

GESCHÄFTSBERICHT 2010



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate AG in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst 2010 insgesamt 33 Immobilien sowie zwei Finanzbeteiligungen.

KENNZAHLEN

		2010	2009 ³⁾	2008
Erträge aus Investment Properties	T €	27.637	27.616	27.188
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	T €	16.701	11.805	14.822
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	14.894	25.099	- 9.030
Operatives Ergebnis ¹⁾	T €	- 294	- 897	- 2.447
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen (bereinigtes EBT)	T €	1.293	- 1.600	- 2.317
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	- 514	11.694	- 26.169
Konzernperiodenergebnis (EAT)	T €	- 1.026	9.854	- 25.900
Bilanzsumme ²⁾	T €	344.765	349.685	387.935
Investment Properties ²⁾	T €	324.018	325.364	311.821
Eigenkapital ²⁾	T €	17.493	20.496	12.755
Eigenkapitalquote ²⁾	%	5,07	5,86	3,29
Finanzschulden ²⁾	T €	285.720	286.556	328.834
Finanzschuldenquote ²⁾	%	82,87	81,95	84,77
Eigene Bestandsobjekte ²⁾	m ² (Anzahl)	386.805 (33) ⁴⁾	385.339 (33)	385.339 (33)
Beteiligungen (quotala gerechnet) ²⁾	m ² (Anzahl)	4.795 (2)	4.795 (2)	6.681 (3)
Verwaltete Objekte gesamt²⁾	Anzahl	106	106	106

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾ EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

²⁾ Alle Werte jeweils per 31.12.

³⁾ Zahlen 2009 angepasst aufgrund von Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern

⁴⁾ Veränderung der Fläche resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen

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

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	16	KONZERNLAGEBERICHT
	34	BILANZ
	35	GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	36	EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	38	KAPITALFLUSSRECHNUNG
	39	KONZERNANHANG
	70	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	73	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
	74	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	76	AUF EINEN BLICK
	78	OBJEKTÜBERSICHT
	79	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die deutsche Wirtschaft hat sich 2010 überraschend kräftig von ihrer schwersten Rezession der Nachkriegszeit, ausgelöst durch die weltumspannende Finanz- und Wirtschaftskrise, erholt. Durch das hohe Konjunkturwachstum hat der deutsche Immobilienmarkt ebenfalls begonnen, sich von seiner tiefen Krise zu erholen und damit die Abschwungphase im Immobilienzyklus hinter sich zu lassen. Wie bereits in früheren Zyklen am deutschen Immobilienmarkt werden die unterschiedlichen Immobiliensegmente jedoch nicht zur gleichen Zeit vom Aufschwung erfasst: Von der wiederbelebten Nachfrage profitieren im ersten Schritt Objekte in besten Lagen. Erst in einer zweiten Phase des Zyklus werden erfahrungsgemäß die Objekte der gesamten Breite des Immobilienmarktes verstärkt nachgefragt. Die Deutsche Real Estate AG steht also voraussichtlich erst am Beginn einer Entwicklung, die vom Aufschwung am Immobilienmarkt unterstützt wird.

Das Geschäftsjahr 2010 haben wir deshalb intensiv genutzt, um die notwendigen Vorarbeiten zu leisten, so dass die Deutsche Real Estate AG die sich im Jahr 2011 zunehmend eröffnenden Geschäftschancen überproportional für sich nutzen kann. Einer der Schwerpunkte unseres Maßnahmenpakets war dabei die weitere Optimierung des Kostenmanagements – mit Erfolg. Die Bewirtschaftungskosten haben wir deutlich um mehr als 6 % auf € 7,5 Mio. gesenkt. Durch unseren strategischen Ansatz, die Objekte durch eigene Spezialisten zu betreuen, spart die Deutsche Real Estate AG nicht nur Kosten externer Dienstleistungsunternehmen ein, sondern erhöht gleichzeitig auch die Qualität bei der Bewirtschaftung. Das steigert die Werthaltigkeit der einzelnen Objekte und damit auch unseres gesamten Immobilienportfolios. Noch stärker haben wir die Verwaltungskosten gesenkt. Insbesondere durch das konsequente Zurückschneiden der Kosten für bezogene Beratungsdienstleistungen von externen Anbietern haben wir im Geschäftsjahr 2010 fast ein Fünftel der Verwaltungskosten eingespart. Außerdem haben wir unser Team, das auf die Vermarktung unserer Objekte spezialisiert ist, personell verstärkt. Parallel dazu haben wir auch die Zusammenarbeit mit externen Maklern weiter ausgebaut.

Die konsequent umgesetzten Insourcing-Maßnahmen werden sich in einer Stabilisierung und in der Folgezeit in der Verbesserung der Vermietungsquote niederschlagen. Im Geschäftsjahr 2010 haben dagegen die Spätfolgen der Rezession in Deutschland die Vermietungstätigkeit auf dem Markt für Gewerbeimmobilien erheblich erschwert. Insbesondere die Fokussierung der Nachfrage am Markt auf Objekte bestimmter Lagen und die konjunkturzyklisch bedingte Zunahme bei der Kündigung von Mietverhältnissen hat die Vermietungsquote belastet. Außerdem endete zu Beginn des zweiten Halbjahres 2010 der Mietvertrag mit einem der Hauptmieter des Objekts in Lüneburg (10.300 m²), was zu einem zwischenzeitlichen Anstieg der Leerstandsquote auf 18,4 % geführt hatte. Bis zum Stichtag 31. Dezember 2010 konnten wir jedoch den Anteil der noch nicht vermieteten Fläche am Gesamtbestand der Deutsche Real Estate AG auf 17,2 % (Vorjahr: 13,8 %) zurückführen. Trotz des schwierigen Marktumfeldes ist es uns zudem gelungen, die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit von 3,72 Jahren (Ende 2009) auf 4,15 Jahre zum Ende 2010 anzuheben.

Die konsequent umgesetzten Kostensenkungsmaßnahmen haben bereits im Berichtsjahr 2010 einen wichtigen Beitrag zur Ergebnisentwicklung geleistet. Bei sich stabil entwickelnden Mieterlösen haben wir das operative Ergebnis kräftig verbessert. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen der Immobilien (EBITDA) lag mit € 16,7 Mio. um mehr als 40 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die erzielten Fortschritte wurden indes durch die notwendig gewordenen Wertanpassungen auf den Immobilienbestand nach dem Fair Value-Ansatz konterkariert. Wir mussten – bei insgesamt 33 Immobilien im Bestand – im Fall von 18 Objekten den Wert nach unten und bei den übrigen 15 nach oben anpassen. Unter dem Strich führten die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties zu einem Aufwand von € 1,8 Mio., der im Wesentlichen zu einem negativen Ergebnis vor Steuern in Höhe von € –0,5 Mio. geführt hat. Im Vorjahr resultierte aus den Immobilienwertanpassungen per Saldo ein Ertrag von € 13,3 Mio., der maßgeblich für das positive

Ergebnis vor Steuern war. Bereinigt um die Immobilienwertanpassungen und Einmaleffekte verbesserte sich das Ergebnis vor Steuern von € –0,9 Mio. im Jahr 2009 auf € –0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2010. Das Konzernperiodenergebnis beläuft sich auf € –1,0 nach € 9,9 Mio. im Vorjahr.

Bei der Erreichung unseres Ziels, das operative Ergebnis und den operativen Cashflow zu steigern, sind wir im Berichtsjahr 2010 vorangekommen. Dies belegen nicht nur die Fortschritte auf der Kostenseite, sondern auch die Entwicklung des operativen Cashflows. Erstmals seit Jahren hat die Deutsche Real Estate AG wieder einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von € 1,6 Mio. nach € –3,0 Mio. im Vorjahr erwirtschaftet.

Die nötigen Vorarbeiten, um den erwarteten Aufschwung am Immobilienmarkt in der Breite für die Deutsche Real Estate AG überproportional nutzen zu können, haben wir geleistet. Durch die zu erwartende steigende Flächennachfrage in der Breite des Gewerbeimmobilienmarktes und durch die personelle Stärkung unseres Spezialisten-Teams zur Vermarktung unserer Objekte sollten wir die Vermietungsquote, deren Stabilisierung und Erhöhung 2011 im Vordergrund unserer Arbeit stehen wird, wieder sukzessive steigern können. Die Kostenbasis haben wir konsequent gesenkt, dramatische Bewegungen bei der Bewertung unserer Immobilien zeichnen sich nicht ab. Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir ein Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Fair Value-Anpassungen und Steuern in Höhe des Jahres 2010. Für das Jahr 2012 ist aufgrund der geplanten Verminderung der Leerstandsquote eine Verbesserung zu erwarten.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren außerordentlichen Einsatz und ihre große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate AG. Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr fortwährendes Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Berlin, im März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2010 gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Er hat dabei seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Dabei wurde der Vorstand bezüglich der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns intensiv beraten und überwacht. Der Vorstand hat Entscheidungen von grundlegender Bedeutung frühzeitig mit dem Aufsichtsrat beraten und abgestimmt.

Die detaillierten und stets zeitnahen Informationen des Vorstands an den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung, die strategische Entwicklung und 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. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand standen über die Aufsichtsratssitzungen hinaus in einem ständigen Dialog miteinander. Sachverhalte, die der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedurften, wurden in den Aufsichtsratssitzungen beraten. Bei größerer Eilbedürftigkeit hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren oder in einer Telefonkonferenz gefasst.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen statt, davon eine im Wege einer Telefonkonferenz. Daran hat der Vorstand jeweils vollständig teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates teilgenommen. Außerhalb der Sitzungen hat der Aufsichtsrat insgesamt elf Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst.

Besetzung des Vorstands, des Aufsichtsrates und des Personalausschusses

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand stets aus zwei Personen. Herr Rami Zoltak war im gesamten Berichtsjahr unverändert Mitglied des Vorstands. Er wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates mit Wirkung vom 25. September 2010 zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr Torsten Hoffmann verließ das Unternehmen mit Ablauf des 14. Juni 2010 auf eigenen Wunsch. Im Übergang entsandte der Aufsichtsrat mit Wirkung vom 15. Juni 2010 sein Mitglied, Frau Sharon Marckado-Erez, gemäß § 105 Absatz 2 Aktiengesetz zur Stellvertreterin des fehlenden zweiten Vorstandsmitglieds. Die Amtszeit endete mit Ablauf des 30. September 2010, nachdem der Aufsichtsrat Herrn Matthias Kobek mit Wirkung vom 1. Oktober 2010 zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt hatte. Seitdem besteht der Vorstand aus Herrn Rami Zoltak (als Vorstandsvorsitzender) und Herrn Matthias Kobek.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus Frau Sharon Marckado-Erez sowie den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann (stellvertretender Vorsitzender), John Sinclair Lamb, Abraham Limor und Amir Sagy. Die Hauptversammlung wählte am 8. Juni 2010 Herrn Abraham Limor, dessen Amtszeit mit Ablauf der Hauptversammlung endete, sowie die gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieder, Frau Marckado-Erez (bestellt durch das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg am 24. Februar 2010) und Herrn Amir Sagy (bestellt durch das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg am 5. November 2009), in den Aufsichtsrat. Während ihrer Amtszeit als Stellvertreterin des fehlenden zweiten Vorstandsmitgliedes ruhten die Rechte und Pflichten von Frau Marckado-Erez als Aufsichtsratsmitglied.

Neben dem Personalausschuss bestanden keine weiteren Ausschüsse des Aufsichtsrates. Der Personalausschuss setzte sich unverändert aus den Herren Gerd Münchow (Vorsitzender), Dr. Markus Beermann und John Sinclair Lamb zusammen. Aufgrund der Änderungen in § 107 Absatz 3 Aktiengesetz und deren Berücksichtigung in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat hat der Personalausschuss allerdings nur noch beratende und empfehlende Funktion.

Tätigkeitsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäfts und der finanziellen Situation der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Erforderliche Beschlüsse wurden immer einstimmig und unter vollständiger Beteiligung der Aufsichtsratsmitglieder - im Zeitraum vom 15. Juni bis 30. September 2010 allerdings ohne Mitwirkung der zur Stellvertreterin des fehlenden Vorstandsmitglieds bestellten Frau Marckado-Erez - sowohl in den Sitzungen als auch bei dringlichem Bedarf im schriftlichen Verfahren gefasst.

Besondere Beratungsthemen und Beschlüsse waren

- in der ordentlichen und der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung jeweils am 24. März 2010:
 - Beratung des Konzern- und Jahresabschlusses 2009 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers und Feststellung des Einzelabschlusses der Gesellschaft mit dem Lagebericht und Billigung des Konzernabschlusses mit dem Konzernlagebericht.
 - Beratung über die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2009.
 - Festlegung des Termins und der Tagesordnung mit den Beschlussempfehlungen für die Hauptversammlung 2010.
 - Beratung über den Stand der Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Hauptversammlungen 2007, 2008 und 2009 und den Stand der Ermittlungen des Besonderen Vertreters, der von der Hauptversammlung 2009 beauftragt worden war.
 - Beschlussfassung über das Budget für 2010 bis 2012, das Vergütungssystem für den Vorstand unter Anpassung an die gesetzlichen Regelungen und über die Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn Torsten Hoffmann mit Wirkung vom 1. Juni 2010.
 - Beschlussfassung in Abwesenheit des Vorstands, von der Gewährung leistungs- oder erfolgsabhängiger Tantiemen für das Geschäftsjahr 2009 abzusehen.

- in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 7. Juni 2010 und der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 7./ 8. Juni 2010:
 - Beratung des Ergebnisses des vorläufigen Berichts des von der Hauptversammlung beauftragten Besonderen Vertreters. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass bezüglich aller drei zu prüfenden Komplexe gegenwärtigen und früheren Vorstandsmitgliedern keine rechtlichen Vorwürfe gemacht werden können.
 - Bestätigung der in der Sitzung am 8. Juli 2008 durchgeführten Wahl des Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, um eventuelle rechtliche Zweifel an der Wirksamkeit der Wahl auszuräumen, Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unter Berücksichtigung der neuen Bestimmungen des Aktiengesetzes und Verlängerung der Vorstandsbestellung von Herrn Rami Zoltak mit Wirkung vom 25. September 2010 für zwei weitere Jahre, sowie Bestellung zum Vorstandsvorsitzenden ab diesem Termin.
 - Beratung über die laufenden Vergleichsverhandlungen bezüglich der Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Hauptversammlungen 2007, 2008 und 2009 sowie Zustimmung zum Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs auf der Grundlage des ausgehandelten Vergleichstextes.
 - Beratung der Konsequenzen aus dem Ausscheiden von Herrn Hoffmann aus dem Vorstand zum Ablauf des 14. Juni 2010 und Beschluss einer Vereinbarung mit Herrn Hoffmann, die diesen verpflichtete, bis zum 1. Dezember 2010 für noch bestehende Fragen aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.
 - Bestellung des Aufsichtsratsmitglieds Frau Sharon Marckado-Erez gemäß § 105 Absatz 2 Aktiengesetz zur Stellvertreterin des fehlenden zweiten Vorstandsmitglieds bis zum Ablauf des 27. September 2010.
 - Beratung der Konsequenzen aus der Selbstbehaltsregelung bei der D&O-Versicherung zugunsten von Vorstandsmitgliedern gemäß § 93 Absatz 2 Aktiengesetz.

- in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Wege einer Telefonkonferenz am 2. September 2010:
 - Bestellung von Herrn Matthias Kobek mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 für ein Jahr zum Mitglied des Vorstands und Beschlussfassung über den Abschluss des Anstellungsvertrags mit ihm.
 - Beratung über aktuelle Themen im Zusammenhang mit der Abwicklung des Anstellungsverhältnisses mit dem ehemaligen Vorstand, Herrn Torsten Hoffmann.
- in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 27. September 2010:
 - Verlängerung der bis zum 27. September 2010 befristeten Bestellung von Frau Marckado-Erez bis zum Ablauf des 30. September 2010 und Festlegung von deren Vergütung für die Zeit ihrer Vorstandstätigkeit vom 15. Juni bis 30. September 2010.
 - Zustimmung, dass Herr Kobek mit Wirkung vom 1. Oktober 2010 zum weiteren Geschäftsführer von insgesamt 10 Tochtergesellschaften bestellt wird.
 - Beschlussfassung aufgrund der Ermächtigung in § 9 Absatz 2 der Satzung, diese mit einem Deckblatt und einem Inhaltsverzeichnis zu versehen und zu IV, V und VI Zwischenüberschriften einzufügen.
- in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 13. Dezember 2010:
 - Beschlussfassung über den Auftrag an den Wirtschaftsprüfer zu den ausgehandelten Bedingungen.
 - Beschlussfassung über die Komponenten des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile.
 - Änderungen der Geschäftsordnung für den Vorstand, die sich stärker an den unternehmensinternen Abläufen orientieren.
 - Zustimmung zu der endgültig ausgehandelten Fassung des gerichtlichen Vergleichs mit den Anfechtungsklägern mit der Maßgabe, dass der Antrag auf Feststellung unverzüglich beim zuständigen Landgericht Bremen eingereicht wird.

Das Landgericht Bremen hat mit Beschluss vom 29. Dezember 2010 den Abschluss des Vergleichs festgestellt. Der Vergleich wurde vereinbarungsgemäß am 18. Januar 2011 im vollen Wortlaut im Bundesanzeiger veröffentlicht und ist nach Eintritt aufschiebender Bedingungen zwischenzeitlich wirksam geworden. Damit sind alle Rechtsstreitigkeiten aus den Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Hauptversammlungen 2007, 2008 und 2009 erledigt.

Die 11 Beschlüsse des Aufsichtsrates im schriftlichen Verfahren hatten zum Gegenstand:

- Neufassung der Geschäftsordnung für den Vorstand (Beschluss vom 08.02.2010),
- Gewährung eines Darlehens an ein Vorstandsmitglied (Beschluss vom 20.04.2010),
- Überarbeitung und Abgabe der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Aktiengesetz (Beschluss vom 17.05.2010),
- gesellschaftsrechtliche und finanzielle Maßnahmen der Gesellschaft im Verhältnis zu ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften und zwischen diesen (Beschlüsse vom 28.04., 17.05. und 19.11.2010),
- Vereinbarungen über die Beendigung des Anstellungsverhältnisses zu einem zwischenzeitlich ausgeschiedenen Vorstandsmitglied mit Übergangsregelungen und deren Umsetzung (Beschlüsse vom 15.04., 30.04., 03.11. und 13./16./17.11.2010),
- verbindliches Angebot an das zwischenzeitlich neu bestellte Vorstandsmitglied auf Einstellung (Beschluss vom 12.07.2010).

Der Personalausschuss hat im Berichtsjahr nicht getagt. Wegen der Größe des Aufsichtsrates, der regulär mit sechs Mitgliedern besetzt ist und im Zeitraum vom 15. Juni bis 30. September 2010 nur aus fünf aktiven Mitgliedern bestand, erschien es sinnvoll, die anstehenden Themen gleich im Aufsichtsrat zu beraten, zumal die drei Mitglieder des Personalausschusses an den Beratungen des Aufsichtsrates teilgenommen haben.

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 und vom 26. Mai 2010. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben jeweils am 22. März 2011 gemäß § 161 Aktiengesetz die Entsprechenserklärung, in der die Ausnahmen von den Empfehlungen des Kodex aufgeführt sind, beschlossen. Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2010 sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten. Solche ergaben sich auch nicht aus der Entsendung von Frau Marckado-Erez in den Vorstand.

Jahresabschlussprüfung

Der nach den Regeln des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss 2010, der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2010 sowie der Lage- und der Konzernlagebericht 2010 der Deutsche Real Estate AG wurden durch die von der Hauptversammlung am 8. Juni 2010 bestellte und durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 13. Dezember 2010 beauftragte Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 22. März 2011, 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 2010 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010.

Auch im Geschäftsjahr 2010 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz 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,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

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 Aktiengesetz zu erheben sind.

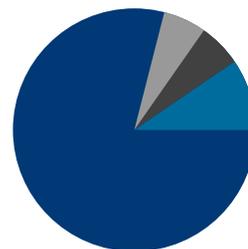
Für den Einsatz des Vorstands und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konzern der Deutsche Real Estate AG gilt dafür der besondere Dank des Aufsichtsrats.

Berlin, 22. März 2011

Der Aufsichtsrat
Gerd Münchow
Vorsitzender

ZUR AKTIE

- 78,98 % Summit-Group
- 5,75 % Klaus-Peter Schneidewind
- 5,75 % Clemes J. Vedder
- 9,52 % Streubesitz



KURSENTWICKLUNG

Der deutsche Aktienmarkt entwickelte sich im Berichtsjahr 2010 sehr positiv. Der Leitindex DAX 30 ist um 16,1 % auf 6.996,56 Punkte gestiegen. Während in der ersten Jahreshälfte die Schuldenkrise im Euro-Raum die Investoren verunsicherte und zeitweise hohe Kursschwankungen auslöste, sorgten insbesondere die kräftige Erholung der Weltwirtschaft und die gute Geschäftslage in der Industrie im zweiten Halbjahr für deutlich höhere Kurse. Der Index C-DAX (Composite DAX), der die Kursentwicklung auch der Aktie der Deutsche Real Estate AG erfasst, beendete das Börsenjahr 2010 auf 611,30 Punkten und verbuchte damit ebenfalls ein deutliches Plus von 16,7 %.

Durch die Erholung am deutschen Immobilienmarkt sind auch die Kurse deutscher Immobilienaktien kräftig gestiegen. Die Aktien des Index DAXSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2010 rund 18,8 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG sank im Berichtsjahr 2010 um 16,7 %. Am 22. Oktober 2010 erreichte die Aktie mit € 1,60 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) den höchsten Kurs des Jahres und am 10. Juni 2010 mit € 1,00 den Tiefstkurs. In das Börsenjahr 2010 war die Aktie am 12. Januar mit € 1,50 gestartet. Der Schlusskurs 2010 wurde am 30. Dezember mit € 1,25 festgestellt. Das Handelsvolumen in den Aktien der Deutsche Real Estate AG erhöhte sich auf insgesamt 50.307 Stücke (Vorjahr: 19.189 Stücke). Die Marktkapitalisierung ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Kursrückgangs gesunken. Das Immobilienunternehmen wurde an der Börse am 31. Dezember 2010 mit rund € 25,7 Mio. (Vorjahr: € 35,0 Mio.) bewertet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor-Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate AG ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate AG im Berichtsjahr 2010 jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht und die Konzernzwischenmitteilungen sowie Ad-hoc- und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2010	2009	2008	2007	2006
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	50.307	19.189	34.055	411.798	485.820
Jahreshöchstkurs	€	1,60	2,59	4,43	4,19	4,25
Jahrestiefstkurs	€	1,00	1,06	2,59	2,90	2,20
Jahresendkurs	€	1,25	1,70	2,59	3,80	4,19
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	25.727.750	34.989.740	53.307.898	78.212.360	86.239.418
Net Asset Value je Aktie	€	0,65	0,84	0,66	1,25	1,45
Ergebnis je Aktie	€	-0,05	0,48	-1,26	0,48	0,22

* Börsenplätze XETRA und Frankfurt am Main.

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 18. Juni 2009 wurde und wird mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

- Abweichend von Ziffer 3.8 des Kodex ist in der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden. Haftungsrisiken der Aufsichtsratsmitglieder aus ihrer Tätigkeit werden gegenwärtig durch eine schon länger bestehende, von der Summit-Unternehmensgruppe ohne Selbstbehalt abgeschlossene Konzernpolice abgedeckt. Eine vergleichbare von der Gesellschaft mit Selbstbehalt abgeschlossene Einzelversicherung könnte nur zu höheren Kosten vereinbart werden. Zudem ist der Vorstand 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. Eine Änderung des für die Aufsichtsräte bestehenden Versicherungsschutzes ist daher nicht beabsichtigt.
- 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. Eine Änderung der Organisation des Vorstandes ist daher nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile der Vorstandsvergütung negativen Entwicklungen nicht Rechnung getragen, da der Aufsichtsrat der Meinung ist, dass dies nicht die Sorgfalt optimiert, mit der die Vorstandsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen.
- Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.
- Abweichend von dem in Ziffer 4.2.3 des Kodex genannten Beispiel für variable Vergütungsbestandteile kommen, sowohl aufgrund der aktuellen Aktienstruktur als auch der geringen Varianzen von Aktien- und Unternehmenskennzahlen, nach Ansicht des Aufsichtsrates für die variable Vergütung der Vorstände auf das Unternehmen bezogene aktien- oder kennzahlenbasierte Vergütungselemente gegenwärtig nicht in Betracht. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wurde die Hauptversammlung in der Vergangenheit nicht über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden informiert, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, dass eine Offenlegung der in § 285 S. 1 Nr. 9 lit. a) S. 5 bis S. 9 HGB verlangten Angaben unterbleibt. In Zukunft wird dieser Empfehlung entsprochen werden und die Hauptversammlung vom Aufsichtsratsvorsitzenden über die Grundzüge des Vergütungssystems informiert werden.
- Abweichend von Ziffer 4.2.5 des Kodex erfolgt keine individualisierte Offenlegung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder in dem Vergütungsbericht, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, dass eine Offenlegung der in § 285 S. 1 Nr. 9 lit. a) S. 5 bis S. 9 HGB verlangten Angaben unterbleibt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex ist für immobilienpezifische Themen kein Ausschuss gebildet. Da nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben eines Immobilienausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Auf-

sichtsrates wahrgenommen werden können, ist die Bildung eines Ausschusses für Immobilienangelegenheiten nicht beabsichtigt.

- Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, weil nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben des Prüfungsausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates, insbesondere vom unabhängigen Aufsichtsratsmitglied, wahrgenommen wurden. Aus diesem Grund ist die Bildung eines Prüfungsausschusses nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen. Ein besonderer Nominierungsausschuss ist aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates entbehrlich, weil der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Anteilseigner besteht.
- Abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex ist für Aufsichtsratsmitglieder keine Altersgrenze festgelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen dieser älteren Personen gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können. Aus diesem Grund ist die Festlegung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex üben einzelne Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens aus. 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. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen derartige Tätigkeiten deshalb auch zukünftig ausüben dürfen.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden 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. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden 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 die Flexibilität des Aufsichtsrats nicht durch eine bestimmte Ankündigung gegenüber der Hauptversammlung eingeschränkt werden soll. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.
- 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. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.
- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Corporate Governance Bericht individualisiert und aufgedgliedert nach Bestandteilen ausgewiesen. Es ist nicht beabsichtigt, diese Praxis zu ändern, weil sich die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates abschließend aus der Satzung ergibt und im Anhang des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG individualisiert angegeben ist.
- Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex wurden die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert, da der Aufsichtsrat im Rahmen eines regelmäßigen Reportings laufend über die aktuellen Geschäftszahlen informiert wird. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

- Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex werden Konzernabschluss und Zwischenberichte nicht innerhalb von 45 Tagen, sondern innerhalb der für die Veröffentlichung maßgeblichen gesetzlichen Fristbestimmungen veröffentlicht. Da die gesetzlichen Vorgaben aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates für eine zeitnahe Information der Aktionäre und des Kapitalmarkts ausreichend sind, ist es beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Berlin, 17. Mai 2010

Gerd Münchow
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Torsten Hoffmann
(Vorstand)

Rami Zoltak
(Vorstand)

KONZERNLAGEBERICHT	16	
KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT	16	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN
	16	DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT
	16	Investmentmarkt
	17	Vermietungsmarkt
GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS	18	WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS
	19	GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS
	19	Transaktionen
	19	Entwicklung und Vermarktung des Immobilienbestandes
	20	STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS
	20	Beteiligungsstruktur
	20	Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter
VERGÜTUNGSBERICHT	20	Vergütung des Vorstandes
	21	Vergütung des Aufsichtsrates
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	22	ERTRAGSLAGE
	22	Umsatz und sonstige betriebliche Erträge
	23	Aufwandsseite und Ergebnis
	23	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
	25	GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
NACHTRAGSBERICHT	25	
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	25	RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	25	Risikomanagement
	25	Risikostrategie
	25	Risikofrüherkennungssystem
	26	Merkmale des Risikomanagementsystems

26	MARKTRISIKO
27	FINANZIERUNGSRISIKEN IM IMMOBILIENBESTAND
27	Zinsänderungsrisiko
27	Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken
28	Finanzierungsstrukturrisiko
28	Vorfälligkeitsentschädigungen
29	BEWERTUNGSRISIKEN
29	RISIKEN AUF OBJEKTEBENE
29	Gebäuderisiken
29	Mietausfallrisiken
30	Risiken aus Bautätigkeiten
30	INFRASTRUKTURRISIKEN
30	RECHTLICHE RISIKEN
30	Prozessrisiken
30	Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2007, 2008 und 2009
30	Besonderer Vertreter
31	INTERNES KONTROLLSYSTEM
31	CHANCENBERICHT
31	Prognoseumfeld
32	Ausblick
32	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN GEMÄß § 315 ABS. 4 HGB

KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Weltwirtschaft hat sich im Berichtsjahr 2010 sehr kräftig erholt. Sie wuchs nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) um 4,0 %, nachdem sie im Jahr 2009 noch um 0,6 % geschrumpft war. In der zweiten Jahreshälfte 2010 verloren die stimulierenden Impulse, wie der von den Schwellenländern getragene Welthandel, etwas an Kraft, so dass die globale Konjunktur im zweiten Halbjahr zunehmend in eine Phase moderater Expansion eingeschwenkt ist.

Die deutsche Wirtschaft expandierte im Berichtsjahr nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einer Rate von 3,6 % und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr.

Mit dieser Wachstumsdynamik stand die Volkswirtschaft auch an der Spitze im Euro-Raum. Im Jahr 2009 hatte die deutsche Wirtschaft mit einem Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,7 % die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt. Im Jahr 2010 waren die Exporte aufgrund der weltweiten Wirtschaftsentwicklung erstmals seit zwei Jahren wieder zentrale Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands. Die Unternehmen investierten wieder kräftig und auch der private Konsum zog in der zweiten Jahreshälfte – ausgelöst

durch das Sinken der Arbeitslosenquote auf ein historisches Tief seit der Wiedervereinigung und das steigende Verbrauchervertrauen – wieder an. Die die Konjunktur stimulierenden Impulse von der expansiven Finanzpolitik verloren dagegen im Jahresverlauf etwas an Schubkraft.



Berlin, Friedrichstraße

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT

Im Berichtsjahr 2010 hat der deutsche Immobilienmarkt begonnen, sich von der tiefen Krise des Vorjahres zu erholen. Ermöglicht wurde die Entwicklung durch den sehr dynamischen, zunehmend selbsttragenden Aufschwung in Deutschland, der durch die sich erholende Binnennachfrage gestützt und von einem vergleichsweise günstigen Finanzierungsumfeld für die Unternehmen flankiert wurde. Vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise in mehreren Ländern im Euro-Raum profitierte der deutsche Markt auch von der Einschätzung internationaler Investoren, dass Deutschland ein vergleichsweise sicherer Anlagehafen ist. Sowohl in den Investment- als auch in den Vermietungsmärkten stieg die Nachfrage nach Immobilienobjekten im Vergleich zum Vorjahr zum Teil deutlich, wobei Objekte in hochqualitativen Segmenten im Mittelpunkt standen.

Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist 2010 gegenüber dem Vorjahr sehr stark gestiegen. Die Erholung von dem tiefen Einbruch, der durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausgelöst worden war, beschleunigte sich insbesondere im Schlussquartal. Die kräftige Konjunkturerholung und die positiven Wachstumsaussichten sorgten für eine wachsende Nachfrage aus dem In- und Ausland, insbesondere nach Core-Immobilien. Sehr aktiv waren eigenkapitalstarke Investoren wie beispielsweise offene und geschlossene Immobilienfonds, Banken, Versicherungen und Pensionskassen sowie vermögende Privatinvestoren und Family Offices. Auf der Verkäuferseite standen vor allem Finanzinvestoren und Projektentwickler. Investoren aus dem Ausland haben sich zudem auf dem deutschen Markt wieder aktiver engagiert, was sich in einer Ausweitung des Anteils am Gesamtvolumen auf 37 % (Vorjahr: 14 %) widerspiegelt.

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien stieg nach einer Erhebung von BNP Paribas Real Estate 2010 um rund 85 % von € 10,6 Mrd. auf rund € 19,6 Mrd. Auch 2010 dominierten Einzeltransaktionen mit einem Anteil von 78 % die Investitionstätigkeit, allerdings verdoppelte sich der Anteil der Portfoliotransaktionen annähernd von 12 % auf 22 %. Die Zunahme von Transaktionen in Einzelhandelsimmobilien war im Vergleich zu denen in Büro- und Logistikobjekten 2010 am höchsten. Um 136 % (von € 3,3 Mrd. auf € 7,8 Mrd.) kletterte das Investitionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien 2010 und erreichte damit einen Anteil am Gesamtumsatz von knapp 40 % (Vorjahr: rund 31 %). In Büroobjekte wurden mit € 7,3 Mrd. rund 96 % mehr als im Vorjahr (€ 3,7 Mrd.) investiert; sie trugen 37 % nach 35 % ein Jahr zuvor zum Gesamtumsatz bei. Die Transaktionen in Logistikimmobilien übertrafen mit € 1,2 Mrd. das Vorjahresniveau (€ 0,7 Mrd.) um 76 %; der Anteil am Gesamtvolumen sank leicht von 6,7 % auf 6,3 %.

An den sechs wichtigsten deutschen Immobilienstandorten sind mit knapp € 11,1 Mrd. fast 90 % mehr in gewerbliche Immobilien investiert worden als ein Jahr zuvor (€ 5,8 Mrd.). Am stärksten konnte Frankfurt am Main unter den deutschen Big Six zulegen. Dort stieg das Transaktionsvolumen von € 0,7 Mrd. auf knapp € 1,9 Mrd. Das höchste Umsatzvolumen (gut € 3,2 Mrd. nach € 1,3 Mrd.) wurde erneut mit Objekten in Berlin erzielt. In Hamburg wurden Investitionen in Höhe von fast € 2,0 Mrd. (Vorjahr: € 1,1 Mrd.) getätigt und in München von € 1,7 Mrd. (Vorjahr: € 1,3 Mrd.). Das Volumen in Düsseldorf erreichte € 1,2 Mrd. nach € 0,8 Mrd. im Jahr zuvor und das in Köln € 1,1 Mrd. (Vorjahr: € 0,5 Mrd.).

Vermietungsmarkt

Im Laufe des Jahres 2010 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland aufgrund des günstigen Wirtschaftsumfelds mit guten Geschäftsaussichten und der Erholung am Arbeitsmarkt deutlich stabilisiert. Großvermietungen von mehr als 10.000 m² sind im Gegensatz zum Vorjahr wieder häufiger abgeschlossen worden (Anteil von 20 % der Verträge). Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den neun wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Essen und Leipzig ist um rund 19 % von insgesamt 2,6 Mio. m² auf 3,1 Mio. m² ausgeweitet worden. Insgesamt hat sich an diesen Bürostandorten die verfügbare Fläche im Jahresvergleich um 1,2 % auf

knapp 9,2 Mio. m² (Vorjahr: knapp 9,1 Mio. m²) erhöht. Die im Bau befindliche Vermietungsfläche ist im Berichtsjahr 2010 um 6,5 % auf gut 2 Mio. m² gefallen.

Die sich wieder erholende Nachfrage nach Büroimmobilien und das zugleich leicht rückläufige Angebot an modernen Flächen ließen die Mieten für Spitzenobjekte im Schlussquartal in Berlin (+6 % auf € 21,50/m²), Leipzig (+4,5 % auf € 11,50/m²), München (+3 % auf € 30/m²) und Frankfurt am Main (+3 % auf € 35/m²) im Gegensatz zu den anderen zentralen Standorten in Deutschland wieder anziehen. An allen neun wichtigsten Bürostandorten sind die Mietpreise durchschnittlich um gut 2 % gestiegen.

Der Konjunkturaufschwung in Deutschland hat im Berichtsjahr 2010 auch einen sehr hohen Flächenumsatzanstieg auf dem Lager- und Logistikimmobilienmarkt ausgelöst. In den größten fünf Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München kletterten die Umsätze (nach Angaben von Jones Lang LaSalle) um knapp 39 % auf 1,8 Mio. m² (Vorjahr: 1,3 Mio. m²). Der mit Abstand höchste Umsatz wurde mit Objekten in der Region Hamburg mit 616.300 m² (Vorjahr: 373.500 m²) erzielt; dort erhöhte sich auch der Flächenumsatz mit +65 % am stärksten. Den zweithöchsten Flächenumsatz erreichte Berlin, wo er um 46 % auf 359.900 m² (Vorjahr: 246.800 m²) wuchs. Die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 m² entwickelten sich stabil. Jenseits der fünf Ballungsräume wuchs der Flächenumsatz um 29 % auf 2,5 Mio. m² (Vorjahr: knapp 2,0 Mio. m²).

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien hat sich zu Beginn des Jahres 2010 zunächst deutlich abgeschwächt. Ab dem Sommer wurden dann – mit dem wieder anziehenden privaten Konsum – vermehrt Einzelhandelsobjekte nachgefragt, so dass sich das Mietpreinsniveau verbesserte und die Bereitschaft zur Zahlung von Ablösesummen für bestehende Mietverträge wieder vorhanden war. Im Gegensatz zu Immobilien in A-Lagen konnten die Leerstände an B-Standorten oder Nebenlagen nicht so stark abgebaut werden. Die Spitzenmieten sind in den meisten Städten



Frankenthal, Beindersheimer Straße

leicht gestiegen. Die mit Abstand höchsten Mieten wurden nach den Angaben von BNP Paribas Real Estate erneut in München (idealtypischer 100-m²-Shop) mit € 315/m² (Vorjahr: € 310/m²) erzielt, gefolgt von Frankfurt am Main mit € 270/m² (Vorjahr: € 265/m²) und Köln mit unverändert € 260/m². In Berlin, Hamburg und Düsseldorf stiegen die Preise jeweils um € 5/m² auf € 250/m², auf € 245/m² und auf € 230/m². Im Durchschnitt lagen die Mieten in den A-Lagen leicht über den Vorjahreswerten, während sie in den B- und Nebenlagen zumeist noch nicht signifikant steigen konnten.

GESCHÄFTSVERLAUF UND STRUKTUR DES KONZERNS

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Trotz der wirtschaftlichen Erholung in Deutschland im Jahr 2010 gestaltet sich der Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin schwierig. Die Nachfrage nach neuen Flächen hat noch lange nicht das Niveau vor der Wirtschaftskrise

wieder erreicht. Die Erträge aus Investment Properties sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Parallel dazu konnten die Bewirtschaftungskosten deutlich von € 8,0 Mio. auf € 7,5 Mio. reduziert werden. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA) erhöhte sich um 42 % von € 11,8 Mio. auf € 16,7 Mio. Die deutliche Verbesserung ist auf ein um € 0,9 Mio. erhöhtes Finanzergebnis sowie durch rückläufige Aufwendungen für Bewirtschaftungs-, Verwaltungskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen zurückzuführen.

Im Vorjahr wurde das Finanzergebnis durch Verluste aus dem Verkauf einer Finanzbeteiligung in Höhe von € -1,7 Mio. belastet.

Bei der Bewertung der Immobilien mit dem Fair Value ergibt sich im Saldo eine Verminderung der Werte in Höhe von € -1,8 Mio. (Vorjahr: € 13,3 Mio.), die ursächlich für das negative Konzernergebnis vor Steuern von € -0,5 (Vorjahr: € 11,7 Mio.) ist.

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich von € -3,0 Mio. auf € 1,6 Mio. Damit wurde zum ersten Mal seit Jahren ein positiver operativer Cashflow erreicht. Unter Berücksichtigung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich jedoch insgesamt ein negativer Cashflow von € -1,9 Mio. (Vorjahr: € -20,3 Mio.).

In der Bilanz wirkten sich wie bereits im Vorjahr die ergebnisneutralen Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente negativ aus. In Vorjahren abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap, Floor und Swap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge) führten aufgrund des Rückgangs der Zinsentwicklungserwartung im Jahr 2010 zu einem Anstieg der negativen Marktwerte und damit auch zu einem Anstieg der negativen Zeitbewertungsrücklage. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren für sie zum 31. Dezember 2010 negative Fair Values in Höhe von € 21,2 Mio. (Vorjahr: € 19,2 Mio.) zu bilanzieren. Es ist allerdings zu beachten, dass damit im Ergebnis der ursprünglich angestrebte Zweck einer planbaren kalkulierbaren Zinsbelastung in einem Korridor zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge) nach wie vor erfüllt ist. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der unter dem Eigenkapital ausgewiesenen Zeitbewertungsrücklage mit einem negativen Wert für die Derivate von € -19,4 Mio. (Vorjahr: € -17,9 Mio.) wider.

In den Geschäftsjahren 2011 und 2012 wird eine Stabilisierung und sukzessive Erhöhung der Vermietungsquoten angestrebt, um die Immobilienwerte sowie den Cashflow aus operativer Tätigkeit vor Einmaleffekten zu steigern.

Eine Veräußerung von einzelnen Objekten ist nicht auszuschließen, wenn damit kurz- und mittelfristig positive Effekte auf die Ergebnis- und die Cashflow-Situation erzielt werden könnten. Langfristig ist die Vergrößerung des Bestandes neben der weiteren Erhöhung der Mieterlöse das strategische Ziel. Aufbauend auf einem weiter optimierten Kostenmanagement soll vor Einmaleffekten ein ausgeglichener Cashflow mittelfristig erreicht werden. Maßstab für potenzielle Neuengagements ist weiterhin eine nachhaltige Steigerung der Rendite des Konzerns.



Heidelberg, Mannheimer Straße

GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Die Unternehmenspolitik des Konzerns ist auf eine mittel- bis langfristige Wertentwicklung ausgerichtet. Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes werden daher stets auf ihren Ergebnis- und Cashflow-Beitrag hin untersucht. Die in den letzten Jahren umgesetzte Betreuung der Bestandsobjekte durch eigene Mitarbeiter hat zu einer Verbesserung der Ergebnissituation und damit verbunden auch der Immobilienwerte geführt. Die nachhaltige Entwicklung der Bestandsimmobilien führt unabhängig von kurzfristigen Ausschlägen zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes.

Transaktionen

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

Entwicklung und Vermarktung des Immobilienbestandes

In den vergangenen Jahren konnten durch den Aufbau einer eigenen Immobilienverwaltung durch im Konzern angestellte Mitarbeiter sowohl erhebliche Kosteneinsparungen als auch eine bessere und engere Betreuung der Immobilien erreicht 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 386.805 m² im Bestand. Die Veränderung der Fläche zum Vorjahr resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen.

Die Nachwirkungen der Wirtschaftskrise führten durch Kündigungen von Mietverhältnissen oder durch Insolvenzen von Mietern zu einem Anstieg der Leerstandsquote von stichtagsbezogen 13,8 % zum 31. Dezember 2009 auf 17,2 % zum 31. Dezember 2010. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf den Auszug eines Mieters mit einer Fläche von 10.000 m² zur Jahresmitte 2010 im Objekt Lüneburg zurückzuführen.



Berlin, Oudenarder Straße

Problematisch ist nach wie vor die Vermietungsquote im Frankfurter Objekt Rahmhof. Hier konnte die Leerstandsquote von 57,6 % Ende 2009 auf 53,8 % Ende 2010 leicht reduziert werden. Aufgrund von verstärkten Vermietungsaktivitäten und einer sich belebenden Nachfrage nach Innenstadttagen in Frankfurt am Main geht die Gesellschaft von einer Verbesserung der Vermietungssituation in den nächsten beiden Geschäftsjahren aus.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes konnte im Geschäftsjahr 2010 die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit von 3,72 Jahre zum Ende 2009 auf 4,15 Jahre Ende 2010 angehoben werden.

Kennzahlen / Geschäftsvolumen	31.12.2010	31.12.2009
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	33	33
Beteiligungen	2	2
Fremdobjekte in der Verwaltung	73	73
Verwaltete Objekte	106	106

STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS

Beteiligungsstruktur

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

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

Aus der Vergangenheit heraus bestehen über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht eingegangen. Da diese Finanzbeteiligungen nicht zum strategischen Kerngeschäft gehören, hat die Deutsche Real Estate AG bereits in den letzten Jahren die Zahl der entsprechenden Beteiligungen reduziert. Zum Bilanzstichtag gehörten nur noch zwei 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 als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2010 befanden sich 45 (Vorjahr: 43) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.



Saarbrücken, Hafenstraße

Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Der Vorstand der Deutsche Real Estate AG bestand im Berichtsjahr durchgängig aus zwei Mitgliedern. Neben Herrn Rami Zoltak war Herr Torsten Hoffmann bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft am 14. Juni 2010 zum Vorstand bestellt. Nach seinem Ausscheiden übernahm Frau Sharon Marckado-Erez, entsandt aus dem Aufsichtsrat, die Position interimistisch im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 30. September 2010. Ab dem 1. Oktober 2010 wurde Herr Matthias Kobek zum neuen Vorstand Finanzen bestellt. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100%-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme der Vorstände sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Im Laufe des Berichtsjahres ist die Mitarbeiterzahl durch Neueinstellung von Mitarbeitern insbesondere im Bereich Vermietung auf stichtagsbezogen 39 Personen zum 31. Dezember 2010 (31. Dezember 2009: 35 Personen) angestiegen.

Durch den Einsatzwillen und ihr hohes Engagement der im Konzern tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sieht der Vorstand eine stabile Basis für die weitere Entwicklung.

VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstandes

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 2010 insgesamt T€ 344 einschließlich geldwerter Vorteile aus der Bereitstellung von Dienstwagen, zudem Sachbezüge von insgesamt T€ 2 für Versicherungskosten sowie erstatteter Sachkosten. In der Gesamtvorstandsvergütung sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von T€ 11 enthalten. Weiterhin wurden an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Der Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG hat auf Vorschlag seines Personalausschusses das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile 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 Vorstandsmitglieds sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge/Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt. 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 Vorstandsmitglie-

der 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.“



Frankfurt, Westerbachstraße

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung festgelegt worden und ist in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2010 setzt sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvergütung	T€
Gerd Münchow (Vorsitzender)	15,00
Dr. Markus Beer mann (stellvertretender Vorsitzender)	11,25
John Sinclair Lamb	7,50
Abraham Limor	7,50
Amir Sagy	7,50
Sharon Marckado-Erez	5,00
Gesamt	53,75

Eine variable Vergütung wird für das Geschäftsjahr 2010 nicht gezahlt, Kredite werden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Aufgrund einer Änderung in der internen Berichterstattung entfällt die Segmentberichterstattung (management approach). Durch die Änderung erfolgt nur noch eine Berichterstattung auf Basis des gesamten Immobilienportfolios, eine Unterscheidung zwischen Büro-, Einzelhandel-

und Logistikimmobilien wird nicht mehr vorgenommen.



Berlin, Hauptstraße

ERTRAGSLAGE

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben

(Notes) wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Umsatz und sonstige betriebliche Erträge

Während die Erträge aus Investment Properties (Mieterlöse und Nebenkostenvorauszahlungen) mit € 27,6 Mio. gegenüber dem Jahr 2009 unverändert geblieben sind, erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um € 0,3 Mio. auf nunmehr € 1,8 Mio. Ursächlich waren insbesondere um

rund € 0,2 Mio. angestiegene Erträge aus der Auflösung/Ausbuchung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten und Einzelwertberichtigungen. Weiterhin haben sich die Erlöse aus Dienstleistungen für die Tochtergesellschaften der Summit Germany Ltd. von € 0,3 Mio. in 2009 auf € 0,5 Mio. im Jahr 2010 erhöht.

Im Berichtsjahr führte die Fair Value-Bewertung der Investment Properties für insgesamt 15 Immobilien zu höheren Marktwerten gegenüber dem Vorjahr, so dass sich Erträge aus Fair Value-Anpassungen im Wert von € 4,1 Mio. (Vorjahr: € 16,7 Mio.) ergaben.

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses 2010 wurden die Immobilienmarktwerte wie in den Vorjahren auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters von dem Konzern überprüft und neu festgelegt. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS 1) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IAS 40, Tz. 46). Hierbei wird das Ertragspotenzial einer Immobilie auf Basis frei werdender, abgezinster erwarteter zukünftiger Cashflows ermittelt. Dazu wird auch ein Erlös aus einer angenommenen Veräußerung der Liegenschaft am Ende des Betrachtungszeitraumes in die Barwertermittlung einbezogen. Steuern und Kapitalkosten bleiben unberücksichtigt.

in T€	2010	2009	2008	2007	2006
Erträge aus Investment Properties	27.637	27.616	27.118	25.200	30.250
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	- 1.807	13.294	- 23.852	23.988	2.027
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (EBITDA)	16.701	11.805	14.822	6.623	15.574
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	14.894	25.099	- 9.030	30.611	17.601
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	1.293	- 1.600	- 2.317	- 7.018	4.463
Operatives Ergebnis *	- 294	- 897	- 2.447	- 5.910	674
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	- 514	11.694	- 26.169	16.970	6.490
Konzernperiodenergebnis (EAT)	- 1.026	9.854	- 25.900	8.893	4.407

* EBT bereinigt um Bewertungs- und einmalige Sondereffekte

Bei der Ermittlung wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %) zugrunde gelegt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungen ergeben, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Zinssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 23,2 Mio. reduzieren bzw. um € 25,5 Mio. erhöhen.

Aufwandsseite und Ergebnis

Das seit 2009 durch die Deutsche Real Estate AG selbst vorgenommene Property Management wirkt sich im Jahr 2010 weiter positiv bei den Bewirtschaftungskosten aus. Im Saldo sanken die Bewirtschaftungskosten von € 8,0 Mio. auf € 7,5 Mio. Insbesondere konnten weitere Einsparungen bei den Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie im Bereich der Versicherungskosten erzielt werden.

Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die Verwaltungskosten, sie verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,9 Mio. auf € 3,8 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch um € 0,4 Mio. reduzierte Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten begründet.

Daneben haben sich die sonstigen Aufwendungen von € 1,9 Mio. auf € 1,6 Mio. aufgrund eines geringeren Wertberichtigungsbedarfs auf Forderungen im Geschäftsjahr 2010 vermindert.

Um € 2,5 Mio. höher als im Vorjahr fielen dagegen die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties aus. Im Berichtsjahr waren Wertkorrekturen bei 18 Immobilien in Höhe von insgesamt € 5,9 Mio. erforderlich, von denen nur eine Korrektur den Wert von € 1,0 Mio. überschritt. Im Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten von 15 Immobilien ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen von € 4,1 Mio. ergab sich daher eine kumulierte Abwertung des Immobilienbestandes von € -1,8 Mio. gegenüber einer Aufwertung im Vorjahr von € 13,3 Mio. Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,9 Mio. auf € -15,3 Mio. verbessert. Maßgeblich für die Veränderung war ein von € -1,6 Mio. auf € 0,9 Mio. im Jahr 2010 verbessertes Beteiligungsergebnis. Im Jahr 2009 war das Ergebnis durch den Verkauf der Anteile an der Grundstücksgesellschaft Taubenstraße 19 in Berlin in Höhe von € - 1,7 Mio. belastet. Im Jahr 2010 werden im Beteiligungs-

ergebnis Erträge aus der Abwicklung einer Beteiligung in Höhe von € 0,5 Mio. ausgewiesen. Dagegen verschlechterte sich das Zinsergebnis von € -13,4 Mio. in 2009 auf € -15,1 Mio. aufgrund gegenüber dem Vorjahr um € -1,8 Mio. reduzierter Zinserträge.

Die im Saldo um € -1,8 Mio. verminderten Immobilienmarktwerte führten zu einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von € -0,5 Mio. (Vorjahr: € 11,7 Mio.). Das um die Fair Value-Anpassungen und um Einmaleffekte bereinigte EBT verbesserte sich von € -0,9 Mio. im Jahr 2009 auf € -0,3 Mio. im Jahr 2010. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Rahmen der Jahresabschlussstellung unterjährig im Instandhaltungsaufwand ausgewiesene Beträge teilweise als nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten der Investment Properties aktiviert worden sind und dadurch im Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen gezeigt werden.



Dietzenbach, Waldstraße 29

Während sich der Ertragsteueraufwand von T€ 9 auf T€ 52 leicht erhöhte, ergab sich im Geschäftsjahr 2010 ein latenter Steueraufwand in Höhe von € -0,5 Mio. (Vorjahr: € -1,8 Mio.). Nach Steuern beläuft sich der Jahresfehlbetrag auf € -1,0 Mio. nach einem Jahresüberschuss in Höhe € 9,9 Mio. im Vorjahr.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme reduzierte sich von € 349,7 Mio. am 31. Dezember 2009 auf € 344,8 Mio. zum Jahresende 2010, dabei verminderte sich der Bilanzansatz der Investment Properties um € 1,4 Mio. auf € 324,0 Mio. zum 31. Dezember 2010. Insgesamt reduzierte sich das langfristige Vermögen von € 330,2 Mio. am Vorjahresende auf € 328,8 Mio. zum 31. Dezember 2010, so dass der Anteil des langfristigen Vermögens an der Bilanzsumme leicht auf 95,4 % (Vorjahr: 94,4 %) anstieg.

Das kurzfristige Vermögen hat sich dagegen deutlicher um € 3,5 Mio. von € 19,4 Mio. Ende 2009 auf € 15,9 Mio.

in T€	31.12.2010	31.12.2009*	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Bilanzsumme	344.765	349.685	387.935	433.005	334.970
Investment Properties	324.018	325.364	311.821	338.610	257.200
Finanzanlagen	2.824	2.751	10.493	14.466	14.491
Eigenkapital	17.493	20.496	12.755	52.919	38.232
Eigenkapitalquote	5,07%	5,86%	3,29%	12,22%	11,41%
Finanzschulden	285.720	286.556	328.834	339.305	268.841
Finanzschuldenquote	82,87%	81,95%	84,77%	78,36%	80,26%
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	88,18%	88,07%	105,46%	100,21%	104,53%

* Zahlen 2009 angepasst auf Grund von Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern

zum 31. Dezember 2010 vermindert. Der Rückgang ist vor allem auf eine Reduzierung der liquiden Mittel von € 12,3 Mio. auf € 10,3 Mio. sowie auf den Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von € 1,7 Mio. auf € 0,8 Mio. zum 31. Dezember 2010 zurückzuführen. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme verminderte sich dadurch von 5,6 % auf 4,6 %. Im



Gießen, Robert-Bosch-Straße

Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital am Jahresende 2010 nur noch zu 29,3 % (Vorjahr: 39,1 %). Grund hierfür war auch das durch Umgliederungen zwischen lang- und kurzfristigen Finanzschulden gestiegene kurzfristige Fremdkapital.

Auf der Passivseite erhöhte sich die negative Zeitbewertungsrücklage erneut von € -17,9 Mio. auf € -19,9 Mio. Hier wirken sich ergebnisneutrale negative Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente aus, die für abgeschlossene Zinnsicherungsgeschäfte für Darlehen mit Cap, Floor und Swap Rates zwischen 3,0 % und 4,7 % (jeweils zuzüglich Marge) aufgrund des weiteren Rückgangs des aktuellen 3-Monats-Euribors zum Bewertungszeitpunkt notwendig waren. Aufgrund der Mark-to-Market Bewertung dieser Sicherungsinstrumente waren für sie zum 31. Dezember 2010 negative Fair Values in Höhe von € 21,2 Mio. (Vorjahr: € 19,2 Mio.) zu bilanzieren. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewer-

tungsrücklage in Höhe von insgesamt € -19,4 Mio. (Vorjahr: € -17,9 Mio.) wider.

Aufgrund dieses Effektes und unter Berücksichtigung des negativen Konzern-Periodenergebnisses in Höhe von € 1,0 Mio. verminderte sich das Eigenkapital von € 20,5 Mio. auf € 17,5 Mio. Die Eigenkapitalquote verminderte sich entsprechend von 5,9 % auf 5,1 % Ende 2010.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 von € 279,5 Mio. auf € 272,9 Mio., verursacht vor allem durch Tilgungen langfristiger Finanzschulden sowie von laufzeitbedingten Umgliederungen von lang- in kurzfristige Finanzschulden. Im Ergebnis reduzierten sich die langfristigen Finanzschulden von € 258,4 Mio. auf € 249,2 Mio. Gegenläufig wirkte sich der mit der Anpassung der Fair Values für die Derivate einhergehende unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesene Wert der Derivate von € 21,2 Mio. (Vorjahr: € 19,2 Mio.) aus.

Aufgrund von Umgliederungen erhöhten sich die kurzfristigen Finanzschulden trotz planmäßiger Tilgungen von € 28,2 Mio. auf € 36,5 Mio. Insgesamt sanken die Finanzschulden durch vereinbarte Tilgungen von € 286,6 Mio. auf € 285,7 Mio. zum 31. Dezember 2010. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich von € 49,7 Mio. auf € 54,4 Mio.

Das Verhältnis der Finanzschulden zu den Investment Properties (sogenanntes Loan-to-Value Ratio) hat sich zum 31. Dezember 2010 leicht auf 88,2 % (Vorjahr: 88,1 %) verschlechtert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit konnte in 2010 um € 4,6 Mio. gegenüber dem Jahr 2009 gesteigert werden. Im Investitionsbereich führten Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien zu einem negativen Cashflow von insgesamt € -1,7 Mio. Der im Vorjahr ausgewiesene positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit von € 14,5 Mio. basiert vor allem mit € 8,3 Mio. aus der Veräußerung der Beteiligung GbR Taubenstraße 19 sowie aus dem Zahlungseingang in Höhe von € 6,6 Mio. für die im Jahr 2008 veräußerte Immobilie in Augsburg. Im Finanzierungsbereich bestimmten die Tilgungen der Finanzschulden von € 2,1 Mio. (Vorjahr: € 34,3 Mio. aufgrund von außerplanmäßigen Darlehensrückführungen) sowie die Einzahlung der Summit Real-Estate Lambda GmbH (auf die in 2007 eingelegte Forderung) von € 0,2 Mio. den Cashflow.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Deutsche Real Estate AG hat in einem weiter schwierigen Marktumfeld das operative Ergebnis, insbesondere durch erreichte Kosteneinsparungen gegenüber dem Vorjahr, weiter steigern können. Die Vermietungsquote verminderte sich stichtagsbezogen jedoch von 86,2 % Ende 2009 auf 82,8 % Ende 2010.

Weiterhin erhöhte sich ebenfalls der Cashflow aus laufender Tätigkeit von € -3,0 Mio. im Jahr 2009 auf € 1,6 Mio. im Geschäftsjahr und ist damit seit Jahren zum ersten Mal positiv. Der Gesamtcashflow ist jedoch aufgrund von Investitionen und der planmäßigen Rückführung der Finanzschulden weiter negativ.

NACHTRAGSBERICHT

Anfang 2011 wurde die Laufzeit eines Immobilienkredites in Höhe von € 26 Mio. zunächst bis zum 31. Dezember 2011 verlängert. Es besteht die Option einer weiteren Prolongation bis zum 31. Dezember 2012 unter bestimmten Voraussetzungen.

Weiterhin wurden die anhängigen Anfechtungsklagen gegen die Hauptversammlungen der Jahre 2007, 2008 und 2009 durch einen gerichtlichen Vergleich, der im Jahr 2011 wirksam wurde, berechnet.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

Risikomanagement

Das Risikomanagement unterstützt die Gesellschaft bei dem Erreichen der Ziele und ist ein integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle in der Gruppe. Die organisatorische Einbindung stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen zeitnah und angemessen entgegen getreten werden kann. Ein Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das unternehmensinterne Kontrollsystem.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Einzelrisiken zeitnah identifiziert, angemessen gesteuert und transparent aufbereitet. Ein funktionierendes Risikomanagementsystem ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg, denn Risiken sind untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden.

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem hat die Aufgabe, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren sowie Ursachen zu erfassen und die erfassten Risiken zu kommunizieren. Erkannte Risiken werden soweit möglich vermieden oder es wird durch geeignete Gegenmaßnahmen versucht, dem Risiko gegenzusteuern. Das Risikofrüher-



Hamburg, Osterfeldstraße

erkennungssystem wird laufend an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

Das Risikomanagement ist in einem „Risikomanagementhandbuch“ zusammengefasst, welches die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzel-fallbezogen durch Einsatz einer entsprechenden Software nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Über ein Reporting-Modul erfolgt die Risikodokumentation sowie die Auswertung und Kommunikation der Risiken an die Entscheidungsträger.



Düsseldorf, Wahlerstraße

Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

Neue Erkenntnisse aus dem Risikomanagementsystem und aus den Arbeiten der internen Revision werden in die Arbeitsabläufe integriert. Längerfristige Risiken finden Berücksichtigung bei der Planung des Konzerns.

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 Jahresabschluss-erstellung zentral am Sitz der Gesellschaft. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgen auf Basis des HGB. Für die Zwecke der Konzernabschluss-erstellung erfolgt eine Überleitung nach IFRS.

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

MARKTRISIKO

Mit der in den letzten Jahren durchgeführten Umstrukturierung im Unternehmen und der Neuausrichtung des Immobilienmanagements wurde der Kontakt zu den Objekten und Mietern verstärkt. Aufgrund der weiter schwierigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt entstand durch die Finanzkrise neben dem Druck auf die Mieten auch eine Flächenkonkurrenz. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten tritt die Gesellschaft dem allgemeinen Leerstandsrisiko entgegen, dennoch sind in einzelnen Objekten und somit auch im Gesamtportfolio höhere Leerstandsquoten entstanden. Ungeachtet dessen kann durch die neue Struktur im Falle auslaufender sowie bei gefährdeten Mietverträgen schnell reagiert werden, mit Bestandsmietern können dadurch rechtzeitig Vertragsverhandlungen aufgenommen bzw. Mietinteressenten durch aktives Marketing geworben werden.

Die Immobilienmarktwerte wurden im Berichtsjahr auf Basis von Diskontierungszinssätzen zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %) ermittelt. Dementsprechend würden sich bei dieser Berechnung zum Teil erhebliche Verschiebungsergebnisse, wenn die Diskontierungssätze höher oder niedriger angesetzt würden. So würden Veränderungen des Diskontierungssatzes um plus oder minus 1 %-Punkt die Marktwerte um € 23,2 Mio. reduzieren bzw. um € 25,5 Mio. erhöhen. Entsprechend besteht ein Risiko sinkender Immobilienmarktwerte durch erhöhte Mietausfallrisiken, aber auch aufgrund genereller Änderungen des Immobilienmarktes. Die Gesellschaft ist bestrebt, sich ergebende Risiken frühzeitig zu erkennen und ggf. Gegenmaßnahmen durch Investitionen oder auch durch rechtzeitigen Verkauf von Immobilien zu treffen. Gleichzeitig wird durch eine angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote

versucht, den erwarteten Cashflow aus den Objekten zu verbessern und insofern einen besseren Marktwert zu erreichen.

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.

FINANZIERUNGSRISIKEN IM IMMOBILIENBESTAND

Zinsänderungsrisiko

Wesentliche Zinsänderungen könnten die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage beeinträchtigen. Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt der Deutsche Real Estate AG Konzern grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen. Die Vereinbarungen sehen eine maximale Verzinsung zwischen 5,35 % p.a. und 5,5 % p.a. (jeweilige Cap- und Swap-Obergrenze) vor. Diese Zinssätze wurden über die gesamte Laufzeit durch ein Zinssicherungsgeschäft in Form des Micro-Hedging abgesichert, so dass die vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch die entsprechenden Collars und Swaps definierten Zinsobergrenzen. Zum Bilanzstichtag waren Zinszahlungen auf Basis von Immobiliendarlehen über € 239,3 Mio. (Grundgeschäft) durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte gesichert. Von diesem Gesamtbetrag entfällt auf die Palladium Funding No. 1 Limited, London, ein Kreditvolumen von € 219,7 Mio.

Aufgrund des Rückgangs der Zinsentwicklungserwartung ergab sich für den Jahresabschluss 2010 erneut die Notwendigkeit von entsprechenden Fair Value-Anpassungen der derivativen Finanzinstrumente. Die sich hieraus ergebende erhöhte negative Zeitbewertungsrücklage führte in der Konzernbilanz zu einer weiteren Reduzierung des Eigenkapitals. Gleichwohl ist auf der Finanzierungsseite der ursprünglich angestrebte Zweck einer Absicherung der Zinsen nach wie vor erreicht, da die effektive Zinsbelastung in der Gewinn- und Verlustrechnung nur in der ursprüng-

lich gewollten Bandbreite anfällt. Zur Aufrechterhaltung der Effektivität der Zinssicherung wird der Sicherungsumfang dem veränderten Grundgeschäft angepasst. Für die Planbarkeit des operativen Geschäftes beabsichtigt die Deutsche Real Estate AG in der Zukunft auch weiterhin, Zinssicherungsgeschäfte vorzunehmen.

Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass der Tiefpunkt bei den Zinsen im Jahr 2010 erreicht wurde und dass das Zinsniveau im Jahr 2011 wieder ansteigen wird. Dadurch wird es wieder zu einer Verminderung der negativen Werte der Zeitbewertungsrücklage und damit grundsätzlich zu einer Erhöhung des Konzerneigenkapitals kommen. Unabhängig von der Entwicklung der Zinserwartungen werden die in der



Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße

Zeitbewertungsrücklage ausgewiesenen negativen Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente sich über die Laufzeit der entsprechenden Zinssicherungsverträge bis zum Jahr 2014 vollständig auf Null reduzieren.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrollen begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und drohende Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht.

In dem Kreditvertrag mit einem Kreditinstitut sind jährlich höhere Tilgungsleistungen vereinbart, die den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den nächsten Jahren entsprechend belasten. Danach sind im Jahr 2011 € 0,1 Mio., im Jahr 2012 € 0,7 Mio. und 2013 € 1,3 Mio. mehr an Tilgungsleistungen als im Jahr 2010 zu erbringen. Zusätzlich wird die Liquidität in den nächsten Jahren durch Einmaleffekte aus der Vergangenheit, die im Konzernabschluss passiviert sind, wie beispielsweise Zahlungen von Grunderwerbsteuern oder für die notwendige Dekontamination eines Grundstückes belastet. Der operative Cashflow war in diesem Jahr mit € 1,6 Mio. zwar zum ersten Mal seit Jahren positiv, jedoch ergab sich weiterhin unter Berücksichtigung des negativen Cashflows aus Investitions- und Finanzie-

lungstätigkeit eine Verminderung der liquiden Mittel. Es ist für die Gesellschaft mittelfristig notwendig, zumindest einen ausgeglichenen Cashflow zu erzielen. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es erforderlich werden, Immobilien gezielt zu veräußern.

Die 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 2010 wurden mit Ausnahme zweier Darlehensverträge alle Financial Covenants erfüllt. Der Bruch der Financial Covenants führt jedoch zu keinen bestandsgefährdenden Konsequenzen.

Das Risikocontrolling ist auf die Einhaltung dieser Zielgrößen ausgerichtet, um sonst notwendige zusätzliche Sicherheiten oder Kündigungen von Darlehen zu vermeiden. Bei einer Veräußerung der finanzierten Objekte 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.

Nach den derzeitigen Planungsrechnungen wird für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 kumuliert weiterhin ein negativer Gesamt-Cashflow erwartet. Wesentliche Planungsannahmen sind hierbei die Prolongation von fälligen Finanzschulden sowie die Finanzierung der Dekontaminierungskosten durch ein Darlehen. Sollte die Dekontaminierung nicht durch ein Darlehen finanziert werden können, würde sich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von mindestens € 1,0 Mio. ergeben.



Stuttgart, Rosensteinstraße

Finanzierungsstrukturrisiko

Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich im Berichtsjahr von 5,9 % auf 5,1 % vermindert. Stark belastend wirkt sich immer noch die negative Zeitbewertungsrücklage aus. Die Gesellschaft erwartet eine Verbesserung der Zeitbewertungsrücklage aufgrund spätestens mittelfristig wieder ansteigender Zinsen. Die Immobilienmarktwerte sollten vor allem durch die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote und der Mieterlöse positiv beeinflusst werden. Aufgrund dieser angestrebten Entwicklungen erwartet die Gesellschaft eine mittel- und langfristig wieder verbesserte Eigenkapitalquote.

Im Jahr 2012 laufen Darlehensverträge für zwei Objekte aus. Falls das finanzierende Kreditinstitut einer Prolongation nicht zustimmen sollte, könnten die Darlehensnehmer verpflichtet sein, das jeweilige Darlehen zurück zu zahlen. Wenn sie dazu nicht in der Lage sein sollten, hat das Kreditinstitut zwar Zugriff auf die besicherten Immobilien und auf zusätzlich bestellte Sicherheiten, jedoch nicht auf die übrigen Immobilien des Konzerns (Darlehen ohne Rückgriffsmöglichkeiten). Deshalb besteht für den Konzern an dieser Stelle die Gefahr, einen Verlust verzeichnen zu müssen, falls der Darlehensgeber es vorzieht, anstatt einer Prolongation sein Recht auf die besicherte Immobilie auszuüben. Das Konzernergebnis und damit das Eigenkapital des Konzerns wären in einem solchen Fall betroffen. Die genaue Höhe der voraussichtlichen Belastung lässt sich zurzeit nur schwer ermitteln, da sie von dem Verwertungserlös für die Immobilien abhängig ist. Die Gesellschaft versucht, das Risiko durch verstärkte Vermietungsanstrengungen zum Abbau des Leerstandes bzw. durch Verkaufsanstrengungen abzuschwächen.

Vorfälligkeitsentschädigungen

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventualansprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeits-

entschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2011 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die Vertragsparteien haben die Frist um zwei Jahre auf den 31. Januar 2013 verlängert. Die Regelung der Vorfälligkeit war Gegenstand der Prüfung durch Herrn Olaf Gratzke. Wir verweisen auf Seite 30 „Besonderer Vertreter“.

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung eine entsprechende Auswirkung auf das Konzernergebnis vor Steuern. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 wird dieses Risiko (wie im Vorjahr) im Anhang unter den Haftungsverhältnissen angegeben.

BEWERTUNGSRISIKEN

Der Marktwert des Immobilienvermögens wurde in den vergangenen Jahren in der Regel von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. 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 Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen und damit ggf. auch ein Absinken des Eigenkapitals im Einzelabschluss unter 50 % des Grundkapitals bewirken. Gleichzeitig würde eine notwendige Abwertung der Immobilienwerte ggf. zu einer Verletzung der in den Kreditverträgen vereinbarten Financial Covenants führen. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das finanzierende Kreditinstitut die finale Folge. Entscheiden sich die Kreditinstitute, dieses auszuüben, könnte dies zu einer Gefährdung des Bestands des Unternehmens und des Konzerns führen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die im vorliegenden Abschluss erkennbare Stabilisierung der Immobilienmarktwerte, auch wegen der zukünftig erwarteten positiven Marktentwicklung anhält, so dass das vereinbarte Loan-to-Value-Ratio in den nächsten Jahren eingehalten werden kann.

RISIKEN AUF OBJEKTEBENE

Gebäuderisiken

Für sämtliche Bestandsobjekte besteht ein umfassender Versicherungsschutz über alle Gebäuderisiken. Neben diesem sind vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen für die laufende technische Steuerung, Inspektion und Überwachung der Gebäude vorhanden. Inzwischen

wird ein Teil 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 können. Bei etwaigen Ankäufen werden zusätzlich Fachunternehmen beauftragt, um ggf. vorhandene Mängel oder Umweltbelastungen zu identifizieren und in der Bewertung berücksichtigen zu können.

Mietausfallrisiken

Entsprechend der Art der Objekte und der Situation des Teilmarktes werden in der Regel langfristige Mietverträge angestrebt. Zurzeit gestaltet es sich aufgrund der Marktlage jedoch teilweise als schwierig, langfristige Mietverträge bei Neuvermietungen abzuschließen.

Bei auslaufenden Mietverträgen werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung ergriffen. Um dem Risiko von Mietausfällen vorzubeugen, versucht die Gruppe nach Möglichkeit nur an bonitätsstarke Mieter zu vermieten.

Im Geschäftsjahr 2010 ist die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 86,2 % zum Ende des Jahres 2009 auf 82,8%



Frankfurt, Rahmhofstraße

Ende 2010 durch Kündigung oder Insolvenzen von Mietern zurückgegangen. Im Geschäftsjahr 2011 könnten Mietverträge mit einer jährlichen Nettomiete von € 0,9 Mio. enden. Daneben haben Mietverträge mit einem Volumen von € 4,0 Mio. keine festen vertraglichen Endtermine, sondern verlängern sich periodisch mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen geht die Gesellschaft davon aus, dass die überwiegende Anzahl dieser Verträge prolongiert wird oder durch entsprechende Vermietungsmaßnahmen kurzfristig ein neuer Mieter gefunden werden kann. Die Risiken aus Mietausfällen halten

sich im betriebsüblichen Rahmen. Die Gesellschaft steuert den Risiken durch ein aktives und zeitnahes Forderungsmanagement entgegen.

Risiken aus Bautätigkeiten

Eventuelle Risiken aus Bauaktivitäten lagen auch im Jahr 2010 nicht vor. Generell versucht die Gesellschaft bei Bauaktivitäten, das Vermietungs-, Baukosten- und Verkaufsrisiko durch entsprechende Vorvermietungen, Vertragsgestaltungen und konservativ angesetzte Verkaufspreise sowie durch ein aktives Projektcontrolling zu begrenzen.



Düsseldorf, Bonner Straße

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. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme.

RECHTLICHE RISIKEN

Prozessrisiken

Die Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes Forderungen geltend machen oder Klagen gegen die Gesellschaft anstrengen. Zur Vermeidung oder Risikoreduzierung werden die wesentlichen Unternehmensaktivitäten sorgfältig intern oder – soweit notwendig – durch externe Anwälte überprüft. Zum Abschlussstichtag sind eine Reihe von Klagen gegen die Gesellschaften der Gruppe anhängig. Die Gesellschaft schätzt zurzeit das Risiko sowie die finanziellen Auswirkungen aus diesen Klagen als gering ein.

Weiterhin wurde von Seiten eines Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten Schadenssumme von € 4,0 Mio. eingereicht. Der Immobilienkauf fand im Jahr 2004 statt, die Gesellschaft geht auch hier zurzeit nur von einem geringen Risiko aus, da nach Einschätzungen des Vorstands die vertraglichen Gewährleistungsansprüche zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren. Im Fall, dass es zu einem Gerichtsverfahren kommen sollte und der Kläger obsiegt, wäre die Entwicklung des Konzerns wesentlich beeinträchtigt.

Anfechtungsklagen Hauptversammlung 2007, 2008 und 2009

Die anhängigen Anfechtungsklagen aus den Hauptversammlungen der Jahre 2007, 2008 und 2009 wurden auf Anraten des Landgerichts Bremen durch gerichtlichen Vergleich beendet. Der Vergleich sieht eine Rücknahme der Anfechtungsklagen durch die Kläger vor. Gleichzeitig verpflichtet sich die Beklagte neben der Lieferung von bestimmten Informationen zur Zahlung von Kostenerstattungen von € 73.674,60 zzgl. € 7.647,03 Umsatzsteuer. Die Bekanntmachung des vollständigen Vergleichs im elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 18. Januar 2011.

Besonderer Vertreter

Der Abschlussbericht des besonderen Vertreters Herrn Olaf Gratzke wurde am 30. Juni 2010 vorgelegt und ist inhaltlich gegenüber dem Zwischenbericht unverändert geblieben. Der Prüfungsauftrag bestimmte sich nach dem Wortlaut

der Beschlussfassung zu TOP 10 aus der Hauptversammlung vom 17. Juni 2009.

Es waren hiernach Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen gegenwärtige und ehemalige Organe der Deutsche Real Estate AG sowie gegen den früheren beherrschenden Aktionär WHITEHALL und/oder den heute beherrschenden Aktionär SUMMIT geltend zu machen. Im Ergebnis stellt der Prüfungsbericht fest, dass die ehemaligen und gegenwärtigen Organe und Aktionäre angemessen handelten und dass es keine Grundlage gebe, Schadenersatzansprüche durchzusetzen.

Bereits im Jahresabschlussbericht für das Geschäftsjahr 2009 wurde darüber informiert, dass die Prüfungen zum Sachverhaltskomplex II „Verbotene Rückzahlungen zu Lasten des Eigenkapitals“ und zum Sachverhaltskomplex III „Grunderwerbsteuer und Kompensation“ abgeschlossen werden konnten. Im Ergebnis wurde zu beiden Sachverhaltskomplexen festgestellt, dass der Deutsche Real Estate AG keine Ersatzansprüche zustehen.

In Ergänzung zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2009 wurde im Abschlussbericht des Besonderen Vertreters auch der Sachverhaltskomplex I „Refinanzierung Senior Tranche 2006 und Schaden durch Vorfälligkeitsentschädigung“ geklärt. Im Ergebnis des Berichtes wird festgestellt, dass sich weder gegenwärtige noch ehemalige Organe der Deutsche Real Estate AG noch der frühere beherrschende Aktionär WHITEHALL oder der heute beherrschende Aktionär SUMMIT eines Fehlverhaltens schuldig gemacht haben. Der Deutsche Real Estate AG stehen deswegen auch hier keine Schadenersatzansprüche zu.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

Im Rahmen der Ausgestaltung des IKS wurden 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 wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Arbeitsabläufe entsprechend angepasst. Trotz der geringen Mitarbeiterzahl wird das 4-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten.

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Arbeiten der internen Revision ausgesetzt. Ab 2011 soll die von einem externen Dienstleister unter der direkten Verantwortung des Vorstands unterstellte interne Revision auf Basis des bestehenden Revisionsplans wieder aufgenommen werden.



Lübeck, Bei der Lohmühle

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass weder das eingerichtete interne Kontrollsystem noch das Risikomanagementsystem absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der Unternehmensziele 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.

CHANCENBERICHT

Prognoseumfeld

Die deutliche wirtschaftliche Belebung in Deutschland nach der schweren Rezession führte auch zu einer beginnenden Erholung des Immobilienmarktes. Insbesondere in den Investmentmärkten sind die Auswirkungen der Finanzkrise noch zu spüren, da die Erlangung neuer Kredite nach wie vor schwieriger als vor der Krise ist. Einhergehend mit der prognostizierten weiteren Erholung der Wirtschaft im Jahr 2011 ist auch von einem Aufschwung des Immobilienmarktes auszugehen. Während im Jahr 2010 im Wesentlichen die Immobilien in den 1a-Lagen von der

Markterholung betroffen waren, werden bei einer weiteren nachhaltigen Erholung auch die anderen Marktsegmente profitieren.

In den Vermietungsmärkten sind Stabilisierungen ebenfalls erkennbar. Positiv für die Bestandsimmobilien wirkt sich der Rückgang der Neubautätigkeit in den letzten Jahren aus, dennoch wird der durch die Rezession erhöhte Leerstand



Norderstedt, Kohfurth

die Miethöhe zunächst weiter belasten. Durch die erwartete Erholung im Jahr 2011 wird auch die Nachfrage nach Flächen weiter zunehmen. Allerdings werden nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte nur sehr schwer zu vermarkten sein.

Ausblick

Im Berichtsjahr ist die Gesellschaft ebenfalls nicht von den Nachwirkungen der Finanzkrise verschont geblieben. Durch Insolvenzen von Mietern sowie der Kündigung von Mietverträgen hat sich die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 86,2 % zum 31. Dezember 2009 auf 82,8 % zum 31. Dezember 2010 vermindert.

In den Jahren 2011 und 2012 steht die Verbesserung der Vermietungsquote im Vordergrund. Durch die erwartete steigende Nachfrage nach Flächen sowie die personelle Aufstockung der Mitarbeiteranzahl im Vermietungsbereich geht die Gesellschaft davon aus, trotz der weiterhin schwierigen Marktbedingungen, die Vermietungsquote zu stabilisieren und sukzessive wieder erhöhen zu können. Mit entsprechenden Erfolgen wird auch die positive Wertentwicklung der gehaltenen Immobilien sowie des Ergebnisses der Gruppe einhergehen und der operative Cashflow vor Einmaleffekten sich verbessern.

Aus heutiger Sicht sind in den Jahren 2011 und 2012 keine Akquisitionen zu erwarten. Ausnahmen von dieser Regel könnten nur gemacht werden, wenn ein konkretes Objekt die Gelegenheit bietet, sehr zeitnah Beiträge zur Gesamtrentabilität und zum Cashflow des Portfolios zu liefern. Über diesen mittelfristigen Ausblick hinaus besteht - nach wie vor - die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus des Portfolios an Gewerbeimmobilien. Verkäufe einzelner Ob-

jekte werden hingegen dann erfolgen, wenn damit bessere Ergebnis- bzw. bessere und/oder notwendige Cashflow-Beiträge erreicht werden, als mit einem Verbleib im Bestand.

Durch die vertraglich vereinbarte jährlich ansteigende Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie aus einmaligen Sondereffekten wird der Cashflow, trotz eines geplanten positiven operativen Cashflows vor Einmaleffekten, in den nächsten Jahren weiterhin negativ sein. Wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation von fälligen Finanzschulden. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es erforderlich sein, Immobilien gezielt zu veräußern. Der Bestand an liquiden Mitteln läge nach dieser Planung ohne die Veräußerung von Immobilien Ende 2012 bei ca. € 4,0 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Zinsen, Beteiligungserträgen, Fair Value-Anpassungen und Steuern in Höhe des Jahres 2010. In 2012 ist aufgrund der geplanten Verminderung der Leerstandsquote eine Verbesserung zu erwarten. Bei den Immobilienmarktwerten sind dramatische Bewegungen nicht zu erwarten, allerdings sollte die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote sich positiv auswirken. Der Cashflow wird aufgrund von zahlungswirksamen Einmaleffekten sowie aufgrund steigender Tilgungen in den nächsten Jahren weiterhin negativ sein.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN GEMÄSS § 315 ABS. 4 HGB

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

dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.

- Nach der Übernahme der Summit Germany Ltd., Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der 16.254.809 Aktien und damit rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind. 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 nenn-

wertloser 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 bisher noch nicht erfolgt.

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

Berlin, 21. März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand



Goslar, Im Schleeke

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2010

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2010	angepasst 31.12.2009	31.12.2009
LANGFRISTIGES VERMÖGEN				
Immaterielle Vermögenswerte	(20)	115	156	156
Investment Properties	(21)	324.018	325.364	325.364
Übriges Sachanlagevermögen	(22)	272	334	334
Finanzanlagevermögen	(23)	2.824	2.751	2.751
Latente Steuern	(30)	1.012	1.197	9.179
Übrige langfristige Vermögenswerte	(24)	596	447	447
		328.837	330.249	338.231
KURZFRISTIGES VERMÖGEN				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	822	1.680	1.680
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	(25)	260	416	416
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(24)	4.506	5.054	5.054
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(26)	10.340	12.286	12.286
		15.928	19.436	19.436
		344.765	349.685	357.667
Passiva in T€				
EIGENKAPITAL				
	(27)			
Grundkapital		20.582	20.582	20.582
Kapitalrücklage		5.961	5.961	5.961
Zeitbewertungsrücklage		- 19.901	- 17.924	- 17.924
Gewinnrücklagen		16.900	16.900	16.900
Ergebnisvortrag		- 5.119	- 14.969	- 14.969
Jahresergebnis nach Minderheitsgesellschafter		- 1.062	9.850	9.850
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		17.361	20.400	20.400
Minderheitsgesellschafter		132	96	96
		17.493	20.496	20.496
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Finanzschulden	(28)	249.205	258.356	258.356
Derivative Finanzinstrumente	(29)	21.206	19.206	19.206
Latente Steuern	(30)	1.114	1.187	9.169
Pensionsrückstellungen	(32)	755	701	701
Übrige langfristige Schulden	(34)	600	50	50
		272.880	279.500	287.482
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Finanzschulden	(28)	36.515	28.200	28.200
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	(33)	2.956	3.302	3.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(34)	1.144	1.220	1.220
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(31)	11.194	11.425	11.425
Übrige kurzfristige Schulden	(34)	2.583	5.542	5.542
		54.392	49.689	49.689
		344.765	349.685	357.667

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

in T€	Anhang	2010	2009
Erträge aus Investment Properties	(35)	27.637	27.616
Sonstige betriebliche Erträge	(36)	1.847	1.579
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(37)	4.067	16.690
Summe der betrieblichen Erträge		33.551	45.885
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(38)	- 7.474	- 8.015
Allgemeine Verwaltungskosten	(39)	- 3.798	- 4.653
Sonstige Aufwendungen	(41)	- 1.587	- 1.886
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(42)	- 5.874	- 3.396
Finanzergebnis	(43)	- 15.332	- 16.241
Ergebnis vor Steuern		- 514	11.694
Ertragsteuern	(44)	- 52	- 9
Latente Steuern	(44)	- 460	- 1.831
Konzernperiodenergebnis		- 1.026	9.854
Übriges Ergebnis			
Nettoergebnis aus Cashflow Hedges	(27)	- 1.803	- 6.698
Nettoergebnis aus Wertanpassungen von AfS-Finanzbeteiligungen		- 518	3.098
Ertragsteuer auf übriges Ergebnis		344	1.458
Übriges Ergebnis nach Steuern		- 1.977	- 2.142
Gesamtergebnis		- 3.003	7.712
Zurechnungen des Periodenergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		- 1.062	9.850
- Minderheitsgesellschafter		36	4
Konzernperiodenergebnis		- 1.026	9.854
Zurechnung des übrigen Ergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		- 1.959	- 2.114
- Minderheitsgesellschafter	(27)	- 18	- 28
Übriges Ergebnis nach Steuern		- 1.977	- 2.142
Zurechnung des Gesamtergebnisses			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		- 3.021	7.736
- Minderheitsgesellschafter		18	- 24
Gesamtergebnis		- 3.003	7.712

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2010

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Zeitbewertungs- rücklage
Stand am 1. Januar 2009	20.582	5.961	- 15.782
Gesamtergebnis	0	0	- 2.142
Stand am 31. Dezember 2009	20.582	5.961	- 17.924
Stand am 1. Januar 2010	20.582	5.961	- 17.924
Gesamtergebnis	0	0	- 1.977
Stand am 31. Dezember 2010	20.582	5.961	- 19.901

Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Periodenergebnis der Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Summe Eigenkapital
16.900	10.909	- 25.878	12.692	63	12.755
0	- 25.878	35.728	7.708	33	7.741
16.900	- 14.969	9.850	20.400	96	20.496
16.900	- 14.969	9.850	20.400	96	20.496
0	9.850	- 10.912	- 3.039	36	- 3.003
16.900	- 5.119	- 1.062	17.361	132	17.493

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

in T€	2010	2009
Konzernperiodenergebnis	- 1.026	9.854
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	136	139
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	1.807	- 13.294
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	- 231	- 2.182
Ergebniswirksame Veränderung latenter Steuern	460	1.831
Ergebniswirksame Veränderung Finanzderivate	- 107	47
Zinsaufwendungen	15.604	15.336
Zinserträge	- 97	- 1.977
Ertragsteueraufwand	52	9
Veränderung des Working Capitals		
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	1.009	1.004
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Passiva	- 1.020	1.966
Zahlungsmittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit	16.587	12.733
Gezahlte Zinsen	- 14.442	- 15.963
Erhaltene Zinsen	78	1.059
Gezahlte Ertragsteuern	- 600	- 829
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.623	- 3.000
Einzahlungen aus Verkäufen von Investment Properties	0	6.712
Einzahlungen aus Verkäufen von Finanzanlagevermögen	100	8.253
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	0	30
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	- 4	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und das übrige Sachanlagevermögen	- 33	- 122
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	- 1.650	- 329
Auszahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	- 73	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.660	14.544
Einzahlungen des Gesellschafters	231	2.446
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzschulden	- 2.140	- 34.251
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.909	- 31.805
Saldo Zunahme/Abnahme Zahlungsmittel	- 1.946	- 20.261
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	12.286	32.547
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	10.340	12.286

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 33 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 386.805 m². Weiterhin werden zurzeit noch 73 weitere Objekte im Besitz der Summit-Guppe verwaltet.

Seit der Übernahme der Summit Germany Ltd. im ersten Halbjahr 2009 ist Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, im Verhältnis zur Deutsche Real Estate AG beherrschendes Unternehmen. Direkte Mehrheitsaktionärin ist die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, mit einem Stimmrechtsanteil von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG.

Sitz der Deutsche Real Estate AG ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin.

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

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- AUFSTELLUNG

Der Konzernabschluss 2010 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315a Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die zum 31. Dezember 2010 von der Europäischen Union genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Relevante Abweichungen der Bilanzierungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB bestehen nach der Novelle der handelsrechtlichen Vorschriften durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) noch in folgenden Bereichen:

- Verbot der Bildung von sonstigen Rückstellungen, soweit die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme unter 50% liegt
- Verbot der Bildung von sonstigen Rückstellungen, soweit es sich um Innenverpflichtungen handelt
- Bewertung von Finanzinstrumenten in der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ zum beizulegenden Zeitwert, wenn dieser verlässlich bestimmbar ist, sowie erfolgsneutrale Behandlung der daraus resultierenden Wertänderungen
- Ansatz von Investment Properties mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag und erfolgswirksame Behandlung der Wertänderungen
- Keine planmäßige Goodwill-Abschreibung (Impairment-Only-Ansatz)
- Ansatz von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert und erfolgsneutrale Erfassung des effektiven Teils eines Sicherungsinstruments des Gewinns oder Verlusts aus der Absicherung im Eigenkapital

- Anwendung der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit dem Ansatz von Finanzschulden.

Im Geschäftsjahr 2010 waren im Deutsche Real Estate AG Konzern folgende neue bzw. geänderte Standards bzw. Interpretationen anzuwenden:

- Änderung zu IFRS 1: Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender (01.01.2010)
- IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse: Neufassung (01.07.2009)
- Änderung zu IAS 27: Konzern und separate Abschlüsse (01.07.2009)
- Änderung zu IAS 39: Geeignete Grundgeschäfte (01.07.2009)
- IFRIC 12: Dienstleistungskonzessionen (01.01.2010)
- IFRIC 15: Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien (01.01.2010)
- IFRIC 16: Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (01.07.2009)
- IFRIC 17: Sachdividenden an Eigentümer (01.11.2009)
- IFRIC 18: Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden (01.11.2009).

Die neuen Rechnungslegungsvorschriften haben keinen bzw. keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Nachstehende (teilweise überarbeitete) Standards und Interpretationen, die bis zum 31. Dezember 2010 vom IASB verabschiedet worden sind, wurden nicht vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens angewendet (in Klammern Datum der erstmaligen Anwendung):

- IAS 24: Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (01.01.2011)
- IAS 32: Klassifizierung von Bezugsrechten (01.02.2010)
- Änderung IFRS 1: Begrenzte Befreiung - geändert im Zusammenhang mit IFRS 7 (01.07.2010)
- Änderungen zu IFRS 8: Geschäftssegmente - geändert im Zusammenhang mit IAS 24 (01.01.2011)
- Änderung IFRIC 14: Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen (01.01.2011)
- IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (01.07.2010).

Die im Rahmen des Improvement-Projects zusammen gefassten Änderungen diverser IFRS werden – soweit bereits zum 1. Januar 2010 anzuwenden – berücksichtigt. Die weiteren Änderungen werden bei Inkrafttreten erstmalig angewendet.

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

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

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315a HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers, der Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln, eingereicht und von diesem Unternehmen im Bundesanzeiger elektronisch bekannt gemacht.

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

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

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterung und Angaben zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss des Vorjahres zugrunde lagen.

Die Gesellschaft hat im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 erstmals keine Segmentberichterstattung aufgestellt. Nach dem Wechsel in der Geschäftsleitung erfolgt die Überprüfung von Betriebsergebnissen hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2010) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 22. März 2011 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausge-

gebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten.

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

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

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen. Im Konzern Deutsche Real Estate AG werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

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

Assoziierte Unternehmen

Nach der Equity-Methode sind grundsätzlich solche Beteiligungen zu bewerten, bei denen die Gesellschaft - in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 % und 50 % - einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei Beteiligungen, die at equity zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Veränderungen des Eigenkapitals erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach

der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 45 (Vorjahr: 43) Unternehmen. Auf die Einbeziehung eines weiteren (Vorjahr: zwei) Tochterunternehmens wurde verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

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

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

Unternehmenserwerbe

Im Berichtsjahr wurden zwei Komplementärgesellschaften erworben. Auf den Konzernabschluss hatte der Erwerb keinen maßgeblichen Einfluss, so dass auf eine umfangreiche Berichterstattung verzichtet wird.

Unternehmensverkäufe

Im Berichtsjahr wurden keine Gesellschaften veräußert.

Beteiligungsveräußerung

Im Geschäftsjahr wurden keine Beteiligungen veräußert.

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung abgeschlossen worden.

5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

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

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 10

Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nut-

zungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

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

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

6 INVESTMENT PROPERTIES

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

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

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der

beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen. Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt.

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

7 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

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

8 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt:

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

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

Eine Umklassifizierung wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Diese Kategorie besteht aus zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten (trading)“ klassifiziert wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Darlehen und Forderungen

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

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

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

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

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

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

Dieser Posten umfasst im Konzern Deutsche Real Estate AG Anteile an Immobilienunternehmen, die nicht an einem öffentlichen Markt notiert sind. Wir verweisen auf Tz. 23.

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

Sicherungsinstrumente

Im Konzern Deutsche Real Estate AG werden ausschließlich Zinssicherungsinstrumente genutzt.

9 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

Die von der Deutsche Real Estate AG eingesetzten Zinssicherungsinstrumente (Swaps, Caps und Collars) dienen zur Absicherung von Zahlungsströmen (sog. „Cashflow Hedge“). Grundsätzlich wird die Absicherung von Zahlungsströmen wie folgt bilanziert:

- Einbuchen des derivativen Finanzinstruments mit dem beizulegenden Zeitwert bei Vertragsabschluss,
- Folgebewertung des derivativen Finanzinstruments mit dem beizulegenden Zeitwert,
- der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument, der als effektive Absicherung ermittelt wird, wird im übrigen Ergebnis gezeigt,
- der ineffektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus dem Sicherungsinstrument ist im Periodenergebnis zu erfassen.

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

Im Weiteren verweisen wir auf die Erläuterungen unter Tz. 29.

10 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

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

11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

12 VERBINDLICHKEITEN

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

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

13 STEUERN

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitenmethode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte

und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

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

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % zugrunde gelegt. Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden, sofern die Kriterien nach IAS 12.74 erfüllt sind, miteinander saldiert.

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

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

14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

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

15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern

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

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

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

Zinserträge

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

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividendenerträge

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

17 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer der Leasingverhältnisse in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Wir verweisen auf Tz. 49.

18 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden als Aufwand im Jahr der wirtschaftlichen Zuordnung erfasst bzw., soweit die Voraussetzungen des IAS 23 (qualifying asset) vorliegen, aktiviert.

19 ANPASSUNG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2009 GEMÄSS IAS 8

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden gemäß IAS 12.74 auf Ebene des jeweiligen Steuersubjektes saldiert. Im Vorjahr erfolgte ein unsaldierter Ausweis, zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Da es sich hierbei um eine Bilanzverkürzung ohne Ergebnisauswirkung handelt, wird zur besseren Vergleichbarkeit der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 vor und nach Saldierung offengelegt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

20 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2010	2009
	EDV-Software	EDV-Software
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.909	1.827
Zugänge	6	67
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0
Umbuchungen	0	15
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.915	1.909
Wertminderungen Stand 01.01.	1.753	1.699
Zugänge	47	54
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0
Umbuchungen	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	1.800	1.753
Buchwert 31.12.	115	156
Buchwert 01.01.	156	128

Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von immateriellen Vermögenswerten bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

21 INVESTMENT PROPERTIES

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 mangels Vorliegen von Preisen eines aktiven Marktes auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2010	2009
Stand am 01.01.	325.364	311.821
Übrige Zugänge	1.650	329
Übrige Abgänge	- 1.189	- 80
Wertänderungen durch Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	- 1.807	13.294
Stand am 31.12.	324.018	325.364

Die der Ermittlung der Fair Values im laufenden Geschäftsjahr zugrunde liegenden Diskontierungszinssätze lagen zwischen 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und 9,25 % (Vorjahr: 9,25 %). Bei Veränderung der Diskontierungszinssätze um plus/minus 1 %-Punkt hätten sich zum Bilanzstichtag um T€ 23.183 (Vorjahr: T€ 23.317) reduzierte bzw. um T€ 25.503 (Vorjahr: T€ 25.643) erhöhte Fair Values ergeben. Anlagen im Bau bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Die übrigen Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungskosten aus im Berichtsjahr getätigten Investitionen.

Unter den übrigen Abgängen wird in 2010 eine nachträgliche Kaufpreisminderung für das Objekt Rahmhof in Frankfurt am Main ausgewiesen.

Bei einer Immobilie wurde der Fair Value um T€ 1.216 (Vorjahr: T€ 1.509) gemäß IAS 40.50 (d) erhöht, um die eigenkapitalwirksame Doppelerfassung einer finanziellen Verpflichtung zur Instandhaltung, für die eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde, zu vermeiden.

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten:

in T€	2010	2009
1. Jahr	21.625	21.488
2. - 5. Jahr	47.678	44.415
ab 6. Jahr	33.686	52.404
Gesamt	102.989	118.307

Brutto-Mieterlöse 2010 und zurechenbare Aufwendungen:

in T€	2010	2009
Mieterlöse	27.637	27.616
zurechenbare Kosten	7.474	8.015

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

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

22 ÜBRIGES SACHANLAGEVERMÖGEN

Unter dem übrigen Sachanlagevermögen werden Betriebs- und Geschäftsausstattungen ausgewiesen.

Übriges Sachanlagevermögen in T€	2010 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2009 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung
Anschaffungskosten Stand 01.01.	756	746
Zugänge	27	55
Umbuchungen	0	- 15
Abgänge	0	- 30
Stand 31.12.	783	756
Wertminderungen Stand 01.01.	422	356
Zugänge	89	85
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0
Umbuchungen	0	0
Abgänge	0	- 19
Stand 31.12.	511	422
Buchwert 31.12.	272	334
Buchwert 01.01.	334	390

Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagevermögen existieren zum Bilanzstichtag nicht.

23 FINANZANLAGEVERMÖGEN ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (AVAILABLE-FOR-SALE)

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen erfassen:

- ein (Vorjahr: zwei) verbundenes und vier (Vorjahr: fünf) assoziierte Unternehmen, die mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen wurden sowie
- fünf (Vorjahr: fünf) sonstige Beteiligungen.

Die Entwicklung der Beteiligungsbuchwerte stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2010	2009
Stand 01.01.	2.751	10.493
Zugänge	73	0
Abgänge aus Veräußerung	0	- 8.299
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	557
Stand 31.12.	2.824	2.751

Der Wertansatz zum 31. Dezember 2010 basiert vor allem auf den Marktwerten der in den Beteiligungen bilanzierten Immobilien, die auf Marktpreiseinschätzungen der Gesellschaft beruhen, sowie auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung. Wir verweisen auf Tz. 47.

Auf die Anwendung der Equity-Methode wird verzichtet, da kein maßgeblicher Einfluss vorliegt. Im Weiteren wird auf die Anteilsbesitzliste unter Tz. 56 verwiesen.

24 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND ÜBRIGE VERMÖGENS- WERTE

Die lang- und kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Übrige langfristige Vermögenswerte	596	447
davon Darlehen	596	447
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	822	1.680
davon Mietforderungen	822	902
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.506	5.054
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	3.234	3.465

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte nach IFRS 7 Kategorien befinden sich unter Tz. 47.

In den übrigen Vermögenswerten wird eine Forderung gegen einen Minderheitsgesellschafter einer GbR ausgewiesen. Diese Forderung resultiert aus dem zugewiesenen negativen Eigenkapital.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
Fällige Forderungen	822	1.731	909
Fälligkeit < 30 Tage	122	147	25
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	117	148	31
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	89	104	15
Fälligkeit > 90 Tage	494	1.332	838

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2010 erhaltenen Sicherheiten in Höhe von T€ 7.625 gegenüber. Die erhaltenen Sicherheiten setzten sich zu T€ 6.559 aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 478 aus Mietkautionen und zu T€ 588 aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren

erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht die Gesellschaft nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

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

Die in den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen gegen die Summit Real-Estate Lambda GmbH (Tz. 27) resultieren aus dem vertraglichen Anspruch der Deutsche Real Estate AG auf Erstattung von 75,78 % möglicher Grunderwerbsteuerzahlungen in Höhe von € 7,8 Mio. Die Forderung ist unverzinslich und zahlbar bei Fälligkeit der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuerrisiken resultieren aus Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006. Im Geschäftsjahr 2010 haben drei (Vorjahr: sieben) Gesellschaften Grunderwerbsteuer in Höhe von T€ 305 (Vorjahr: T€ 1.282) gezahlt, von der Rückstellung wurden T€ 239 in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2010 beläuft sich die Rückstellung auf T€ 4.280 (Vorjahr: T€ 4.522); Erstattungen in Höhe von T€ 2.677 wurden von Summit Real-Estate Lambda GmbH bisher geleistet.

25 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die laufenden Steueransprüche in Höhe von T€ 260 (Vorjahr: T€ 416) betreffen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen sowie gezahlter Kapitalertragsteuer. Die Restlaufzeit der Forderungen liegt unter einem Jahr.

26 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und -äquivalente in T€	31.12.2010	31.12.2009
	10.340	12.286

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie die Angaben zur Kapitalflussrechnung.

Die Verzinsung der Bankguthaben liegt zwischen 0,17 % und 1,3 % p.a. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fälligkeit von bis zu sechs Monaten.

27 EIGENKAPITAL

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2010 und 2009 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte Grundkapital betrug am 31. Dezember 2010 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt. An der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, ist seit dem 30. November 2005 die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, mit 15.638.427 Stimmrechten (Stimmrechtsanteil 75,98 %) beteiligt.

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

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 5.961 beinhaltet mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. Die Sacheinlage dient dem Ausgleich von 75,78 % der von der Gesellschaft berücksichtigten Grunderwerbsteuerrisiken, die infolge von Transaktionen im Aktionärskreis in den Jahren 2002 bis 2006 entstanden sind (Tz. 24).

Zur Entwicklung der Zeitbewertungsrücklage und der Gewinnrücklagen wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Veränderung der Zeitbewertungsrücklage erläutert sich wie folgt:

Veränderung der Zeitbewertungsrücklage

Komponenten des übrigen Ergebnisses in T€	2010	2009
Stand am 01.01.	- 17.924	- 15.782
Available-for-Sale Beteiligungen		
a) Übriges Ergebnis des Jahres vor Recycling	- 9.982	- 11.096
b) Recycling	- 518	298
c) Verrechnung mit Anschaffungskosten	0	2.243
Zwischensumme	- 10.500	- 8.555
Cashflow Hedges		
Recycling	8.523	6.413
Zwischensumme	8.523	6.413
Übriges Ergebnis	- 1.977	- 2.142
Stand am 31. 12.	- 19.901	- 17.924

Das übrige Ergebnis hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Komponenten des übrigen Ergebnisses in T€	2010	davon Minderheiten	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen	2009	davon Minderheiten	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnen
Available-for-Sale Beteiligungen						
a) Wertveränderungen				557		
b) Recycling	- 518			298		
c) Verrechnung mit Anschaffungskosten				2.243		
c) Steuern				806		
Zwischensumme	- 518	0	- 518	3.904	0	3.904
Cashflow Hedges						
a) Wertveränderungen	- 10.326			- 13.111		
b) Recycling	8.523			6.413		
Zwischensumme	- 1.803			- 6.698		
c) Steuern	344			652		
Zwischensumme	- 1.459	- 18	- 1.441	- 6.046	- 28	- 6.018
Übriges Ergebnis	- 1.977	- 18	- 1.959	- 2.142	- 28	- 2.114

28 FINANZSCHULDEN

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Finanzschulden	249.205	258.356
Kurzfristige Finanzschulden	36.515	28.200
Summe	285.720	286.556

Die ursprünglichen Darlehensverträge mit The Royal Bank of Scotland (vormals: ABN AMRO BANK N.V.), London, (jetzt: Palladium Funding No.1 Limited, London), hatten ein Gesamtvolumen von T€ 231.480. Am 25. Februar 2009 hat Palladium Funding No.1 Limited das Gesamtdarlehen über T€ 231.480 von The Royal Bank of Scotland erworben. In 2010 wurden T€ 1.736 getilgt und auf Basis der Effektivzinsmethode T€ 319 an abgegrenzten Finanzierungsaufwendungen als Aufwand im Finanzergebnis erfasst (Vorjahr: T€ 320). Unter Berücksichtigung von Finanzierungsaufwendungen valuiert das Darlehen zum Stichtag mit T€ 219.662 (Vorjahr: T€ 221.029). Das Darlehen hat insgesamt eine Laufzeit von sieben Jahren und sieht eine variable Verzinsung in Höhe von 1,25 % über dem 3-Monats-Euribor vor. Zur Zinsabsicherung wurden Swap und Cap Vereinbarungen mit Laufzeiten bis zum 15. Oktober 2014 abgeschlossen, die den Zinssatz auf 5,35 % bis 5,55 % p.a. begrenzen. Zum Bilanzstichtag haben die Sicherungsinstrumente negative Fair Values von T€ -20.475 (Vorjahr: T€ -17.135). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Grundlage einer Mark-to-Market Bewertung zum 31. Dezember 2010 ermittelt.

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

Die in 2007 erworbenen Investment Properties (Lüneburg, Hamburg, Frankfurt am Main) werden über die Deutsche Pfandbriefbank AG (vormals: Hypo Real Estate Bank AG), München, finanziert. Diese Darlehen valutierten zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 45.709 (Vorjahr: T€ 46.014) mit Laufzeiten zwischen ein und zwei Jahren und variablen Verzinsungen zwischen 3,45 % p.a. (minimal) und 5,35 % p.a. (maximal). Im Geschäftsjahr 2010 wurde auf Basis der Effektivzinsmethode ein Aufwand von T€ 69 im Finanzergebnis erfasst (Vorjahr: T€ 69).

Zur Zinsabsicherung wurden Collar Vereinbarungen mit Laufzeiten entsprechend der Darlehenslaufzeiten und gestaffelten Cap-Rates zwischen 4,50 % bis 4,70 % jeweils zuzüglich einer Marge abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag haben die Zinssicherungsinstrumente negative Fair Values von insgesamt T€ -731 (Vorjahr: T€ -2.071). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung zum 31. Dezember 2010 ermittelt. Ein mit T€ 26.061 valutierendes Darlehen und zum 31. Dezember 2010 endfälliges Darlehen wurde in 2011 bis zum 31. Dezember 2011 prolongiert. Derzeit wird der Abschluss einer kongruenten Zinssicherung verhandelt.

in T€	2010			2009		
	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen	Gesamte variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	33.338	1.917	14.938	27.710	0	18.154
1 - 2 Jahre	15.695	171	13.486	7.277	2.401	16.828
2 - 3 Jahre	2.525	1.767	12.880	15.694	816	14.439
3 - 4 Jahre	213.776	2.405	10.596	2.525	476	13.571
4 - 5 Jahre	0	2.398	386	213.780	469	12.924
über 5 Jahre	0	10.469	378	0	14.869	n.a.
Buchwert Gesamt	265.334	19.127	1.259	266.986	19.031	539

Die Restlaufzeiten der verzinslichen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Gesamte verzinsliche Verbindlichkeiten in T€	31.12.2010	31.12.2009
bis 1 Jahr	36.515	28.200
1 - 5 Jahre	238.736	243.437
über 5 Jahre	10.469	14.919
Summe	285.720	286.556

Der Buchwert der erwarteten Zinszahlungen enthält die abgegrenzten und noch nicht gezahlten Zinsen für das Geschäftsjahr 2010.

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

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2009 bzw. 31. Dezember 2010 gefixten Zinssätze ermittelt. Änderungen der Cashflows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, vorzeitige Tilgung, Prolongation sowie künftige Neuabschlüsse von Verbindlichkeiten und Derivaten ergeben.

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzschulden gegenüber Palladium Funding No.1 Limited und Deutsche Pfandbriefbank AG mit dem Auszahlungsbetrag bilanziert worden.

Durch Grundpfandrechte besicherte Finanzschulden in T€	2010	2009
Investment Properties	321.990	325.364
Bankkonten	4.802	7.362
GmbH & KG-Anteile	19.170	17.351
Mietforderungen	822	1.680
Patronatserklärungen der Muttergesellschaft	221.453	223.167

Die im Zusammenhang mit diesen Finanzierungen stehenden Kosten (T€ 2.585) werden auf Grundlage der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Darlehen ratierlich aufgezinst. Der Aufzinsungsbetrag für 2010, der unter den Zinsaufwendungen im Finanzergebnis ausgewiesen wird, beläuft sich auf T€ 388 (Vorjahr: T€ 389).

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden mit Ausnahme zweier Darlehensverträge mit einem Nominalvolumen von T€ 26.061 und T€ 5.671 alle Financial Covenants erfüllt. Der Financial Covenant für einen Kreditvertrag mit einem Nominalvolumen von T€ 26.061 wird seit Kreditaufnahme gebrochen. Der zu Grunde liegende Kreditvertrag lief zum 31. Dezember 2010 aus und wurde von der Bank in 2011 bis zum 31. Dezember 2011 prolongiert. Der Gesellschaft steht bei Erreichen definierter Konditionen ein Recht auf weitere Prolongation zu. Der Financial Covenant für einen weiteren Kreditvertrag mit einem Nominalvolumen von T€ 5.671 wurde aufgrund des Auszugs eines Großmieters erstmals gebrochen. Die Bank möchte den zum 31. Dezember 2011 auslaufenden Kreditvertrag nicht vorzeitig kündigen. Der Bruch des Financial Covenants führt daher zu keinen bestandsgefährdenden Konsequenzen.

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

Darüber hinaus bestehen Darlehen gegenüber der Summit Finance Ltd., die mit 1,0 % verzinst werden und eine Laufzeit bis 2016 haben. Diese Darlehen valutieren zum Stichtag mit T€ 3.811 (Vorjahr T€ 3.616).

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien befinden sich in Tz. 47.

29 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in T€	31.12.2010		31.12.2009	
	Nominalvolumen	Marktwerte	Nominalvolumen	Marktwerte
Zinssicherungskontrakte	241.068	-21.206	271.728	-19.206

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

Zum 31. Dezember 2010 sind negative Marktwerte nach Abzug latenter Steuern von T€ - 19.366 (Vorjahr: T€ -17.908) in der Zeitbewertungsrücklage im Eigenkapital abgegrenzt. Der Ergebniseffekt aufgrund von Ineffektivitäten betrug im Geschäftsjahr T€ 107 (Vorjahr: T€ -47).

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

Restlaufzeit der Sicherungsinstrumente in T€	2010	2009
0 bis 1 Jahr	22.348	30.660
1 bis 2 Jahre	2.459	22.348
2 bis 3 Jahre	3.038	2.459
3 bis 4 Jahre	213.223	3.038
4 bis 5 Jahre	0	213.223
5 bis 10 Jahre	0	0
Summe	241.068	271.728

30 LATENTE STEUERN

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2010	31.12.2009
Verlustvorträge	2.309	3.061
Derivative Finanzinstrumente	3.378	3.003
Immobilien	1.539	1.544
Immaterielle Vermögensgegenstände	958	1.058
Rückstellungen	574	489
Beteiligungsansätze	0	0
Pensionsrückstellungen	34	24
Aktive latente Steuern	8.792	9.179

Passive latente Steuern in T€	31.12.2010	31.12.2009
Immobilien	8.561	8.736
Beteiligungsansätze	0	0
Rückstellungen	0	13
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Schulden (kurz-/langfristig)	333	420
Passive latente Steuern	8.894	9.169

Nach Aufrechnung

Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	1.012	1.197
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	1.114	1.187

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

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

Auf steuerliche Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen von T€ 1.681 (Vorjahr: T€ 7.196) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt wer-

den können. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet. Aufgrund eines mittelbaren Gesellschafterwechsels in 2009 entfielen zeitanteilig die steuerlichen Verlustvorträge.

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 3.378 (Vorjahr: T€ 3.003) und keine passiven latenten Steuern (Vorjahr: T€ 0) direkt dem Eigenkapital zugerechnet.

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

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

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen von T€ 18 (Vorjahr: T€ 16) entstanden sind, werden nicht angesetzt, da der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steuern werden auf Ebene des Steuersubjekts erfasst und bewertet. Bei einem konzerninternen Dienstleister wird ein Überhang an aktiven latenten Steuern erfasst, da die Gesellschaft hauptsächlich konzernintern tätig ist und insoweit die Möglichkeit des IAS12.36 besteht.

31 SONSTIGE KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2010	Inanspruch- nahme	Auflösung	Auf- zinsung	Zu- führung	Stand 31.12.2010
Grunderwerbsteuer	4.522	239	3	0	0	4.280
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	1.503	53	0	300	0	1.750
Finanzierungsaufwendungen	1.090	0	0	0	0	1.090
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	722	555	59	0	327	435
Gewährleistungen	448	0	0	0	0	448
Ausstehende Rechnungen	132	101	31	0	457	457
Objektspezifische Rückstellungen	986	517	99	0	569	939
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	215	163	51	0	165	166
Übrige Rückstellungen	1.807	291	230	0	343	1.629
Summe	11.425	1.919	473	300	1.861	11.194

32 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2010 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten und Gehälter berücksichtigt.

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	Barwert Pensionsverpflichtung
31.12.2009	701
31.12.2010	755

Für die Pensionszusage wird kein Planvermögen gebildet.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

in %	31.12.2010	31.12.2009
Abzinsungssatz	4,40	5,40
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	2,0	0
Inflation	2,0	2,0
Pensionsalter (in Jahren)	65	65
Rechnungsgrundlagen	Richttafel RT 2005G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel RT 2005G nach Dr. Klaus Heubeck

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen in den Jahren 2010 und 2009 ist in folgender Tabelle aufgeführt:

in T€	2010	2009
Pensionsrückstellungen am 01.01.	701	701
Zuführung Rückstellungen	65	11
Aufzinsung Rückstellungen	37	36
Rentenzahlungen	- 48	- 47
Pensionsrückstellungen am 31.12.	755	701

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

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

in T€	2010	2009
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	- 65	- 11
Zinsaufwand	37	36

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

Die Arbeitgeberaufwendungen für beitragsorientierte Pläne zur gesetzlichen Rentenversicherung betragen im Geschäftsjahr 2010 T€ 47 (Vorjahr: T€ 47).

33 TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERSCHULDEN

Unter den tatsächlichen Ertragsteuerschulden werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Gewerbesteuer für 2008 und Vorjahre ausgewiesen.

34 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE SCHULDEN

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.144	1.220
Übrige langfristige Schulden		
Vorausbezahlte Mieten	569	0
Sonstige	31	50
	600	50
Übrige kurzfristige Schulden		
Kaufpreiseinbehalte	1.350	2.539
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	438	1.946
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2	165
Sonstige	793	892
Gesamt	2.583	5.542

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

35 ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2010 auf T€ 27.637 (Vorjahr: T€ 27.616) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 22.286 (Vorjahr: T€ 22.684) und Mietnebenkosten mit T€ 5.351 (Vorjahr: T€ 4.932).

36 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2010	2009
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	473	396
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	488	345
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	172	291
Erträge aus Weiterbelastungen	50	250
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	396	102
Übrige sonstige Erträge	268	195
Gesamt	1.847	1.579

37 ERTRÄGE AUS FAIR VALUE-ANPASSUN- GEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties auf den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 4.067 (Vorjahr: T€ 16.690).

38 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2010	2009
Heizkosten (Brennstoffe)	1.725	1.626
Grundsteuer	1.088	1.066
Technische und Hausmeister-Dienstleistungen	1.078	1.059
Instandhaltung	693	825
Stromkosten	985	819
Wasser/Abwasser/Kanal	746	707
Versicherung All-Risk	223	293
Vermietungskosten (Maklerkosten)	121	191
Sonstige	815	1.429
Gesamt	7.474	8.015

39 ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2010	2009
Personalaufwand	1.907	1.945
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	1.033	1.608
Öffentlichkeitsarbeit	209	264
Büro und Kommunikation	189	234
Reisekosten	72	105
Beiträge, Gebühren und Versicherungen	78	59
Übrige Verwaltungskosten	310	438
Gesamt	3.798	4.653

40 PERSONALAUFWAND

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

in T€	2010	2009
Löhne und Gehälter	1.661	1.699
Sozialabgaben	246	246
Gesamt	1.907	1.945

41 SONSTIGE AUFWENDUNGEN

in T€	2010	2009
Nicht abziehbare Vorsteuern	481	152
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	470	1.232
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	136	139
Übrige sonstige Aufwendungen	500	363
Gesamt	1.587	1.886

42 AUFWENDUNGEN AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN AUF INVESTMENT PROPERTIES

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties auf den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 5.874 (Vorjahr: T€ 3.396).

43 FINANZERGEBNIS

in T€	2010	2009
Laufende Beteiligungserträge	366	196
Ertrag aus der Auflösung Zeitbewertungsrücklage	518	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	204	2.228
Finanzerträge	1.088	2.424
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.420	16.964
(davon Aufzinsung Pensionsrückstellungen)	(37)	(36)
Beteiligungsverluste aus Veräußerung	0	1.701
Finanzaufwendungen	16.420	18.665
Finanzergebnis	- 15.332	- 16.241

Unter den Finanzerträgen werden Erträge aus der Abwicklung einer Beteiligung in Höhe von T€ 518 ausgewiesen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen für Kreditinstitute aus der Finanzierung der Investment Properties. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 48.

44 ERTRAGSTEUERN

in T€	2010	2009
Laufender Ertragsteueraufwand	9	11
Periodenfremder Ertragsteueraufwand/-Ertrag	43	- 2
Ertragsteuern	- 52	- 9
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	- 460	- 1.831
- davon periodenfremd	- 541	139
Steueraufwand	- 512	- 1.840

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

Überleitung des Steuerertrags in T€	2010	2009
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	- 514	11.694
Erwarteter Steuerertrag/-Aufwand (Konzernsteuersatz)	81	- 1.851
Nicht werthaltige Verlustvorräte	- 512	- 2.567
Nichtansatz weiterer aktiver latenter Steuern	0	- 296
Gewerbesteuer	- 27	- 21
Periodenfremdes Steuerergebnis	32	- 137
Wertanpassung steuerlicher Verlustvorräte aufgrund geänderter Steuerberechnungen/Erklärungen aus Vorjahren	- 1.476	1.367
Rückwirkende Anpassung von Steuerbilanzwerten	1.236	1.389
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben/steuerfreie Erträge	28	118
Sonstige	126	158
Effektive Ertragsteuern	- 512	- 1.840
Effektiver Steuersatz	99,611 %	15,735%

45 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2010	2009
Ergebnis Eigenkapitalgeber (T€)	- 1.062	9.850
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	- 0,05	0,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	- 0,05	0,48

Zum Bilanzstichtag besteht kein genehmigtes Kapital. Im Geschäftsjahr 2010 sowie im Vorjahr entspricht das verwässerte daher dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Aufgrund einer Änderung in der internen Berichterstattung entfällt die Segmentberichterstattung (management approach). Durch die Änderung erfolgt nur noch eine Berichterstattung auf Basis des gesamten Immobilienportfolios, eine Unterscheidung zwischen Büro-, Einzelhandel- und Logistikkimmobilien wird nicht mehr vorgenommen.

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 27.637 durch die Vermietung der Investment Properties sowie mit T€ 488 durch Dienstleistungen erzielt.

SONSTIGE ANGABEN

46 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

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

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend aktualisiert und basieren auf historischen Erfahrungen

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

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

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IAS 40, Tz. 47).

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

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen (Potential Gross Revenues) geplant, von denen die unterstellten Leerstandskosten und das Mietaus-

fallwagnis abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Effective Gross Revenues) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Operating Expenses) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) darstellt. Die laufenden Betriebsauszahlungen sind Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltung, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein. Vom Net Operating Income werden konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen abgezogen, so dass sich im Ergebnis ein Cashflow vor Kapitaldienst und Steuern als Diskontierungsgrundlage ergibt.

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

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

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

Rückstellungen

Rückstellungen unterscheiden sich von anderen Verbindlichkeiten in Bezug auf Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der künftig erforderlichen Ausgaben. Eine Rückstellung ist dann anzusetzen, wenn dem Unternehmen aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlich oder faktisch) erwächst, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist (vgl. IAS 37.14).

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

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Finanzinstrumente, die als Available-for-Sale klassifiziert werden

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

Latente Steuern

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

Wertberichtigungen auf Forderungen

Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen orientiert sich die Gesellschaft am Grundsatz der Einzelbewertung. Die Schätzungen im Hinblick auf den erforderlichen Einzelwertberichtigungsbedarf sind zum Teil subjektive Einschätzungen im Hinblick auf die Bonität der Kunden. Diese unterliegen daher einer inhärenten Beurteilungsunsicherheit.

Objektivität von Schätzungen

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

Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

47 FINANZRISIKOMANAGEMENT UND ANGABEN NACH IFRS 7

Zusätzlich zu den hier gemachten Angaben verweisen wir auf die Angaben im Lagebericht (Chancen- und Risikobericht).

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Die eingesetzten derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Absicherung bestehender Risiken und werden nicht zu Spekulationszwecken gehalten.

Marktrisiko

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

Ausfallrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

In den Kreditverträgen hat sich der Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Financial Covenants, unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften verpflichtet. Das Controlling des Konzerns ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet, um eine etwaige Kündigung der Kreditverträge zu vermeiden.

Grundsätzlich ist das Liquiditätsrisiko im Vergleich zu anderen Branchen gering. Trotzdem werden bei Vertragsabschluss Sicherheiten in Form von Mietkautionen und privaten Bürgschaften verlangt. Der beizulegende Zeitwert

der erhaltenen Sicherheiten entspricht bei Mietkautionen dem Buchwert. Zusätzlich wurde ab dem Geschäftsjahr 2009 mit der Umstellung von Einzugsermächtigungen hin zu Abbuchungsaufträgen begonnen.

Dem Konzern stand zum 31. Dezember 2010 mit der Ausnahme einer nicht genutzten und für CAPEX-Maßnahmen zu nutzenden Kreditlinie von T€ 600 keine weitere Kreditlinie zur Verfügung.

Zinsänderungsrisiko

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

Der Deutsche Real Estate Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik, bei der in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen getroffen werden. In diese Richtung zielten die mit ABN AMRO BANK N.V. (jetzt Palladium Funding No.1 Limited, London) am 15. Oktober 2007 vereinbarten Kreditverträge über T€231.480, die die Finanzierung vom 8. März 2006 über ein Gesamtvolumen von ursprünglich T€ 269.000 mit einer Laufzeit bis 2011 ablöste. Die refinanzierten Kredite sehen eine Laufzeit bis 2014 und eine variable Verzinsung zwischen 5,35% p.a. und 5,55 % p.a. vor. Für die Finanzierung der in 2007 erworbenen Immobilien wurden mit der Deutsche Pfandbriefbank AG, München, Kreditverträge mit einem Darlehensrahmen von T€ 49.700 und einer variablen Verzinsung zwischen 3,45 % p.a. und 5,35 % p.a. abgeschlossen. Die Zinssätze der oben genannten Kredite wurden mit Ausnahme eines Darlehens in Höhe von T€ 26.061 für die gesamte Laufzeit durch Zinnsicherungsgeschäfte abgesichert, wodurch die maximale Verzinsung während der Laufzeit für diese Kreditverträge nicht überschritten werden kann.

Wäre das Zinsniveau zum 31.12.2010 um 100 bp höher/niedriger, so hätten sich die Derivate um einen Wert von T€ 8.011 bzw. T€ -8.820 verändert.

Finanzergebnis in T€	2010	2009
Zinsniveau +1%	- 192	- 606
Zinsniveau - 1%	142	578

Angaben nach IFRS 7

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

2010 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value ergebnis- wirksam	Fair Value als Ver- gleichsin- formation
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Ausleihungen und Darlehen	LaR	596	596			596
Beteiligungen	AfS	2.824	133	2.691		
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	822	822			822
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	LaR	260	260			260
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	4.506	4.506			4.506
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	249.205	249.205			281.869*
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	21.206		20.848	358	
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	36.515	36.515			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.144	1.144			1.144
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	2.583	2.583			2.583

2009 in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value ergebnis- wirksam	Fair Value 31.12.2009
AKTIVA						
Langfristiges Finanzanlagevermögen						
Ausleihungen und Darlehen	LaR	447	447			447
Beteiligungen	AfS	2.751	60	2.691		
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	1.680	1.680			1.680
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	LaR	416	416			416
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	5.054	5.054			5.054
PASSIVA						
Langfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	258.356	258.356			258.356
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	19.206		18.809	397	
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden	FLAC	28.200	28.200			28.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.220	1.220			1.220
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	5.542	5.542			5.542

Erklärung der Abkürzungen:

AfS: Available-for-Sale

LaR: Loans and Receivables

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

* Fair Value erfasst sowohl die lang- als auch die kurzfristigen Finanzschulden

Die nachfolgend aufgeführten Nettogewinne und -verluste aus den Finanzinstrumenten umfassen neben vertraglichen SWAP-Ausgleichszahlungen insbesondere Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von bzw.

Zuführung zu Wertberichtigungen sowie laufende Erträge aus Beteiligungen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Wertberichtigungen auf die als AFS designierten Finanzinstrumente erfasst.

2010 in T€	Nettogewinn	Nettoverlust	Zinsaufwand*	Gebühren
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	107	8.523	-	-
AfS Finanzinstrumente	884	-	-	-
Forderungen und Kredite	566	470	97	7.452
2009 in T€				
Bewertungskategorie				
Zinssicherungsgeschäft	-	6.413	-	-
AfS Finanzinstrumente	196	1.701	-	-
Forderungen und Kredite	27	506	2.228	11.052

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 24 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Darüber hinausgehende Risiken aus Haftungsverhältnissen sind in Tz. 28 erläutert. Das tatsächliche aus heutiger Sicht wahr-

scheinliche Kreditrisiko wurde bereits in der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

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

Bewertungshierarchien nach IFRS 7.27B

2010 in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte			
	31.12.2010	davon Ebene 1	davon Ebene 2	davon Ebene 3
Vermögenswert				
Derivate	21.206	0	21.206	0
AfS-Beteiligungen	2.824	0	133	2.691
2009 in T€				
Vermögenswert	31.12.2009	davon Ebene 1	davon Ebene 2	davon Ebene 3
Derivate	19.206	0	19.206	0
AfS-Beteiligungen	2.751	0	60	2.691

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

in T€	2010	2009
	AfS-Beteiligungen	AfS-Beteiligungen
Anfangsbestand 31.12.2009/31.12.2008	2.691	2.134
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	0	557
- davon ergebnis-wirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	0	557
Änderung der Bewertungshierarchie	0	0
Endbestand 31.12.2010/31.12.2009	2.691	2.691
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen	266	342

Die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte auf Ebene 3 verwendeten Parameter entsprechen denen des Vorjahres. Die Cashflows wurden auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 8,00% (Vorjahr: 8,00%).

Die beizulegenden Zeitwerte von Derivaten werden durch Dritte auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung ermittelt und stellen aus Sicht der Gesellschaft eine Bewertung auf Ebene 2 dar, da diese Bewertungen Ausgleichszahlungen bei Ablösung des Instruments zum Stichtag aus Sicht der Bank entsprechen. Darüber hinaus werden keine Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

48 KAPITALSTEUERUNG

Das auf Ebene des Konzerns der Deutsche Real Estate AG für die Zwecke der Kapitalsteuerung verwendete Eigenkapital entspricht grundsätzlich dem bilanziellen Eigenkapital des Konzernabschlusses. Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung im Konzern ist jedoch nicht die Aufrechterhaltung einer angemessenen Eigenkapitalausstattung

(Eigenkapitalquote). Übergeordnetes Ziel ist vielmehr die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung (Kapitaldienstfähigkeit) auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften.

Die Finanzierungen der Objektgesellschaften des Konzerns bestehen hauptsächlich mit der Palladium Funding No.1 Limited, London, und der Deutsche Pfandbriefbank AG, München. Das über die beiden Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen in Höhe von rd. € 270 Mio. beträgt 77 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit.

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

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

49 VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2010 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	13	15
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	5	15
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	18	30
Wartungs-, Support- und sonstige Verpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres fällig	297	158
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	210	0
- Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	507	158
Gesamt	525	188

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

Der Bruch künftiger Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die danach dem Konzern nur im eingeschränkten Maße zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie wurde von Seiten des Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses eingereicht. Der Immobilienkauf fand im Jahr 2004 statt, die Gesellschaft geht zurzeit nur von einem geringen Risiko aus, da die vertraglichen Gewähr-

leistungsansprüche nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren.

Eventualforderungen sind im Drestate Konzern von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen in wertberichtigten Forderungen begründet. Der Nennbetrag offener Forderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen sind in Tz. 24 erläutert. Auf eine darüber hinausgehende Bewertung von Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten wird daher verzichtet.

50 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Auf Grundlage der Darlehensverträge mit Palladium Funding No.1 Limited und Deutsche Pfandbriefbank AG ergeben sich Verfügungsbeschränkungen bei den Mieteingangskonten der Tochtergesellschaften, die zum 31. Dezember 2010 mit T€ 4.802 (Vorjahr: T€ 7.362) valuierten. Die Salden auf den Bankkonten sind gemäß Kreditvertrag entweder für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen oder aber dienen der Sicherheitenhinterlegung. Daneben bestehen Verfügungsbeschränkungen mit T€ 577 bei den Gesellschaften, die sich in Liquidation befinden.

Somit umfasst der Finanzmittelfonds Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 4.961 (Vorjahr: T€ 4.924), über die der Konzern uneingeschränkt verfügt.

51 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Transaktionen mit verbundenen Unternehmen in T€	2010	2009
Erträge und Dienstleistungen	488	345
Zinsaufwand	867	1.190
Forderungen	3.234	3.465
Verbindlichkeiten	16.723	16.525

Die Transaktionen mit Unternehmen oder Personen, die einen beherrschenden Einfluss auf die Deutsche Real Estate AG ausüben, oder mit Unternehmen, die mit diesen verbunden sind, betreffen im Wesentlichen Darlehens- und Dienstleistungsverträge sowie Ansprüche aus dem Grunderwerbsteuererstattungsanspruch (Tz. 24).

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

Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten niedrig verzinsten Darlehen mit einer Laufzeit bis 2016. Wir verweisen auf Tz. 28.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2010	2009
Beteiligungserträge	366	196
Forderungen	225	0
Verbindlichkeiten	217	165

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen betreffen hauptsächlich laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2010	2009
Aufsichtsratsvergütung	54	90
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	48	48
Vorstandsvergütungen	346	329
Forderungen und Darlehen	33	25
Verbindlichkeiten	809	790

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen, Aufwendungen für den Aufsichtsrat sowie Darlehensgewährungen an ein Vorstandsmitglied sowie an den ehemaligen Finanzvorstand

nicht statt. Die Darlehen werden mit 4,36 % p. a. verzinst. Das Darlehen an den ehemaligen Finanzvorstand ist am 30. November 2010 ausgelaufen. Das andere Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2014. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgten auf die Darlehen insgesamt Tilgungen in Höhe von T€ 19. Die Verbindlichkeiten enthalten ausstehende Aufsichtsratsvergütungen sowie die passivierte Pensionszusage. Einem ehemaligen Vorstand wurde eine ergebnisabhängige Tantieme von T€ 11 gewährt.

Gegenüber Vorständen wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben. Zahlungen für beitragsorientierte Pläne (gesetzliche Rentenversicherung oder vergleichbare Einrichtungen) wurden in Höhe der gesetzlichen Beiträge geleistet.

52 HONORARE FÜR KONZERNABSCHLUSS-PRÜFER

in T€	2010	2009
Abschlussprüfungsleistungen	170	298
Andere Bestätigungsleistungen	64	15
Steuerberatungsleistungen	134	61
Sonstige Leistungen	76	82

53 MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG sind zum Bilanzstichtag 39 Mitarbeiter (Vorjahr: 35 Mitarbeiter) beschäftigt.

54 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Anfang 2011 wurde die Laufzeit eines Bankdarlehens in Höhe von € 26 Mio. zunächst bis zum 31. Dezember 2011 verlängert. Es besteht die Option einer weiteren Prolongation bis zum 31. Dezember 2012 unter bestimmten Voraussetzungen.

55 CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 17. Mai 2010 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

56 ANTEILSBESITZLISTE

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

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

ZUM 31. DEZEMBER 2010

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis 2010 T€
ANTEILSBESITZLISTE DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
1. UNMITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG					
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	Berlin	100,00	260	284	2
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.800	- 5.270	- 175
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	60,00	25	- 1.746	- 129
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	3.300	3.300	171
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.600	463	- 150
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.100	- 6.405	219
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	588	- 93
DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	160	- 254
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	13	- 96
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.800	- 682	- 135
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Berlin	87,50		- 1.637	- 58
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	4.000	3.247	214
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.900	1.341	- 87
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	48	- 65
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	900	- 3.660	- 377
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	90,00	800	767	- 32
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	150	2.338	147
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	6.300	1.082	- 578
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	600	- 1.052	608
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	Berlin	100,00	50	- 1.669	1.986
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L. ³⁾	Berlin	100,00	30	203	- 83
Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH i.L.	Berlin	100,00	26	- 210	685

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

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ Angaben aus 2006

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigenkapital T€	Ergebnis 2010 T€
DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	2	- 9
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	50	81
DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	200	- 1.710	- 208
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	19.050	- 2.915	- 771
Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	Berlin	100,00	25	- 594	- 10
DRESTATE Services GmbH	Berlin	100,00	25	1.462	250
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	Berlin	50,00	25	105	- 8
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	1.750	1.750	348
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	50	- 8.042	- 1.992
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	Berlin	50,00	25	159	79
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	25	- 692	296
DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	Berlin	100,00	500	556	- 34
Grit 68. Vermögensverwaltung GmbH	Berlin	100,00	25	19	- 6
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	Berlin	100,00	25	19	- 6
2. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE ZWEITE VERWALTUNGSGESELLSCHAFT DRESTATE NEU ISENBURG MBH					
DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	80,00	250	81	1.147
3. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE DEUTSCHE SHOPPING GMBH & CO. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	30	30	168
DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	1.000	882	10
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	700	- 1.656	- 950
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG ¹⁾⁵⁾	Berlin	100,00	50	- 23	- 3
4. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE DRESTATE OBJEKTE HAMBURG VIERUNDZWANZIGSTE GMBH & CO. KG					
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH ⁵⁾	Berlin	100,00	26	- 1.068	- 72
5. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFT ÜBER DIE GET GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ¹⁾²⁾	Berlin	100,00	26	- 1.068	- 72

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis 2010 T€
6. MITTELBARE TOCHTERGESELLSCHAFTEN ÜBER DIE ACHTE TAXXUS REAL ESTATE GMBH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100,00	10	- 33	- 15
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH ^{5) 7)}	Berlin	100,00	26	259	0
7. BETEILIGUNGEN					
Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH ⁶⁾	Hamburg	49,00	51	- 468	13
GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L. ⁴⁾	Hamburg	40,00	9.100	- 2.647	- 5.055
GdbR Köln Gremberghoven ⁵⁾	Heidelberg	40,00		3.700	7.261
GbR Krausenstraße 8, Berlin ⁶⁾	Berlin	50,00		- 268	- 43
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk ⁶⁾	Hamburg	70,07	7.005	2.237	258

¹⁾ Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b HGB in Anspruch

²⁾ sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz

³⁾ Angaben aus 2006

⁴⁾ Angaben aus 2003

⁵⁾ mittelbarer Besitz

⁶⁾ Angaben aus 2009

⁷⁾ Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

57 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur (Vorstand Immobilien, seit dem 25. September 2010 Vorstandsvorsitzender)

Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann (Vorstand Finanzen) bis zum 14. Juni 2010

Sharon Marckado-Erez, St.-Sulpice, Schweiz, Kauffrau, vom 15. Juni bis 30. September 2010

Matthias Kobek, Berlin, Dipl.-Kaufmann, (Vorstand Finanzen) seit dem 1. Oktober 2010

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

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

Dr. Markus Beermann, Essen
Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender)

John Sinclair Lamb, Hertfordshire,
Großbritannien, im Ruhestand

Abraham Limor, Raanana,
Israel, im Ruhestand

Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann

Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz,
Kauffrau, vom 24. Februar bis 14. Juni 2010 und seit dem 1. Oktober 2010

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 (1) Satz 5 AktG im Geschäftsjahr inne:

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 bis zum 8. Juni 2010

Matthias Kobek

DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin, Vorsitzender ab 01. Oktober 2010

Berlin, 21. März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER (BILANZEID)

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

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

Berlin, 21. März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

„Wir haben den von der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, 21. März 2011

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Jürgen Richter
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Gerd Münchow

Vorsitzender
Kronshagen

Dr. Markus Beermann

Stellvertretender Vorsitzender
Essen

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Abraham Limor

Raanana (Israel)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

St-Sulpice (Schweiz)

VORSTAND

Matthias Kobek

Berlin

Rami Zoltak

Vorsitzender
Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate AG
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

INVESTOR RELATIONS

Rita Syre

BSK Becker+Schreiner Kommunikation GmbH

Telefon: +49 (0) 2154 - 812225

Telefax: +49 (0) 2154 - 812211

E-Mail: syre@kommunikation-bsk.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber

lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN: 805 502

ISIN: DE0008055021

Börsenkürzel: DRE2

Reuters: DREGa.F.

Börsenplätze

Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin

Freiverkehr: Düsseldorf, München, Stuttgart

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

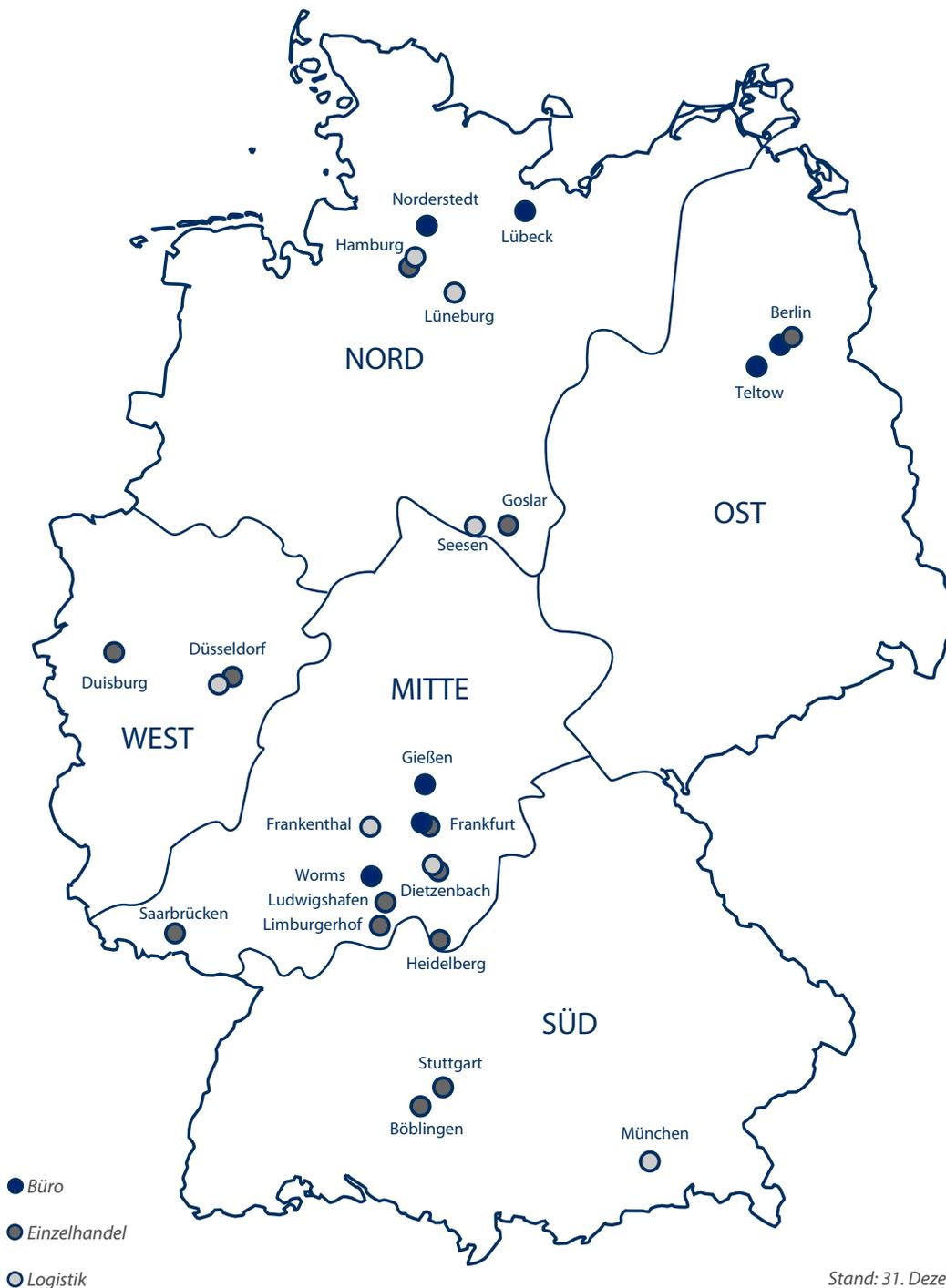
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2010

Ort	Straße		Nutzungsart	Anteil	Grundstücks- fläche (100%) m ²	Vermietbare Fläche (100%) m ²	Vermietungs- stand 31.12.2010 %	Mieterträge p.a. (100%) T€
				%				
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00	47.130	51.305	100,0	
	Dietzenbach	Waldstr. 66 - 76 a	Büro	100,00	28.998	16.537	80,1	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00	18.398	8.163	100,0	
	Frankfurt	Rahmhofstr. 2-4 (Schillerpassagen)	Büro	100,00	1.813	8.675	46,2	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00	13.055	17.944	73,2	
	Frankfurt	Zeil 41	Einzelhandel	100,00	866	3.231	78,8	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	Einzelhandel	100,00	7.621	1.886	20,7	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	88,00	1.331	2.507	94,8	
	Limburgerhof	Burgunderplatz/Chenover Str.	Büro	100,00	1.018	1.014	63,8	
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Str. 71	Büro	100,00	116	414	100,0	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00	1.744	2.151	100,0	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00	1.934	5.150	97,1	
	Worms	Am Ochsenplatz 17	Einzelhandel	100,00	17.046	3.970	100,0	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00	27.498	14.113	100,0	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00	14.631	13.885	91,2	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00	9.444	10.658	59,1	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00	44.614	23.835	91,2	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00	7.678	6.465	97,7	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00	103.686	23.098	54,0	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	90,00	9.874	6.293	99,7	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00	22.338	9.842	100,0	
Ost	Berlin	Friedrichstr. 231	Büro	100,00	2.389	5.943	93,6	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00	27.088	21.235	78,7	
	Berlin	Oudenarder Str. 16	Büro	100,00	28.151	61.159	70,7	
	Berlin	Rödernallee 89/90	Einzelhandel	100,00	2.362	2.159	95,2	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 229	Einzelhandel	100,00	26.448	11.377	98,0	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	Einzelhandel	100,00	8.000	5.980	65,5	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00	10.630	5.041	80,5	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00	7.940	5.414	100,0	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00	448	846	100,0	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22-24	Büro	100,00	2.435	6.593	68,3	
West	Düsseldorf	Bonner Str. 155	Büro	100,00	9.457	6.707	81,4	
	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00	40.162	23.215	91,1	
Summe 33 Immobilien in verbundenen Unternehmen					546.343	386.805	82,8	22.286
Immobilien in Finanzbeteiligungen						anteilig	anteilig	
Ost	Berlin	Krausenstr. 8	Büro	50,00	281	1.066	96,0	
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,10	7.481	3.729	100,0	
Summe 2 Immobilien in Finanzbeteiligungen					7.762	4.795	99,1	661
GESAMT 35 Immobilien					554.105	391.600	83,0	22.947

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



Stand: 31. Dezember 2010



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de