613	3	6.681
Fremdobjekte in der Verwaltung	0	0	92	623.257
<b>Verwaltete Objekte</b>	<b>33</b>	<b>393.394</b>	<b>126</b>	<b>1.008.596</b>

\* qm anteilig berechnet, fremdverwaltet

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 Jahresende 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 Potential für Neuvermietungen bietet.

Beispielhaft für die erzielten Erfolge steht das in Berlin befindliche Objekt Carree Seestraße, Berlin. Aufgrund enger Kontakte zu Bestands- und potenziellen Neumieterern konnte die Vermietungsquote von 49,5 % am Jahresende 2007 auf 69,8 % deutlich verbessert werden. Aufgrund der mit der Charité – Universitäts-

medizin geschlossenen Verträge über 9.000 m<sup>2</sup> und weiterer Einzelverträge 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 Jahren auf 3,84 Jahren. 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, dass 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 Saarbrücker Hafenstraße 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 m<sup>2</sup> einer Neuvermietung an Betreiber eines erfolgreichen Coffee-Shop-

Konzeptes und einer High-Tech-Firma zuzuführen. Ähnlich gelagert war auch die Neuvermietung von 650 m<sup>2</sup> Hallen- und von 380 m<sup>2</sup> 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 Unternehmensgruppe eine noch marktgerechtere und besonders effiziente Entwicklung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes.

## **V. Struktur und Mitarbeiter der Deutsche Real Estate AG**

### **1. 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 erfolgte 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 die Zahl der am Jahresende vollkonsolidierten Tochtergesellschaften von 44 auf 43.

## **2. 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, so dass 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 Vor-

stands 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 eigenem Personal ausgeführt werden. Aus Sicht des Vorstands ist dieser direkte und enge Umgang mit den Immobilien vor Ort eine Voraussetzung marktorientierterer 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 Unternehmensgruppe 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, so dass die Mitarbeiterzahl sich auf Grundlage des derzeitigen Geschäftes wieder leicht reduzieren wird.

Die Verlegung der Verwaltung nach Berlin in die eigene Immobilie Carree See-straße 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.

## VI. Ertragslage

<u>in TEUR</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Umsatz und sonstige betriebliche Erträge	3.394	7.610	3.608	4.221	7.387
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	5.300	11.583	25.914	-9.313	-1.474
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-9.945	-5.503	3.119	-11.457	-12.880
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-10.153	-6.797	3.112	-9.050	-11.907

### 1. Umsatz und sonstige betriebliche Erträge

Umsatzerlöse im handelsrechtlichen Sinne wurden von der Deutsche Real Estate AG wie im Vorjahr nicht ausgewiesen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um € 3,2 Mio. auf € 7,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (plus € 1,2 Mio.) sowie Erträgen aus Weiterbelastungen (plus € 1,8 Mio.) an Tochtergesellschaften im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages. Gestiegene Marktwerte einiger Immobilien führten zu Zuschreibungen auf in den Vorjahren abgeschriebene Anteile an verbundenen Unternehmen von insgesamt € 2,5 Mio. Es handelt sich im Wesentlichen um die Anteile an der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG (€ 1,7 Mio.), an der GbR Heidelberg, Mannheimer Straße (€ 0,3 Mio.) und an der DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG (€ 0,2 Mio.).

### 2. Aufwendungen, Erträge aus Beteiligungen und Abschreibungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von € 12,4 Mio. auf € 10,3 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Kostenumlagen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der DRESTATE Services GmbH (minus € 0,3 Mio.) und reduzierte Raumkosten in Hamburg (minus € 0,2 Mio.) zurückzu-

führen. Erfreulicherweise entstanden im Berichtsjahr keine weiteren Aufwendungen für Beteiligungsrisiken, die im Vorjahr noch mit € 1,0 Mio. das Ergebnis belasteten.

Das Finanzanlagevermögen wurde im Berichtsjahr um insgesamt € 11,4 Mio. abgeschrieben (2007: € 2,1 Mio.). Davon entfielen € 4,6 Mio. auf die Wertberichtigung von Ausleihungen und € 6,8 Mio. auf Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen. Die Wertberichtigungen auf Ausleihungen wurden auf Ausleihungen gegenüber der Achte TAXXUS Real Estate GmbH (€ 3,7 Mio.) und der DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG (€ 0,9 Mio.) gebildet.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Erträge aus Beteiligungen um € 1,0 Mio. auf € 1,7 Mio. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Deutsche Shopping GmbH & Co. KG mit € 0,8 Mio., aus der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG mit € 0,4 Mio. sowie aus dem BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk mit € 0,3 Mio. Die Ergebniszuzuweisung aus der Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ist auf den Verkauf der Beteiligung DRESTATE Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Strasse GmbH & Co. KG, zurückzuführen.

### **3. Ergebnis**

Die gestiegenen Abschreibungen auf Finanzanlagen konnten nur teilweise durch gesunkene Personalaufwendungen, gesunkene Verwaltungskosten und gestiegene Beteiligungs- und sonstige betriebliche Erträge kompensiert werden. Die Deutsche Real Estate AG erzielte folglich einen Jahresfehlbetrag von € 11,9 Mio.

Der Bilanzverlust erhöhte sich dadurch auf € 33,4 Mio.

## VII. Finanz- und Vermögenslage

<u>in TEUR</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Bilanzsumme	79.472	69.565	77.046	93.277	70.925
Sachanlagen	291	179	158	93	147
Finanzanlagen	42.288	26.804	19.262	39.946	28.515
Eigenkapital	31.221	26.844	29.892	25.627	13.648
Eigenkapitalquote	39,3%	38,6%	38,8%	27,5%	19,2%

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG reduzierte sich von € 93,3 Mio. um € 22,4 Mio. auf € 70,9 Mio. Maßgeblich hierfür sind die vorgenommenen Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögens in Höhe von € 11,4 Mio. sowie die Reduzierung der liquiden Mittel um € 22,2 Mio. Gegenläufig entwickelten sich die Verbundforderungen, die sich um € 11,1 Mio. auf € 19,6 Mio. erhöhten. Die Reduzierung der liquiden Mittel ist auf die laufende Finanzierung von Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Bedingt durch den Jahresfehlbetrag von € 12,0 Mio. sank das Eigenkapital auf € 13,6 Mio. und damit unter den Betrag des gezeichneten Kapitals von € 20,6 Mio. Die Eigenkapitalquote verringerte sich entsprechend von 27,5% auf 19,2%.

Die sonstigen Rückstellungen reduzierten sich vor allem aufgrund von Umgliederungen in die Steuerrückstellungen (€ 0,7 Mio.) um insgesamt € 2,9 Mio.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um € 8,1 Mio. resultiert aus der konzerninternen Finanzierung.

## C. NACHTRAGSBERICHT

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

## D. 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.

## **I. 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, so dass 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 Unternehmensgruppe von schwierigeren Rahmenbedingungen aus. Dem allgemeinen Risiko von Leerstän-

den 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 Ver-

besserung 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.

## **II. Finanzierungsrisiken im Immobilienbestand**

### **1. 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 Zinssicherungsgeschäft abgesichert, so dass die vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch 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, Zinsabsicherungsgeschäfte 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.

## **2. 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 valuierten die Junior Loans konzernweit in Höhe von rund € 38,9 Mio. (31. Dezember 2007: rund € 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 konzernweite Kapitaldienst für die Junior Loans auf insgesamt rund € 22,5 Mio. In dieser Planung sind größtenteils freiwillige Tilgungsleistungen in Höhe von EUR 20,0 Mio. enthalten.

Die mit der The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V) und der Hypo Real Estate Bank AG 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 konzernweite 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 Unternehmensgruppe mittelfristig notwendig, den Immobilienbestand hinsichtlich Anzahl und Qualität soweit zu optimieren, dass sich auch nach Tilgungsleistungen ein positiver Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ergibt.

Aktuelle Planungsrechnungen weisen darauf hin, dass die Tochtergesellschaften den Kapitaldienst nicht vollumfänglich aus ihrem eigenen Cashflow erwirtschaften können. Aufgrund der von der Deutsche Real Estate AG den Tochtergesellschaften und den finanzierenden Banken gegebenen Patronatserklärungen hat die Deutsche Real Estate AG in diesen Fällen ihren Töchtern Liquidität bereitzustellen.

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 in den Tochtergesellschaften besteht allerdings aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen RBS Ablösebetrag und den (derzeit stark volatilen) Marktwerten des Objektes (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 in den Tochtergesellschaften ausgewiesenen 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 des Konzerns und der Gesellschaft abwägen. Aus heutiger Sicht ist die Sicherung der Liquidität dabei vorrangig.

### **III. Bewertungsrisiken**

Der Marktwert des Immobilienvermögens der Tochtergesellschaften 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 Sonderkündigungsrechts hoch. Im Rahmen einer vertraglich definierten Eskalationsskala wäre die letzte Folge hieraus das Bestehen eines Sonderkündigungsrechtes seitens des finanzierenden Kreditinstitutes. Die Ausübung der Kündigung des Kreditengagements würde zur einer Gefährdung der Fortführung des Unternehmens führen.

#### **IV. Risiken auf Objektebene**

##### **1. 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.

## **2. 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 Carree 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 der an beiden Bilanzstichtagen im Bestand befindlichen Objekte von 1,7 Jahren am Jahresende 2007 auf 3,49 Jahre am 31. Dezember 2008. Durch erfolgreiche Neuvermietungen von 9.000 m<sup>2</sup> 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 Immo-

lienbestand der Deutsche Real Estate AG allerdings ebenfalls zunehmend attraktiver.

## **V. 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 risikoehebliche Geschäftsprozesse.

## **VI. 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 Abschlussprüfer 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 Abschlussprüfer 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.

## **VII. Bilanzstrukturrisiko**

Die Deutsche Real Estate AG hält als Konzernmutter Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und gewährleistet für diese die Finanzierung. Dem entsprechend ist die Bilanzstruktur der Deutsche Real Estate AG maßgeblich von Anteilen und Ausleihungen an sowie Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften geprägt. Die Anteile an Tochtergesellschaften werden überwiegend auf Basis der in den Gesellschaften gehaltenen Immobilien bewertet, für Forderungen gegenüber und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wird die Möglichkeit der Rückzahlung auf Basis erwarteter Zahlungsmittelüberschüsse bewertet. Zukünftige operative Verluste oder sinkende Immobilienmarktwerte können zu weiteren Abschreibungen auf Ebene der Gesellschaft führen und das Eigenkapital auf unter 50% des gezeichneten Kapitals reduzieren. Dies hätte eine Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Folge.

## **E. Abhängigkeitsbericht und Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB**

### **I. 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.“

## **II. Angaben gemäß § 289 (4) HGB**

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Stückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. zur 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 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an der Deutschen Real Estate AG überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 2. August 2007 75,98 Prozent 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 Group, denen der Anteil der Summit Real-Estate Lambda GmbH zuzurechnen ist, hielten ausweislich einer zuletzt von der Summit Group unter anderem auf der Homepage der Summit Group 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.

## F. AUSBLICK UND PROGNOSE

### I. 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.

### II. Ausblick und Prognose

Für den Konzern Deutsche Real Estate AG und mittelbar für den Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG wird es in den nächsten beiden Jahren entscheidend auf die Fähigkeit ankommen, das Bestandsportfolio wertsteigernd weiterzu-

entwickeln. 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 Interesses Chancen, attraktive Immobilien mit gutem Wertsteigerungspotential zu erwerben. Die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus der Portfolios an Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien 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 der Vorstand daher aus heutiger Sicht vor allem auf die langfristig ausgerichtete Wertsteigerung der von den Tochtergesellschaften 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 gewordenen 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.

Ausgehend von einem Bestand an liquiden Mittel im Konzern zum 31. Dezember 2008 von EUR 32,5 Mio. ist die Zahlungsfähigkeit während des Prognosezeitraums gegeben.

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

Aufgrund der erstellten Budgetplanungen für die Deutsche Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften werden für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 konzernweit negative Cashflows von zusammen rund € - 26 Mio. erwartet. Hierbei werden im Wesentlichen freiwillige Sondertilgungen der Junior Loans von ca. € 20 Mio. geplant.

Die Deutsche Real Estate AG muss aufgrund von Patronatserklärungen, die gegenüber den Tochtergesellschaften und den finanzierenden Banken abgegeben wurden, mit dem Bestand an liquiden Mitteln von insgesamt rund € 20 Mio. zum 31. Dezember 2008 die potenziellen Liquiditätsengpässe kompensieren.

Neben den Liquiditätsabflüssen werden darüber hinaus das Ergebnis und damit das Eigenkapital der Deutsche Real Estate AG wesentlich durch die Ergebnisse der Tochtergesellschaften beeinflusst. Insbesondere können negative operative Cashflows auf Einzelebene und damit einhergehende Liquiditätsanforderungen an die Deutsche Real Estate AG auf Ebene der Muttergesellschaft zu einem erhöhten kurz- bzw. mittelfristigen Forderungsbestand und damit zu einem potenziellen Wertberichtigungsbedarf aufgrund fehlender zukünftiger Liquidität bei Tochtergesellschaften führen. Eine verbindliche Schätzung des Wertberichtigungsbedarfs ist kaum möglich, so dass der Vorstand keine quantitativen Aussagen über die Ergebnisplanung geben kann.

Der Vorstand erwartet für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 die Ergebnissituation der Einzelgesellschaft Deutsche Real Estate AG vor Bewertungseffekten ausgeglichen zu gestalten.

Hamburg, den 30. März 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 30. März 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Zu dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (Anlage IV) erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, BREMERHAVEN**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Lingthaler  
Wirtschaftsprüfer

Richter  
Wirtschaftsprüfer

Hamburg, den 30. März 2009

\* \* \* \* \*

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

\* \* \* \* \*

## **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 Gesamtaufsichtsrat 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 sei, 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](http://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

gez. Gerd Münchow  
Vorsitzender

**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 immobilienpezifischen 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, aufgegliedert 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

gez. Gerd Münchow  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

gez. Torsten Hoffmann  
(Vorstand)

gez. Rami Zoltak  
(Vorstand)