



Deutsche Real Estate AG

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

Bilanzen zum 31. Dezember 2009 und 2008

Aktiva

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		3		5
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		60		147
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.303		15.598	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.052	35.355	12.917	28.515
		35.418		28.667
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	754		755	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.238		19.560	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		6	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.902		1.531	
		17.984		21.852
II. Guthaben bei Kreditinstituten		3.292		20.403
		21.186		42.255
C. Rechnungsabgrenzungsposten		12		3
		56.616		70.925

Passiva

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		20.582		20.582
II. Kapitalrücklage		5.961		5.961
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	752		752	
2. Andere Gewinnrücklagen	19.768	20.520	19.768	20.520
IV. Bilanzverlust		-29.865		-33.415
		17.198		13.648
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	701		701	
2. Steuerrückstellungen	1.451		1.884	
3. Sonstige Rückstellungen	3.141	5.293	3.296	5.881
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.140		2.220	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205		45	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.975		48.297	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	805		834	
--davon aus Steuern TEUR 363 (i.Vj. TEUR 226)--		34.125		51.396
		56.616		70.925

Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2009 und 2008

	2009		2008	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge		11.987		7.387
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	329		184	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	45		107	
--davon für Altersversorgung TEUR 45 (i.Vj. TEUR 107)--		374		291
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18		23
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.787		10.265
5. Erträge aus Beteiligungen		2.895		1.695
--davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 2.895 (i.Vj. TEUR 1.695)--				
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.016		3.223
--davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1.802 (i.Vj. TEUR 1.928)--				
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		4.345		11.383
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		835		2.250
--davon an verbundene Unternehmen TEUR 649 (i.Vj. TEUR 2.086)--				
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.539		-11.907
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-13		72
11. Sonstige Steuern		2		1
12. Jahresüberschuss / (Jahresfehlbetrag)		3.550		-11.980
13. Verlustvortrag		-33.415		-21.435
14. Bilanzverlust		-29.865		-33.415

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

I. Allgemeine Angaben

Wir haben den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (Deutsche Real Estate AG) handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB. Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Gewinn- und Verlustrechnung haben wir nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 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 abnutzbare bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei Vorliegen eines nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgen auf diesen außerplanmäßige Abschreibungen. Bestehen die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr, wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Restriktionen des Anschaffungskostenprinzips zugeschrieben.

Bei der Identifikation von Gründen, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung im Sinne des § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB berechtigen, bedienen wir uns der vorliegenden Immobilienwertgutachten eines unabhängigen Immobiliensachverständigen. Wir schätzen hiernach grundsätzlich einen Immobilienzeitwert als nachhaltig ein, wenn dieser sich über den Zeitablauf bestätigt.

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 5,40 % (2008: 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 nachfolgend beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

2. Finanzanlagen

Zum Abschlussstichtag erfolgten Abschreibungen auf den nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wert. Bei einer Beteiligung erfolgte eine Wertaufholung auf den beizulegenden Wert.

Niedrigerer beizulegender Wert

Der beizulegende Wert der Anteile an den verbundenen Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 15.643 (Buchwert: TEUR 24.303). Der beizulegende Wert der Ausleihungen an den verbundenen Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 8.778 (Buchwert: TEUR 11.052).

Eine Abschreibung ist gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 1. Halbsatz HGB mangels Nachhaltigkeit unterblieben, da die ermittelten niedrigeren beizulegenden Werte wesentlich durch die allgemeinen Einschätzungen und Prognosen des Immobilienmarktes zum Bilanzstichtag beeinflusst sind und sich diese – wie die Volatilität des Immobilienmarktes der vergangenen Jahre zeigt – im Zeitablauf erheblich verändern können. Erst wenn sich die niedrigeren Werte im Zeitablauf als nachhaltig bestätigen, erfolgt die erforderliche außerplanmäßige Abschreibung.

Vergleichbarkeit zum Vorjahr

In 2009 wurden im Rahmen der Refinanzierung vorher im Umlaufvermögen ausgewiesene Forderungen gegen verbundene Unternehmen über insgesamt TEUR 4.980 in Darlehen umgewandelt und unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

3. Entwicklung des Anlagevermögens

Entwicklung der Anschaffungs- /Herstellungskosten				
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am
	01.01.2009			31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.668	1	0	1.669
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307	3	203	107
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	68.710	0	50	68.660
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.000	1.380	0	19.380
	86.710	1.380	50	88.040
	88.685	1.384	253	89.816

Entwicklung der kumulierten Abschreibungen					
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand am
	01.01.2009			gen	31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.663	3	0	0	1.666
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160	16	129	0	47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.112	0	25	8.730	44.357
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.083	4.345	0	1.100	8.328
	58.195	4.345	25	9.830	52.685
	60.018	4.364	154	9.830	54.398

Buchwerte		
	Stand am 31.12.2009	Stand am 31.12.2008
	TEUR	TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	3	5
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60	147
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	24.303	15.598
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.052	12.917
	35.355	28.515
	35.418	28.667

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen weist die Gesellschaft Darlehensforderungen einschließlich Zinsen gegen den Finanzvorstand von TEUR 25 aus. Das Darlehen wird mit 4,36 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2012. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgten hierauf Tilgungen in Höhe von TEUR 2.

5. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2009 EUR 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je EUR 1,00 aufgeteilt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG vor, den **Bilanzverlust** 2009 in Höhe von TEUR 29.865 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Rückstellungen

Die **Pensionsrückstellung** wurde für Ansprüche eines ehemaligen Vorstandsmitglieds gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten folgende wesentliche Beträge:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Beteiligungsrisiken	2.285	2.583
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	503	425
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	215	225
Übrige	138	63
	3.141	3.296

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft					
1. Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	2009	2.140	84	2.056	0
	2008	2.220	80	2.140	0
2. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen	2009	205	205	0	0
und Leistungen	2008	45	45	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber					
verbundenen Unternehmen	2009	30.975	30.520	0	455
	2008	48.297	48.297	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten					
	2009	805	805	0	0
	2008	834	834	0	0
	2009	34.125	31.614	2.056	455
	2008	51.396	49.256	2.140	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten mit TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 451) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Folgende wesentliche periodenfremde Erträge sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Erträge aus Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	8.730	2.452
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf		
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.100	0
- sonstige Forderungen des Umlaufvermögens	266	1.336
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	467	1.339
	10.563	5.127

Weitere nennenswerte periodenfremde Aufwendungen und Erträge liegen - wie im Vorjahr - nicht vor.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen auf folgende Finanzanlagen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Außerplanmäßige Abschreibungen auf		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	6.739
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.345	4.644
	4.345	11.383

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 225.

Zur Beseitigung der Überschuldung von Tochtergesellschaften wurden durch die Deutsche Real Estate AG Patronatserklärungen abgegeben, aus denen sich Haftungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 12.097 ergeben.

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

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

Mit Eintragung in das Handelsregister am 24. November 2006 wurden die Hafteinlagen der Kommanditistin Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG um TEUR 4.400 auf TEUR 8.200, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG um TEUR 1.700 auf TEUR 2.800 und bei der DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Strasse GmbH & Co. KG um TEUR 1.200 auf TEUR 1.800 erhöht. Die Erhöhungsbeträge wurden noch nicht geleistet.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) betrug zum Bilanzstichtag TEUR 349. Davon bestehen TEUR 296 gegenüber verbundenen Gesellschaften.

VII. Anteilsbesitz

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Mandant	Gesellschaft	Anteil am Kapital	Sitz	gezeichnetes Kapital 31.12.2009 TEUR
	Anteilsbesitzliste			
	der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft			
1.	Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG			
	Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	100,00%	Berlin	260
	DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.800
	GET Grundstücksgesellschaft mbH	60,00%	Berlin	25
	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	3.300
	DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.600
	DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.100
	DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	900
	DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	600
	DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	200
	DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	1.800
	GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Berlin	
	DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	100,00%	1) Berlin	4.000

	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	1.900
	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafendraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	600
	DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	900
	DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	90,00%	1)	Berlin	800
	DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	150
	DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	6.300
	DRESTATE Objekt München, Maria Probst Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	600
	Achte TAXXUS Real Estate GmbH	100,00%		Berlin	50
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L.	100,00%	3)	Berlin	30
	Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH	100,00%		Berlin	26
	DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	50
	DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	50
	DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	200
	DRESTATE Carreé Seestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	19.050
	Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%		Berlin	25
	DRESTATE Services GmbH	100,00%		Berlin	25
	Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%		Berlin	25
	DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	1.750
	DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	50
	Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%		Berlin	25
	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	25
	DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	100,00%		Berlin	500
2.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH				
	DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG	80,00%	1)	Berlin	250
3.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG				
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	30
	DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	1.000
	DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	700
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	50
4.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG				
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%		Berlin	26
5.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die GET Grundstücksgesellschaft mbH				
	DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	62,40%	1)	Berlin	2.500
6.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH				
	Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	100,00%	1)	Berlin	10
	DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	100,00%	5)	Berlin	26
7.	Beteiligungen				

Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	49,00%	3)	Hamburg	51
GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L.	40,00%	4)	Hamburg	9.100
GdbR Köln Gremberghoven	40,00%	5)	Heidelberg	
Verwaltung Hackesche Höfe Berlin GmbH i.L.	50,00%	4)	Hamburg	26
GbR Krausenstraße 8 Berlin	50,00%	3)	Berlin	
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	70,07%	3)	Hamburg	7.005

Mandant	Gesellschaft	Eigenkapital 31.12.2009 TEUR	Ergebnis 31.12.2009 TEUR
	Anteilsbesitzliste		
	der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft		
1.	Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG		
	Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	502	-6
	DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	-5.095	-179
	GET Grundstücksgesellschaft mbH	-1.616	-184
	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	3.300	121
	DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	614	-126
	DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	-6.624	-157
	DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	681	-65
	DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	414	33
	DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	108	33
	DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	-547	-37
	GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	-1.579	-15
	DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	3.033	956
	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	1.429	-171
	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	113	-55
	DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	-3.282	55
	DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	800	19
	DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	2.191	175
	DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	1.660	-1.882
	DRESTATE Objekt München, Maria Probst Straße GmbH & Co. KG	-1.660	129
	Achte TAXXUS Real Estate GmbH	-3.655	1.435
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L.	203	-83
	Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH	-895	-332
	DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG	10	2
	DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	127	77
	DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG	-1.502	-246
	DRESTATE Carreé Seestraße GmbH & Co. KG	-2.145	-1.028
	Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	-584	107
	DRESTATE Services GmbH	1211	146
	Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	113	3
	DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	1.750	519
	DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	-6.050	-1.875

	Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	80	6
	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	-988	-1.013
	DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	590	39
2.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH		
	DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG	-1067	-104
3.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG		
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	-62	-88
	DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	872	49
	DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	-706	-186
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	-19	11
4.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG		
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	-996	-829
5.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die GET Grundstücksgesellschaft mbH		
	DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	-172	302
6.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH		
	Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	-18	-13
	DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	259	-4
7.	Beteiligungen		
	Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	-1.931	-278
	GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L.	-2.647	-5.055
	GdbR Köln Gremberghoven	3.700	7.261
	Verwaltung Hackesche Höfe Berlin GmbH i.L.	73	4
	GbR Krausenstraße 8 Berlin	225	-43
	BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	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
- 5) mittelbarer Besitz

VIII. Sonstige Angaben

Angabe gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

Die Unifinter Administratiekantoor B.V. hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft, der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

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

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

Ich, Zohar Levy, Israel, habe am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.909 Stimmen.

0,0004 Prozent der Stimmrechte (100 Stimmen) werden von mir persönlich gehalten. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet. Weitere 2,99 Prozent der Stimmrechte (616.382 Stimmen) werden mir über die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel), die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l. und die Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG zugerechnet.

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Oudenarder Str. 16, Aufgang 13, 4. OG, 13347 Berlin, Deutschland

Summit Real Estate Holdings Ltd., 66 Ha-histadrut Ave., Haifa, Israel

Unifinter Administratiekantoor B.V., Herengracht 479, 1017 BS Amsterdam, The Netherlands

Summit Germany Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX

Summit Finance Ltd., 2nd Floor, No. 1 Le Truchot, St. Peter Port, Guernsey, GY1 3JX

Neston (International) Ltd., 763 Line Wall Road, Gibraltar

Summit Luxco S.à.r.l., 121, Avenue de la Faïencerie, L-1511 Luxembourg, Großherzogtum Luxemburg

Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str. 25-27, 13347 Berlin, Deutschland

W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland.“

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

Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315 a HGB zum 31. Dezember 2009 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 5,20 % von der W2005 Pauli 1 BV, Amsterdam, Niederlande, und seit dem 2. August 2007 mit 94,80 % von der Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, gehalten werden.

Entsprechend der uns vorliegenden WpHG Mitteilungen ist ersichtlich, dass die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, über die Unifinter Administratiekantoor B.V., die Summit Germany Ltd., die Summit Finance Ltd., die Neston (International) Ltd., die Summit Luxco S.à.r.l., die Summit Real-Estate Lambda GmbH und die W2005 Projectpauli GmbH die Mehrheit der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate AG, Berlin, innehat.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. (Vorjahr: Summit Germany Ltd., Guernsey) als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2009 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holding Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, wird im elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt. Die Summit Real Estate Holding Ltd., Israel, ist an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gelistet.

Mitarbeiter

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigt 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:

in TEUR	2009
Abschlussprüfung	155
Steuerberatungsleistungen	19
Sonstige Leistungen	67

Vorstand

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

- Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur (Immobilienvorstand)
- Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann (kaufmännischer Vorstand)

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2009 Vergütungen in Höhe von TEUR 329 (2008: TEUR 184). An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von TEUR 48 (2008: TEUR 48) geleistet.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

- Gerd Münchow, Kronshagen, Jurist, im Ruhestand (Vorsitzender)
- Dr. Markus Beermann, Essen, Dipl.-Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Karl Ehlerding, Hamburg, Dipl.-Kaufmann, bis 8. Juli 2009

- John Sinclair Lamb, Chipperfield Herts, Großbritannien, im Ruhestand
- Abraham Limor, Raanana, Israel, im Ruhestand
- Malca Padness, Kiryay Haim, Israel, im Ruhestand, bis 31. Dezember 2009
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann, seit 5. November 2009
- Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz, Kauffrau, seit 24. Februar 2010

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 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, Berlin
- WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main
- Salzgitter AG, Salzgitter

John Sinclair Lamb

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

Rami Zoltak

- DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin, Vorsitzender

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2009 setzt sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvergütung	EUR	
	fest	erfolgsorientiert
Gerd Münchow	15.000,00	9.794,00
Karl Ehlerding	4.375,00	2856,00
Dr. Markus Beermann	11.250,00	7.345,00
John Sinclair Lamb	7.500,00	4.896,00
Abraham Limor	7.500,00	4.896,00
Malca Padness	7.500,00	4.896,00
Amir Sagy	1.250,00	817,00
Gesamt	54.375,00	35.500,00

Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

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

Berlin, 23. März 2010

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

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 bereits 2007 ausgelöste globale Finanzkrise hat sich im Geschäftsjahr 2009 zur größten Krise der Weltwirtschaft seit dem 2. Weltkrieg entwickelt. Obschon es im zweiten Halbjahr in vielen Regionen zu gewissen Erholungstendenzen kam, sank die weltweite Wirtschaftsleistung nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Berichtsjahr um 0,8 % (2008: +3,0 %). Die stärksten Einbußen unter den größeren Volkswirtschaften mussten dabei Russland (-9,0 %), Japan (-5,3 %), Großbritannien (-4,8 %), die Eurozone (-3,9 %) und die USA

(-2,5 %) hinnehmen. Die von vielen Staaten eingeleiteten konjunktur- und fiskalpolitischen Maßnahmen wirkten sich vielerorts im zweiten Halbjahr positiv aus, so dass die berechtigte Hoffnung besteht, dass die Talsohle bereits durchschritten wurde.

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

II. Deutscher Immobilienmarkt

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

1) Investmentmarkt

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

Bei den Investments war weiterhin eine Zurückhaltung in allen Objektklassen festzustellen. Der Rückgang fiel bei den Büroimmobilien mit rund 46 % von € 6,9 Mrd. auf € 3,7 Mrd. und bei Einzelhandelsimmobilien mit 54 % von € 7,2 Mrd. auf € 3,3 Mrd. geringer aus als bei den

Logistikimmobilien. In diesem Bereich sank das Volumen um 67 % von € 2,1 Mrd. auf nur noch € 0,7 Mrd.

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

2) Büromarkt

Nachdem die Flächenumsätze auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den neun wichtigsten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart ab dem 4. Quartal 2008 merklich unter Druck gerieten, zeigte sich im Verlauf des Berichtsjahres eine stabilisierende Tendenz auf einem allerdings niedrigen Niveau. Im Gesamtjahr reduzierte sich der Büroflächenumsatz von rund 3,5 Mio. m² um 26 % auf rund 2,6 Mio. m². Wenngleich dieser Wert ebenfalls einen deutlichen Einbruch bedeutet, wurde mit dem erreichten Umsatz dennoch ein besseres Ergebnis erzielt als noch am Jahresanfang erwartet.

Der Rückgang zeigte sich dabei an allen Standorten, lediglich in Leipzig führte eine Großvermietung zu einem Anstieg um 24 % von 89.000 m² auf 110.000 m². An den anderen Standorten ergaben sich hingegen durchweg Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich: Im Einzelnen wurden in Köln 228.000 m² (2008: 290.000 m²), in Stuttgart 169.000 m² (2008: 189.000 m²), in Berlin 414.000 m² (2008: 468.000 m²), in Düsseldorf 220.000 m² (2008: 424.000 m²), in Essen 125.000 m² (2008: 147.000 m²), in Frankfurt am Main 422.000 m² (2008: 596.000 m²) in Hamburg 390.000 m² (2008: 544.000 m²) und in München 542.000 m² (2008: 786.000 m²) Büroflächen umgesetzt.

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

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

3) Logistikimmobilien leiden unter sinkendem Export

Der konjunkturelle Einbruch wirkte sich besonders deutlich bei der Vermietung von Logistikimmobilien aus. Da die Logistikbranche in den Jahren vor der Krise besonders vom prosperierenden Welthandel profitiert hatte, litt sie unter der schrumpfenden Konjunktur in besonderer Weise. Positiv wirkte hingegen der stabil gebliebene inländische Konsum, dennoch konnte dies die Einbrüche durch den wegbrechenden Export nicht kompensieren. Ein wichtiger Indikator für diesen Bereich sind die dramatisch zurückgegangenen Bestellungen von Lastkraftwagen, die die Zurückhaltung der Logistikbranche bezüglich der weiteren Entwicklung vermitteln. Eine Besserung ist daher erst mit einem gewissen zeitlichen Verzug zu erwarten.

4) Einzelhandel verhält sich abwartend

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

B) Geschäftsverlauf und Struktur der Deutsche Real Estate AG

I. Wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG

Trotz der extrem schwierigen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2009 konnte die Unternehmensgruppe abermals ihre operative Ertragskraft stärken. Gerade in der weltweiten Wirtschaftskrise haben sich die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften vor allem auf eine weitere Optimierung der Kostensituation und die Verbesserung der Mieterlöse aus den Bestandsobjekten konzentriert.

Die Tochtergesellschaften konnten die Erträge aus Investment Properties von € 27,2 Mio. auf € 27,6 Mio. verbessern, obwohl im Vorjahr noch die Erträge aus der verkauften Immobilie Augsburg mit € 1,0 Mio. enthalten waren. Parallel dazu konnten die Bewirtschaftungskosten deutlich von € 10,0 Mio. auf € 8,0 Mio. reduziert werden.

Die in den letzten Jahren eingeleitete engere Betreuung des Immobilienbestandes trägt nun die ersten Früchte. So haben sich die Werte der Bestandsimmobilien in den Tochtergesellschaften erfreulich entwickelt. Hier wirkten sich die zu erwartenden verbesserten Cashflows und ein im Vorjahresvergleich niedrigeres zu veranschlagendes Risiko positiv aus.

Mit der erfreulichen Entwicklung des Immobilienbestandes haben sich die Erfolge in der Objektbetreuung sowohl im Konzern- als auch im Einzelabschluss der Deutsche Real Estate AG bilanziell niedergeschlagen. Gestiegene Marktwerte führten bei der Deutsche Real Estate AG zu Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen (€ 8,7 Mio.) sowie zu Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen (€ 1,1 Mio.).

Insgesamt weist die Deutsche Real Estate AG einen Jahresüberschuss von € 3,6 Mio. aus. Deutlich verbessert wurde auch der konzernweite betriebliche Cashflow von € - 7,5 Mio. im Vorjahr auf € -3,0 Mio. im Berichtsjahr. Mit einer weiteren Verbesserung der Erlöse und der Fortsetzung der Kosteneinsparungspolitik ist ein positiver betrieblicher Cashflow damit in greifbare Nähe gerückt.

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

Der Schwerpunkt der operativen Tätigkeit der Deutsche Real Estate AG wurde, wie schon berichtet, in den letzten Jahren auf eine nachhaltige und auf Wertsteigerung gerichtete Entwicklung von Bestandsimmobilien gelegt. Voraussetzung hierfür ist eine direkte und aktive Betreuung der Objekte, was bei Finanzbeteiligungen, also bei Objekten, bei denen die Deutsche Real Estate AG nur mit einem Minderheitsanteil beteiligt ist, nur sehr eingeschränkt möglich ist. Dementsprechend hat sich die Gesellschaft bereits in den vergangenen Jahren aus strategischen Gründen von Finanzbeteiligungen getrennt und ist aus diesen grundsätzlichen Erwägungen auch keine neuen Finanzbeteiligungen mehr eingegangen. Auch 2009 wurde mit dem Verkauf der 45 %-igen Finanzbeteiligung an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19, in der ein Büro- und Geschäftshaus am Berliner Gendarmenmarkt gehalten wird, ein weiterer wesentlicher Schritt in diese Richtung getan.

Der Verkauf führte zu einem Liquiditätszufluss von € 1,2 Mio. Damit wurde zugleich die aus Sicht des Vorstands letzte mit Ergebnisrisiken behaftete Finanzbeteiligung veräußert. Die Unternehmensgruppe der Deutsche Real Estate AG hat sich im Rezessionsjahr 2009 gut behaupten können. Folgerichtig ist für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 eine Fortsetzung des Geschäftsmodells mit seiner Ausrichtung auf mittel- und langfristig angelegte nachhaltige Steigerungen der Immobilienmarktwerte in den Tochtergesellschaften geplant. Kontinuierlich steigende Mieterlöse, eine weitere Verminderung der Leerstandsquote und die Erhöhung der Erträge vermieteter Flächen sind dabei die Basis für bessere Marktwerte und für verbesserte Jahresergebnisse. Eine Ausweitung der Geschäftsaktivitäten steht dabei auch in den Jahren 2010 und 2011 nicht im Vordergrund. Ausnahmen könnten sich hier allenfalls bei besonders günstigen Einzelakquisitionen ergeben, die relativ zeitnah die Cashflow- und die Ergebnissituation verbessern würden. Die Veräußerung von einzelnen Objekten oder Beteiligungen ist nicht auszuschließen, wenn damit kurz- und mittelfristig positive Effekte auf die Ergebnis- und die Cashflow-Situation erzielt werden könnten. Mittel- und langfristig ist die Vergrößerung des Bestandes neben der weiteren Erhöhung der Mieterlöse das strategische Ziel. Aufbauend auf einem rigiden Kostenmanagement soll so ein konzernweiter positiver Cashflow ermöglicht werden. Jedes potenzielle Neuengagement wird dem Maßstab einer nachhaltigen und signifikanten Renditesteigerung des Gesamtunternehmens entsprechen müssen. Insgesamt hat die Deutsche Real Estate AG mit ihrer in der Wirtschaftskrise unter Beweis gestellten Stabilität beste Chancen, in den nächsten beiden Jahren stabile positive Ergebnisse zu erzielen.

II. Geschäftsverlauf der Deutsche Real Estate AG

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

1) Transaktionen

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

Da die Strategie der Deutsche Real Estate AG auf eine nachhaltige Wertentwicklung der Bestandsimmobilien ausgerichtet ist, ist für die Umsetzung entsprechender Aktivitäten ein operativer Durchgriff auf die Objekte unerlässlich. An dieser Voraussetzung fehlte es bei Finanzbeteiligungen, also bei Objekten, bei denen die Deutsche Real Estate AG nur mit einem Minderheitsanteil beteiligt ist. Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Gesellschaft daher aus strategischen Gründen von Finanzbeteiligungen getrennt und ist aus diesen grundsätzlichen Erwägungen auch keine neuen Finanzbeteiligungen mehr eingegangen.

Im Berichtsjahr wurde diese Strategie mit dem zum 31. Dezember 2009 wirksamen Verkauf der 45 %-igen Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 fortgesetzt.

2) Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Tochterunternehmen

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

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

Kennzahlen Geschäftsvolumen	2008		2009	
	Objekte	qm	Objekte	qm
Eigene Bestandsobjekte	33	385.339	33	385.339
Beteiligungen*	3	6.681	2	4.795
Fremdobjekte in der Verwaltung	73	415.838	73	415.838
Verwaltete Objekte	106	801.177	106	801.177

* qm anteilig berechnet, fremdverwaltet

Die enge und intensive Betreuung der Bestandsimmobilien konnte auch in erfreuliche Neuvermietungen umgesetzt werden. Die durchschnittliche Vermietungsquote der sowohl am Vorjahresende wie am Ende des Berichtsjahres im Bestand befindlichen Immobilien wurde von 85,8 % auf 86,2 % gesteigert. Diese Verbesserung wurde durch individuell an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtete Betreuung ermöglicht. Erhebliche Einbußen ergaben sich insbesondere für die Berlin-Teltower Immobilie in der Potsdamer Straße. Hier führte die Kündigung einer Einzelhandelsfläche durch einen Lebensmittelfilialisten zu einem Anstieg des Leerstandes auf über 70 %. Für dieses Objekt ist das Vermietungsteam der Deutsche Real Estate AG aktiv, zeitnah neue Mieter zu finden.

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

Besonders erwähnenswert ist die Entwicklung im Objekt Carrée Seestraße, dem Verwaltungssitz der Deutsche Real Estate AG. Nachdem diese Immobilie noch am Jahresende 2007 eine Vermietungsquote von nur 50,5 % aufwies, war durch enge Kontakte mit Bestands- und potenziellen Neumieter am Jahresende 2008 bereits ein Stand von 69,8 % erreicht worden. Auch im Berichtsjahr gelang es, diese Quote durch einige neu vermietete kleinere Flächen auf 71,2 % am 31. Dezember 2009 zu verbessern.

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

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

langsamem Besserung der konjunkturellen Lage konnte die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit am Jahresende 2009 dann wieder auf 3,72 Jahre angehoben werden. Die im Berichtsjahr erreichten Neuabschlüsse und die laufenden Verhandlungen machen deutlich, dass neben dem engen Kontakt mit derzeitigen und potenziellen neuen Mietern der Einsatz von zielgerichteten Modernisierungen besonders wichtig ist. Im Dialog mit den Interessenten können gezielt Flächen bedarfsorientiert hergerichtet werden, um so langfristige vertragliche Bindungen zu erreichen. Dabei kommt es weniger darauf an, teure Umbauten vorzunehmen, als vielmehr, Bedarfe in Lösungen umzusetzen. Mit dieser Strategie erreicht die Deutsche Real Estate AG eine Ressourcen schonende, marktgerechte und besonders effiziente Entwicklung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes.

III. Struktur und Mitarbeiter der Deutsche Real Estate AG

1) Beteiligungsstruktur

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

Aus der Vergangenheit heraus bestehen über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht eingegangen. Da diese Finanzbeteiligungen nicht zum strategischen Kerngeschäft gehören, hat die Deutsche Real Estate AG bereits in den letzten Jahren die Zahl der entsprechenden Beteiligungen reduziert. Zum Bilanzstichtag gehörten nach dem Verkauf der Anteile an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin nur noch zwei strategische Finanzbeteiligungen zum Konzern. Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht der Gesellschaft rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien und der damit verbundenen Finanzierungen als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2009 befanden sich unverändert 43 voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

2) Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

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

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

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

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

C) Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht und beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (siehe unten) Angaben zu Unternehmensführungspraktiken und die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Deutsche Real Estate AG verfolgt dabei das Ziel, die Darstellung der Unternehmensführung übersichtlich und prägnant zu halten. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nicht Prüfungsobjekt im Rahmen der Prüfung des Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

D) Vergütungsbericht

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

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der Zukunftsaussichten des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Beiträge 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.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z.B. Neueinstellung). Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden.

E) Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG

I. Ertragslage

in TEUR	2005	2006	2007	2008	2009
Umsatz und sonstige betriebliche Erträge	7.610	3.608	4.221	7.387	11.987
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	11.583	25.914	-9.313	-1.474	6.721
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-5.503	3.119	-11.457	-12.880	2.358
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6.797	3.112	-9.050	-11.907	3.539

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 gegenüber dem Vorjahr von € 7,4 Mio. auf nunmehr € 12,0 Mio. resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Marktwerten der in den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien, die zu Zuschreibungen auf in den Vorjahren abgeschriebenen Anteilen an verbundenen Unternehmen von insgesamt € 8,7 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.) führten. Es handelt sich hierbei vor allem um die Anteile an der DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG (€ 2,5 Mio.), der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG (€ 1,7 Mio.), der DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG (€ 1,4 Mio.) und der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG (€ 1,4 Mio.). Weiterhin wurden Wertberichtigungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit € 1,1 Mio. aufgelöst. Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen mit € 1,3 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) Erträge aus Weiterbelastungen an Tochtergesellschaften im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages ausgewiesen.

2) Aufwendungen, Erträge aus Beteiligungen und Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von € 10,3 Mio. auf € 7,8 Mio., im Wesentlichen infolge der um € 2,9 Mio. gesunkenen Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen Tochtergesellschaften. Die im Geschäftsjahr gebildeten Einzelwertberichtigungen von € 3,8 Mio. betreffen vor allem mit € 1,6 Mio. die DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG sowie mit jeweils € 0,6 Mio. die Achte TAXXUS Real Estate GmbH und die DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG. Die Erträge aus Beteiligungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um € 1,2 Mio. auf € 2,9 Mio. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Erträgen der DRESTATE Wohnen AG (€ 1,9 Mio.), der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG (€ 0,5 Mio.) sowie aus dem BAKOLA Miteigentumsfonds (€ 0,2 Mio.).

In 2009 wurden im Rahmen der Refinanzierung die Verrechnungskonten für die DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG (€ 3,4 Mio.), die DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG. (€ 1,0 Mio.) und die DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG (€ 0,6 Mio.) in Darlehen umgewandelt. Insgesamt bestehen zum Bilanzstichtag Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 19,4 Mio., von denen in 2009 € 4,3 Mio. (Vorjahre: € 4,0 Mio.) abgeschrieben worden sind. Die Abschreibungen entfallen mit € 3,4 Mio. auf die DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG, mit € 0,6 Mio. auf die DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG sowie mit € 0,4 Mio. auf die DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG. Im Vergleich zum Vorjahr waren Abschreibungen auf Anteile an verbundene Unternehmen (Vorjahr: minus € 6,8 Mio.) nicht erforderlich.

3) Ergebnis

Insbesondere infolge der gestiegenen Zuschreibungen auf Finanzanlagen, der erhöhten Beteiligungserträge sowie der verringerten Abschreibungen im Finanzanlagevermögen erwirtschaftete die Deutsche Real Estate AG im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von € 3,6 Mio.

Der Bilanzverlust verminderte sich entsprechend auf € 29,9 Mio.

II. Finanz- und Vermögenslage

in TEUR	2005	2006	2007	2008	2009
Bilanzsumme	69.565	77.046	93.277	70.925	56.616
Sachanlagen	179	158	93	147	60
Finanzanlagen	26.804	19.262	39.946	28.515	35.355
Eigenkapital	26.844	29.892	25.627	13.648	17.198
Eigenkapitalquote	38,60%	0	27,50%	0	30,40%

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG reduzierte sich von € 70,9 Mio. um € 14,3 Mio. auf € 56,6 Mio. Maßgeblich hierfür sind mit € 17,1 Mio. der Rückgang der liquiden Mittel sowie mit € 4,3 Mio. die gesunkenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Gegenläufig entwickelte sich mit € 6,8 Mio. das Finanzanlagevermögen. Die Reduzierung der liquiden Mittel ist auf die laufende Finanzierung von Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Bedingt durch den Jahresüberschuss von € 3,6 Mio. erhöhte sich das Eigenkapital auf € 17,2 Mio. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich entsprechend von 19,2 % auf 30,4 %.

Die Rückstellungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig (€ 0,6 Mio.) und betragen zum Bilanzstichtag insgesamt € 5,3 Mio.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um € 17,3 Mio. resultiert aus der konzerninternen Finanzierung.

F) Nachtragsbericht

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

G) RISIKOBERICHT

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

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

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Risiken in unterstützenden Prozessen übertragen wir gegebenenfalls auf andere Risikoträger. Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen - soweit dies möglich ist - vermieden.

Im „Risikomanagementhandbuch“ hat der Konzern die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsgerichtetes Risikomanagement formuliert. Das Handbuch regelt die konkreten Prozesse im Risikomanagement. Die sich gemäß der dort niedergelegten Richtlinien ergebende signifikante Ereignisse werden dem Vorstand unverzüglich mitgeteilt. Zugleich erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung in Form von Berichten an den Vorstand und über diesen auch an den

Aufsichtsrat. Diese Berichterstattung erfolgt in allen Aufsichtsratssitzungen. Der Vorstand beschäftigt sich mindestens einmal im Quartal mit allen Risiken und dem Risikomanagementsystem. Im Bedarfsfall werden zudem kurzfristig außerordentliche Sitzungen anberaumt.

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

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

Seit dem 1. Januar 2009 wird ausschließlich auf Grundlage der neuen Software gearbeitet. Erkenntnisse aus dem Risikomanagementsystem und aus der Revision wurden in die Arbeitsabläufe integriert. Wie in den Vorjahren wird die interne Revision aufgrund eines bestehenden und fortwährend aktualisierten Revisionsplanes von einem externen Dienstleister unter der direkten Verantwortung des Vorstands durchgeführt.

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

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

Im Rahmen der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems haben wir die den einzelnen Prozessen innewohnenden Risiken unter Berücksichtigung der personellen Größe unserer Organisation sowie der engen persönlichen Einbindung des Vorstands beurteilt.

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen haben wir den Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert. Daneben haben wir die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst.

Trotz der geringen Mitarbeiteranzahl wird das 4-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten. Beispielsweise achten wir auf eine konsequente Kontrolle von Zahlungsvorgängen, die nach Vorschlag durch die Leiterin Finanzen dem kaufmännischen Vorstand zur Genehmigung vorzulegen sind. Auszahlungen ab einer festgelegten Größenordnung müssen zudem von beiden Vorstandsmitgliedern genehmigt werden.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und durch die interne Revision überwacht. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass weder interne Kontrollsystem noch das Risikomanagementsystem absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der verbundenen Ziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur

Einrichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aus simplen Fehlern oder Irrtümern heraus in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

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

I. Marktrisiko

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

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

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

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

Die Immobilienmarktwerte wurden im Berichtsjahr auf Basis von Diskontierungszinssätzen zwischen 6,00 % (2008: 6,25 %) und 9,25 % (2008: 10,25 %) ermittelt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Diskontierungssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 23,3 Mio. reduzieren bzw. um € 25,6 Mio. erhöhen. Entsprechend besteht ein Risiko sinkender Immobilienmarktwerte durch die nach wie vor schwache Konjunktur und erhöhter Mietausfallrisiken, aber auch aufgrund genereller Änderungen des Immobilienmarktes. Die Deutsche Real Estate AG begegnet diesen Risiken unter anderem auch durch eine entsprechende ständige Überprüfung der jeweiligen Marktwerte. Auf dieser Basis ist die Gesellschaft bestrebt, sich ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen durch Investitionen oder auch durch rechtzeitigen Verkauf von Immobilien bzw. Beteiligungen zu treffen. Gleichzeitig wird durch eine angestrebte

Verbesserung der Vermietungsquote versucht, den erwarteten Cashflow aus den Objekten zu verbessern und insofern einen besseren Marktwert zu erreichen. Die Deutsche Real Estate AG konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Markt. Die Bearbeitung zusätzlicher ausländischer Märkte würde aufgrund der Spezialisierung auf den Heimatmarkt zu große Risiken mit sich bringen.

II. Finanzierungsrisiken im Immobilienbestand der Tochterunternehmen

1) Zinsänderungsrisiko

Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt die Deutsche Real Estate AG grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen getroffen. Dieser generellen Politik entsprechend wurde 2007 für die Tochtergesellschaften eine umfassende Refinanzierung (Gesamtvolumen € 231,5 Mio.) mit der ABN AMRO BANK N.V., London (jetzt: Palladium Funding No. 1 Limited, London) für einen Zeitraum von sieben Jahren, das heißt bis zum Jahr 2014, vereinbart. Am 25. Februar 2009 hat Palladium Funding No. 1 Limited das Gesamtdarlehen über € 231,5 Mio. von The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V.) erworben. Das Zinsniveau sieht eine maximale variable Verzinsung zwischen 5,10 % p.a. und 5,55 % p.a. (jeweilige Cap- und Swap-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 profitieren die Tochtergesellschaften von fallenden Zinsen nur bis zu den durch die entsprechenden Collars und Swaps definierten Zinsuntergrenzen.

2) Liquiditätsrisiken

Da die Deutsche Real Estate AG sowohl gegenüber Tochtergesellschaften als auch finanzierenden Banken Patronatserklärungen abgegeben hat und folglich den Tochtergesellschaften ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stellen muss, werden im folgenden die Liquiditätsrisiken der Tochtergesellschaften ausführlich dargestellt. Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrollen 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 (sogenannte Junior Loans) wie auch weitere von dem Großaktionär Summit dem Konzern zur Verfügung gestellte Darlehen (sog. Shareholder Loans) werden von der Summit Finance Ltd., Guernsey, einer Gesellschaft der Summit-Gruppe, gehalten. Zum Bilanzstichtag valutierten die Junior Loans in Höhe von rund € 12,9 Mio. (31. Dezember 2008: € 38,9 Mio.) und Shareholder Loans in Höhe von € 4,6 Mio. (31. Dezember 2008: € 4,6 Mio.). Der Kapitaldienst der Tochtergesellschaften für die Junior Loans betrug in 2009 insgesamt € 25,5 Mio. (2008: € 9,6 Mio.). Für 2010 und 2011 beläuft sich der Kapitaldienst für die Junior Loans auf insgesamt rund € 1,8 Mio. (€ 1,3 Mio. Zinsen, € 0,5 Mio. Tilgungen).

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

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

Der konzernweite Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit war auch im Berichtsjahr mit € - 3,1 Mio. (2008: € - 7,5 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.

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

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

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

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

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

III. Bewertungsrisiken

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

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

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

IV. Risiken auf Objektebene

1) Gebäuderisiken

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

Mängel oder Umweltbelastungen zu identifizieren und in der Bewertung berücksichtigen zu können.

2) Mietausfallrisiken

Entsprechend der Art der Objekte und der Situation des Teilmarktes werden in der Regel langfristige Mietverträge mit einer Vertragslaufzeit von bis zu 15 Jahren angestrebt. In einzelnen Fällen werden bewusst Mietverträge mit kürzeren Vertragslaufzeiten abgeschlossen. Durch ein aktives Bestandsmanagement wird eine strategisch angelegte Vermietung leer stehender Flächen bzw. strategische Verlängerung bestehender Mietverträge stets an einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios und weniger an kurzfristigen Einnahmesteigerungen ausgerichtet. Einige aus Sicht der Gesellschaft mit der Finanzkrise zusammenhängende Insolvenzen von Bestandsmietern blieben im Berichtsjahr ohne größere Auswirkungen, da in den meisten Fällen aufgrund der größeren Nähe der Betreuung frühzeitig reagiert werden konnte und durch Kautionen Zahlungsausfälle vermieden und mittels schneller Neuvermietungen Leerstände verhindert werden konnten. Es ist nicht auszuschließen, dass es auch in den Jahren 2010 und 2011 zu vermehrten Insolvenzen von Mietern kommt. Die Deutsche Real Estate AG ist bestrebt, hieraus erwachsenden Schäden durch eine enge Betreuung und schnelle Reaktionsfähigkeit entgegenzuwirken.

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

3) Risiken aus Bautätigkeiten

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

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. Mit der Einführung neuer IT-Lösungen im Vorjahr und im Berichtsjahr ist die diesbezügliche Sicherheit aus Sicht des Vorstands zudem weiter erhöht worden.

VI. Vertragsrisiken und Prozessrisiken

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

1) Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2007

Gegen alle von der Hauptversammlung am 28. August 2007 gefassten Beschlüsse sind von Aktionären drei Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen beim Landgericht Bremen erhoben worden. Es ist eine entsprechende Rückstellung für Prozessrisiken gebildet worden. Ein erster Gerichtstermin fand am 27. Februar 2009 statt. In der Urteilsverkündung des Landgerichts Bremen am 17. April 2009 wurden die von der Hauptversammlung gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2 bis 6 für nichtig erklärt. Die am 21. April 2009 von der Deutsche Real Estate AG eingelegte Berufung wurde mit Urteil vom 13. November

2009 zurückgewiesen. Gegen dieses Urteil wurde am 16. Dezember 2009 Revision eingelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Bremerhaven vom 31. Januar 2008 wurde – als Folge der schwebenden Unwirksamkeit der Bestellung der Abschlussprüfer durch die Hauptversammlung – die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG (vormals Ebner, Stolz, Mönning GmbH), Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, gerichtlich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 bestellt.

2) Sonderprüfer / Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2008

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

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

Der Großaktionär Summit ist hinsichtlich der gesamten Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von € 6,9 Mio. gänzlich in die Verpflichtungen aus eigenkapitalersatzrechtlichen Grundsätzen eingetreten und hat auf Empfehlung des Sonderprüfers den vollen Betrag inklusive aufgelaufener Zinsen im Oktober 2009 vollständig an die Deutsche Real Estate AG zurückgezahlt. Hierdurch konnten die Zahlungen der Vergangenheit für die Deutsche Real Estate AG neutral geheilt und abgeschlossen werden. Seit dem 1. November 2008 sind durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) die Regelungen zum Eigenkapitalersatz gesetzlich neu gefasst worden. Als Folge hieraus sind entsprechende Zahlungen auf Darlehen seitdem zulässig. Bezüglich der Entstehung der Grunderwerbsteuer kam der Sonderprüfer zum Ergebnis, dass diese möglicherweise im Rechtsbehelfsverfahren gegen die Finanzämter hätte vermieden werden können. Mit der rechtskräftigen Festsetzung der Grunderwerbsteuer waren bzw. sind allerdings wesentliche Vorteile für die Deutsche Real Estate AG verbunden, so dass der Verzicht des Vorstands auf Rechtsmittel aus Sicht des Prüfers nachvollziehbar ist.

Gestaltungen zur grundsätzlichen Vermeidung des Grunderwerbsteuerrisikos im Vorhinein wären zwar theoretisch denkbar, aber mit einer wesentlichen Änderung der Beteiligungsverhältnisse und damit mit zusätzlichen Risiken verbunden gewesen. Ersatzansprüche gegen aktuelle oder frühere Organe bestehen aus Sicht des Prüfers nicht. Gegen sämtliche Beschlüsse der Hauptversammlung 2008, mit Ausnahme der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds und der Entlastung eines Aufsichtsratsmitglieds, wurde Klage erhoben. Mit Urteil vom 30. Dezember 2008 wurden die Klagen abgewiesen. Gegen dieses Urteil wurde fristwährend Berufung eingelegt. Es ist eine entsprechende Rückstellung für Prozessrisiken gebildet worden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Bremerhaven vom 10. Dezember 2008 wurde – als Folge der schwebenden Unwirksamkeit der Bestellung der Abschlussprüfer durch die Hauptversammlung – die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG (vormals Ebner, Stolz, Mönning GmbH), Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, gerichtlich zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 bestellt.

3) Besonderer Vertreter / Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2009

Gegen die auf der Hauptversammlung am 17. Juni 2009 gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 sowie zur Abwahl des Versammlungsleiters wurden

Anfechtungsklagen eingereicht. Des Weiteren wurde der Deutsche Real Estate AG eine Auskunftserzwingungsklage zur Hauptversammlung 2009 zugestellt. Derzeit können noch keine fundierten Aussagen zu den Erfolgsaussichten gemacht werden. Entsprechende Rückstellungen für Prozessrisiken wurden gebildet.

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

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

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

Auch zum Sachverhaltskomplex III wurde festgestellt, dass der Deutsche Real Estate AG ebenfalls keine Ersatzansprüche zustehen. Die Einspruchrücknahme war eine in Anbetracht der sich bietenden Kompensation anfallender Grunderwerbsteuerbelastung und der Ungewissheit der kompensationslosen Auslösung von Grunderwerbsteuer in naher Zukunft nicht zu beanstandende Entscheidung. Auch die bislang fälligen Kompensationszahlungen waren nachweislich erfolgt.

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

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 die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Folge.

H) Abhängigkeitsbericht und Angaben nach § 289 Abs. 4 und 5 HGB

I. Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2009 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung: „Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

II. Angaben gemäß § 289 Abs. 4 und 5 HGB

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

Ich, Zohar Levy, Israel, hält seit dem 7. April 2009 16.254.909 Stimmen und damit 78,98 Prozent der Stimmrechte an der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft. 0,0004 Prozent der Stimmrechte (100 Stimmen) werden von Herrn Levy persönlich gehalten. 75,98 Prozent der Stimmrechte (15.638.427 Stimmen) werden Herrn Levy

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

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real-Estate 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 zum 30. Juni 2009 auf 16.254.809 Aktien und entspricht rund 78,98% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

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

- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 5:
 - „Vertretung und Geschäftsführung
 - (1) Der Vorstand besteht aus mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
 - (2) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“
- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:
 - „Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
 - (1) [...]
 - (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 28. August 2007 bis zum 17. August 2012 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.291.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienaussgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen. Gegen diesen Hauptversammlungsbeschluss und die damit beschlossene Satzungsänderung ist von drei Aktionären Anfechtungsklage erhoben worden. Eine Eintragung in das Handelsregister ist nicht erfolgt.

Eine bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Mai 2002 begeben werden können, von ihrem Optionsrecht Gebrauch machen.

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

I) PROGNOSEBERICHT

I. Umfeld

Nach einer in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres einsetzenden Stabilisierung des deutschen Immobilienmarktes auf allerdings niedrigem Niveau ist nur eine vorsichtige weitere Belebung zu erwarten. Insbesondere die Investmentmärkte spüren die Auswirkungen der Finanzkrise nach wie vor deutlich, da die Erlangung von Krediten zwar etwas leichter geworden aber nach wie vor deutlich schwieriger als vor der Finanzkrise ist. Die weitere Erholung der Investmentmärkte wird insgesamt vor allem davon abhängen, ob die erkennbaren Erholungstendenzen sich in eine breitere Wachstumsbewegung ausweiten. In den Vermietungsmärkten sind Stabilisierungen ebenfalls erkennbar. Positiv für die Bestandsimmobilien wird sich der nachlassende Druck aus Neubauf Flächen auswirken, dennoch wird der erhöhte Leerstand des Jahres 2009 die Mieten in den nächsten Monaten voraussichtlich noch belasten. Sollte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sich weiter aufhellen, könnte zusätzliche Nachfrage entstehen. Nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte werden allerdings nur noch sehr schwer zu vermarkten sein.

II. Ausblick

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

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

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

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

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

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 die potenziellen Liquiditätsengpässe in den Tochtergesellschaften 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.

Bei den Immobilienmarktwerten sind dramatische Bewegungen nicht zu erwarten, allerdings sollten sich erzielbare Einnahmeverbesserungen auch hier positiv auswirken.

Der Vorstand erwartet für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 die Ergebnissituation der Einzelgesellschaft Deutsche Real Estate AG vor Bewertungseffekten ausgeglichen zu gestalten.

Berlin, 23. März 2010

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.

Berlin, 23. März 2010

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Zu dem als Anlagen I bis III beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 (Anlage IV) haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, BERLIN, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 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 im 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.“

Hamburg, den 23. März 2010

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze, Wirtschaftsprüfer

Jürgen Richter, Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Besetzung des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Personalausschusses

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

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

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

Tätigkeitsschwerpunkte

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

Ebenfalls großen Raum nahm in der Sitzung der Jahresabschluss 2008 ein. Hierzu gab der Abschlussprüfer einen ausführlichen Bericht. Schwerpunkte dieser Ausführungen wie auch der nachfolgenden Diskussion waren insbesondere die Bewertung der Immobilien, die Prognose ihrer weiteren Entwicklung, das Risikomanagementsystem und die Einbeziehung der mit der Sonderprüfung ermittelten Sachverhalte bezüglich der Vorfälligkeitsentschädigungen. Ferner wurden die Bilanzen und die Gesamtergebnisrechnungen der Gesellschaft und des Konzerns ausführlich erörtert. Sodann

stellte der Aufsichtsrat am 1. April 2009 den Einzelabschluss mit dem Lagebericht fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht.

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

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

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

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

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

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

dessen den besonderen Vertreter intensiv zu unterstützen, um Doppelarbeit zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde über die bisher vom besonderen Vertreter entfalteteten Tätigkeiten beraten.

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

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

Weitere Themen der Sitzung waren unter anderem das Budget für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012, das zukünftige Berichtswesen an den Aufsichtsrat, der Sachstand bezüglich der bisherigen Prüfung des besonderen Vertreters, der Stand der Anfechtungsklagen gegen Hauptversammlungsbeschlüsse, die Risikolage und die Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand, insbesondere die darin geregelten Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats für Handlungen des Vorstands. Verabschiedet wurden nach ausgiebiger Diskussion auch die neue Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie das Vergütungssystem für den Vorstand.

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

Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Jahresabschlussprüfung

Der nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss 2009, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2009 sowie der Lage- und der Konzernlagebericht 2009 der Deutsche Real Estate AG wurden

durch die von der Hauptversammlung am 17. Juni 2009 bestellte und durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 10. Dezember 2009 beauftragte Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Der Abschlussprüfer hat jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Berlin, 24. März 2010

***Der Aufsichtsrat
Gerd Münchow, Vorsitzender***

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Aktiengesetz

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

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

- Abweichend von Ziffer 3.8 ist in der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden. Die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder wird momentan durch eine schon länger bestehende internationale Police zugunsten der Summit-Unternehmensgruppe abgedeckt. Zudem sind Vorstand und Aufsichtsrat der Meinung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein zu verbessern, mit dem die Mitglieder des Aufsichtsrats die ihnen übertragenen Aufgaben wahrnehmen.
- Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex hat der Vorstand der Deutsche Real Estate AG, der aus zwei Personen besteht, keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Vorstand

und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass bei nur zwei Vorstandsmitgliedern die Funktion eines Vorstandsvorsitzenden nicht erforderlich ist, zumal beide Vorstandsmitglieder gleichberechtigt und gemeinsam die Gesellschaft führen sollen.

- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird positiven und negativen Entwicklungen bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile nicht Rechnung getragen, da in den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder keine erfolgsabhängigen variablen Vergütungsteile vorgesehen sind. Grund für das Fehlen variabler Vergütungsbestandteile ist die kurze Laufzeit der Vorstandsverträge, die jeweils nur für ein Jahr laufen.

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

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

- Abweichend von Ziffer 4.2.5 des Kodex erfolgt keine Offenlegung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder in einem Vergütungsbericht, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, auf die individualisierte Offenlegung zu verzichten.
- Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex war bislang für die immobilienpezifischen Themen kein Ausschuss gebildet worden, da die Aufgaben des Immobilienausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen wurden.
- Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hatte der Aufsichtsrat zunächst keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, weil die Aufgaben des Prüfungsausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen wurden.
- Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen. Ein besonderer Nominierungsausschuss ist aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats entbehrlich, weil der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Anteilseigner besteht.
- Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex werden Anträge auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes aus Gründen der Rechtssicherheit nicht immer mit einer Befristung bis zur nächsten Hauptversammlung gestellt, damit bei einer erfolgreichen Anfechtung der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes die gerichtliche Bestellung gegebenenfalls weiterhin Wirksamkeit entfaltet.
Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex werden ferner Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz den Aktionären nicht vorher bekannt gegeben, weil es sich aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats um einen gremieninternen Vorgang handelt und weil die Flexibilität des Aufsichtsrats nicht durch eine bestimmte Ankündigung gegenüber der Hauptversammlung eingeschränkt werden soll.
- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex werden Mitgliedschaften in Ausschüssen derzeit bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht berücksichtigt, weil die verbindlichen Regelungen in der Satzung dies nicht vorsehen.
Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird schließlich die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Corporate Governance Bericht individualisiert, aufgegliedert nach Bestandteilen ausgewiesen. Die Vergütung wird im Anhang des

Einzelabschlusses individualisiert angegeben. Sie ergibt sich abschließend aus der Satzung.

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

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

Berlin, 10. Dezember 2009

Gerd Münchow, Aufsichtsratsvorsitzender

Torsten Hoffmann, Vorstand

Rami Zoltak, Vorstand