



GESCHÄFTSBERICHT 1999



DEUTSCHE REAL ESTATE
Aktiengesellschaft

KURZPORTRÄT

WER IST DIE DEUTSCHE REAL ESTATE AG?

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, investiert als Immobilien-Anlage-Aktiengesellschaft ausschließlich in deutsche Immobilien. Sie wird weiter einen hoch rentierlichen und breit diversifizierten Immobilienbestand aufbauen und langfristig managen. Das Unternehmen gehört mehrheitlich zum national und international tätigen HBAG-Konzern.

Entstanden ist die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft aus der traditionsreichen Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Das Bankgeschäft wurde 1997 auf die zur Vereins- und Westbank gehörende Bankhaus Neelmeyer Aktiengesellschaft, Bremen, übertragen.

Unter dem neuen Namen Geestemünder Verwaltungs- und Grundstücks Aktiengesellschaft verblieb eine reine Verwaltung des firmeneigenen Vermögens. Diese wurde 1998 zunächst vom WCM-Konzern übernommen, der im Oktober 1998 die Mehrheit (50,003 %) an die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft verkaufte. Noch vor Jahresende 1998 konnten die ersten Verträge über den Erwerb von Beteiligungen und direkte Immobilieninvestitionen abgeschlossen werden. Bis April 2000 wird – vertraglich abgesichert – der Objektbestand auf 45 Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund 803 Mio. DM ausgebaut sein. Im Zuge der geplanten Kapitalerhöhung wird der Bestand auf 50 Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 950 Mio. DM ansteigen.

KENNZAHLEN

		1999	1998
Bilanzsumme (Einzelabschluß)	Mio. DM	172,8	46,4
Bilanzsumme (Konzern)	Mio. DM	573,8	128,2
Eigenmittel (Einzelabschluß)	Mio. DM	138,5	43,3

ENTWICKLUNG GESCHÄFTSVOLUMEN

		1999	1998
Investitionsvolumen der Immobilien	Mio. DM	803	124
Zahl der Anlageobjekte		45	7
Grundstücksfläche	m ²	625.000	35.000
Mietfläche	m ²	425.000	40.000
Jahresplanmieten	Mio. DM	68	9

Angaben einschließlich 100%-Werte der Beteiligungsgesellschaften und vertraglich gesicherter Objekte mit Nutzen-Lasten-Übergang in 2000

Region 1	Stadt	Objektname	Anteil %	Mietfläche m ²	Nutzungsart
	Bremen	Vegesacker Heerstraße 198-200	100	2.750	Einzelhandel
	Bremerhaven	Langener Landstraße 267	100	214	Gewerbe
	Bremerhaven	An der Mühle 44 (Development)	100	1.117	Einzelhandel
	Hamburg-Norderstedt	Kohfurth 15	90	4.957	Gewerbe
	Hamburg	Friedrich-Ebert-Damm 110-112	100	8.714	Gewerbe
	Hamburg	Elbberg 1	49	2.603	Gewerbe
	Hamburg	Osterfeldstraße 12-14	62	12.010	Gewerbe
	Hamburg	Mendelssohnstraße 15	100	14.218	Gewerbe
Nordenham	Wohnungsportfolio	100	28.313	Wohnen	

Region 2	Stadt	Objektname	Anteil %	Mietfläche m ²	Nutzungsart
	Berlin	Friedrichstraße 231	100	6.232	Gewerbe
	Berlin	Grolmanstraße 40	100	3.318	Gewerbe
	Berlin	Hauptstraße 13	100	23.923	Gewerbe
	Berlin	Idunastraße 1-2	100	6.305	Einzelhandel
	Berlin	Teilestraße 34-38	100	11.960	Einzelhandel
	Berlin	Wiesenweg 3-4	100	2.583	Einzelhandel
	Berlin	Wittenauer Straße 6-8	100	4.887	Einzelhandel
	Berlin	Sickingenstraße 20-28	40	34.304	Gewerbe
	Berlin	Sickingenstraße 70-71	40	42.984	Gewerbe
	Dresden	Kesselsdorfer Straße 240	100	6.418	Einzelhandel
	Engelsdorf	Leipziger Straße 2	100	8.263	Einzelhandel
	Halle	Brauhausstraße	100	9.900	Einzelhandel
	Magdeburg	Eisvogelstraße 33	40	2.690	Gewerbe
	Schwedt	Kuhheide 14	100	2.250	Gewerbe
	Teltow	Potsdamer Straße 10 / Neißestraße 1	100	5.464	Gewerbe

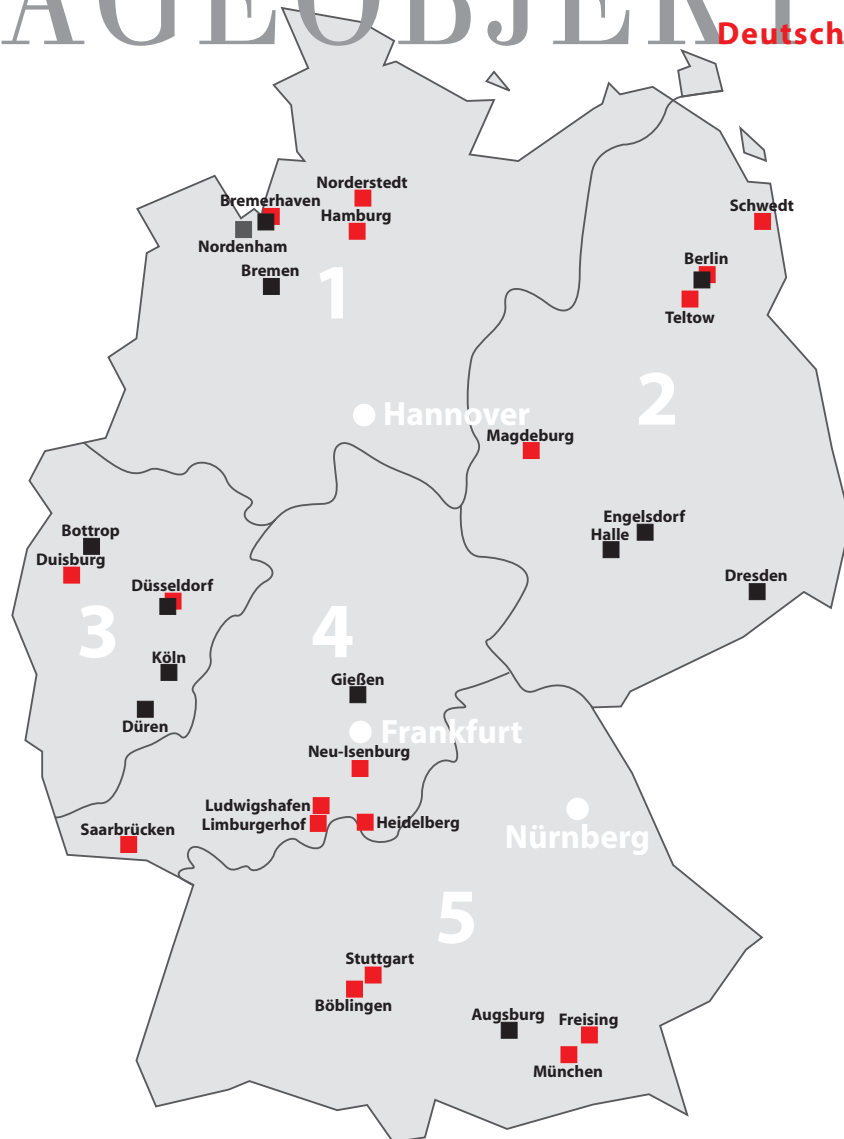
Region 3	Stadt	Objektname	Anteil %	Mietfläche m ²	Nutzungsart
	Bottrop	Friedrich-Ebert-Straße 106	100	4.349	Einzelhandel
	Düren	Bahnstraße 11	100	3.397	Einzelhandel
	Düsseldorf	Bonner Straße 155	100	6.708	Gewerbe
	Düsseldorf	Ulmenstraße 315	100	1.960	Einzelhandel
	Düsseldorf	Wählerstraße 37-38	100	25.637	Gewerbe
	Duisburg	Averdunk-Centrum, Landfermannstraße 26	70	5.466	Gewerbe
	Köln	Bernkasteler Straße 77	100	2.750	Einzelhandel

Region 4	Stadt	Objektname	Anteil %	Mietfläche m ²	Nutzungsart
	Gießen	Robert-Bosch-Straße 3	100	1.866	Einzelhandel
	Heidelberg	Mannheimer Straße 1	44	2.752	Gewerbe
	Heidelberg	Vangerowstraße 18	100	3.029	Gewerbe
	Limburgerhof	Burgunderplatz / Chenover Straße	100	1.152	Gewerbe
	Ludwigshafen	Carl-Bosch-Straße 71	100	414	Gewerbe
	Neu-Isenburg	Dornhofstraße 34 (Development)	80	5.641	Gewerbe
	Saarbrücken	Kaiserstraße 25	100	5.085	Gewerbe
Saarbrücken	Hafenstraße 16	100	2.054	Gewerbe	

Region 5	Stadt	Objektname	Anteil %	Mietfläche m ²	Nutzungsart
	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 11	90	10.213	Einzelhandel
	Böblingen	Otto-Lilienthal-Straße 38	100	5.032	Gewerbe
	Freising	Alois-Steinecker-Straße 20	33	12.000	Gewerbe
	München	Oberanger 28 (Development)	100	4.101	Gewerbe
	München	Heidemannstraße 164	10	71.011	Gewerbe
	Stuttgart	Rosensteinstraße 22-24	100	6.607	Gewerbe

ANLAGEOBJEKTE Deutschland

- Gewerbe
- Einzelhandel
- Wohnen



Stand: Februar 2000

DEUTSCHE REAL ESTATE AG – PARTNER VOR ORT:

Region 1	Region 2	Region 3	Region 4	Region 5
LA TROBE REAL ESTATE Hamburg GmbH & Co. KG Patrick de La Trobe Warburgstraße 50 20354 Hamburg Tel.: (040) 41 526-103 Fax: (040) 41 526-133 Latrobe@taxxus.de	Rohrlapper & Co. Berlin real estate GmbH Arnd Rohrlapper Clausewitzstraße 9 10629 Berlin Tel.: (030) 88 48 38-0 Fax: (030) 88 48 38 28 mail@rohrlapper.de	Kündgen Düsseldorf Real Estate GmbH & Co. KG Karl Heinz Kündgen Grünwalder Straße 29-31 42657 Solingen Tel.: (0212) 24 94-350 Fax: (0212) 24 94-354 k.h.kuendgen@gut-sg.de	ProjektM Real Estate Frankfurt GmbH Marcus Hientzsch Theodor-Heuss-Allee 5-7 60486 Frankfurt am Main Tel.: (0700) 77 65 35 86 Fax: (0700) 33 44 66 88 hientzsch@projektM.com	Reiß & Co. real estate München GmbH Oliver Reiß Karolinenstraße 4 80538 München Tel.: (089) 34 02 34 03 Fax: (089) 34 02 34 05 reiss@reissco.de

INVESTOR RELATIONS INFORMATIONEN

Die Deutsche Real Estate AG befindet sich in einem permanenten Wachstum, das auch in Kapitalmaßnahmen Niederschlag findet. Aktienkapital, Anzahl der Aktien, Wertpapier-Kennnummern und damit auch die Vergleichbarkeit der Dividendenaussagen im Vergleich der verschiedenen Geschäftsjahre ändern sich im Zeitablauf. Die nachfolgenden Übersichten sollen die jeweilige Überleitung zur Vergleichbarkeit ermöglichen:

AKTIENKAPITAL, ANZAHL DER AKTIEN, WERTPAPIER-KENNUMMERN (WKN)

	WKN	Gewinn- berechtigung (Monate)	Anzahl der Aktien	Dividende pro Aktie DM	Anzahl der Aktien bereinigt*	Dividende pro Aktie bereinigt*		gezahlte Dividende	
						DM	Euro	DM	Euro
1998	805 500	12	3.080.000	0,60	7.700.000	0,24	0,12	1.848.000	944.867
1999	805 502	12	7.700.000	0,68	7.700.000	0,68	0,35	5.236.000	2.677.124
	805 503	6	7.700.000	0,34	7.700.000	0,34	0,17	2.618.000	1.338.562
					15.400.000			7.854.000	4.015.686

* Bereinigung bezüglich des Aktiensplits per 23.8.1999 im Verhältnis 2:5

ENTWICKLUNG DER KAPITALSTRUKTUR

Anzahl der Aktien	gezeichnetes Kapital	Nennwert/ Stück	Maßnahme	Datum	WKN
3.080.000	15.400.000,00 DM	5,00 DM			805 500
3.080.000	7.873.894,97 EUR	2,56 EUR	Umstellung auf Euro	März 99	805 500
6.160.000	15.747.789,94 EUR	2,56 EUR	Kapitalerhöhung 1:1 Ausgabe junger Aktien zu 15 EUR	Juni 99	805 500 / 805 501
15.400.000	15.747.789,94 EUR	1,02 EUR	Aktiensplit 2:5	August 99	805 502 / 805 503

SITZ DER GESELLSCHAFT

Bremerhaven
HRB 1035
gegr. 27.12.1871

VERWALTUNGSANSCHRIFT

Warburgstraße 50, 20554 Hamburg
Telefon (040) 41 52 6 - 26
Telefax (040) 41 52 6 - 299
E-Mail: contact@dreag.de
Internet: www.dreag.de

GESCHÄFTSFELDER

Immobilien-Anlage-Aktiengesellschaft innerhalb des HBAG-Konzerns für den Bereich deutscher Immobilien.

GEZEICHNETES KAPITAL

Euro 15.747.789,94
15.400.000 Stückaktien
(davon 7.700.000 junge Aktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie).

ANGABEN ZUR AKTIE

Wertpapier-Kennnummer: 805 502
(WKN: 805 503 junge Aktien)
Börsenkürzel: DRE
Börsenplätze: Hamburg, Frankfurt und Bremen (jeweils amtlicher Handel), Düsseldorf (Freiverkehr).

AKTIONÄRSSTRUKTUR

HBAG Real Estate AG: 50,10 %
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG: 29,92 %
Hamburgische Landesbank: 5,0 %
Bayerische Landesbank: 5,0 %
Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

Weitere und aktuelle Informationen erhalten Sie im Internet:
www.dreag.de

Konzept und Gestaltung:
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co.

Fotonachweis:
Titel rechts, Seiten 23, 24, 27:
Eckhart Joite
Titel unten, Seiten 11, 15, 17:
Wolfgang G. Buschmann
Seite 19 oben: Klaus Frahm
alle übrigen Fotos: Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

INHALT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Mitglieder des Aufsichtsrats

2
3

VORWORT DES VORSTANDS

Kurzvitae

5
7

RÜCKBLICK

8

FORUM

Fragen und Antworten

10

LAGEBERICHT

18

RAHMENBEDINGUNGEN

18

Entwicklung der Immobilienmärkte

18

Geldmarkt

20

Rechtliche Rahmenbedingungen

20

Steuerliche Rahmenbedingungen

20

Entwicklung der erweiterten Branche

21

GESCHÄFTSVERLAUF IM KONZERN UND IN DEN SEGMENTEN

22

Investitionen

22

Finanzierung

23

Umsatz

24

Ergebnis

24

Kursverlauf

25

Organisation und Verwaltung

26

Forschung und Entwicklung

26

Mitarbeiter

28

Risikobericht

28

Abhängigkeitsbericht

30

AUSBLICK

31

JAHRESABSCHLUSS DER AG

34

Bilanz der AG

34

Gewinn- und Verlustrechnung der AG

36

Anlagevermögen der AG

38

Anhang der AG

44

BESTÄTIGUNGSVERMERK DER AG

55

ANTEILSBESITZ

56

JAHRESABSCHLUSS DES KONZERNS

60

Bilanz des Konzerns

60

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

62

Anlagevermögen des Konzerns

64

Anhang des Konzerns

66

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNS

79

ORGANE DER GESELLSCHAFT

80

MITGLIEDSCHAFTEN

81

BETEILIGUNGSÜBERSICHT

82

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Ausbau der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft zu einer aktiv gemanagten bestandhaltenden Immobilien-Anlage-Gesellschaft ist in den letzten 15 Monaten besser als erwartet vorangekommen. Mittelfristig soll die Gesellschaft eine Größenordnung erreichen, die der offener Immobilienfonds entspricht.

Vor dem Hintergrund dieser strategischen Zielsetzung hat der Aufsichtsrat während des Geschäftsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich vom Vorstand regelmäßig über die allgemeine Geschäftslage sowie wichtige Einzelvorgänge mündlich und schriftlich berichten lassen und gemeinsam mit dem Vorstand die weitere Entwicklung des Unternehmens beraten sowie die erforderlichen Beschlüsse gefaßt.

Sitzungen des Aufsichtsrats haben am 12. Februar, 13. April, 31. August und 17. November 1999 stattgefunden. In den Sitzungen sowie durch schriftliche Berichte wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wirtschaftliche Lage der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft und ihre Konzerngesellschaften, den Geschäftsverlauf, wichtige unternehmenspolitische Maßnahmen und die beabsichtigte Geschäftspolitik einschließlich der geplanten Investitions- und Beteiligungspolitik ausführlich informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über sämtliche Erwerbsvorgänge von Immobilien und Immobilienbeteiligungen sowie deren Finanzierungen unterrichtet. Die wichtigsten Vorgänge in diesem Zusammenhang betrafen den Erwerb von 12 Baumärkten (Stinnes/toom) und als weiteres Paketgeschäft die Übernahme von ausgewählten Immobilien von der Unternehmensgruppe Roland Ernst.

Die Hauptversammlung am 13. April 1999 hatte eine Barkapitalerhöhung sowie verschiedene Satzungsänderungen beschlossen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat berichtet, daß die Kapitalerhöhung im Juli 1999 erfolgreich abgeschlossen wurde und die beschlossenen Satzungsänderungen inzwischen im Handelsregister eingetragen worden sind.

Außerdem ließ sich der Aufsichtsrat über die Umsetzung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) im Deutschen Real Estate AG-Konzern informieren. So hat der Vorstand den Auf- und weiteren Ausbau eines Risk-Management-Systems in Angriff genommen und den Aufsichtsrat über die Inhalte informiert.

Von der Möglichkeit, innerhalb des Aufsichtsrats Ausschüsse zu bilden, hat der Aufsichtsrat keinen Gebrauch gemacht, da das Gremium unverändert nur drei Mitglieder zählt. Darüber hinaus legen Aufsichtsrat und Vorstand Wert darauf, in der das künftige Unternehmensgeschehen prägenden Aufbauphase einen vollständigen und einheitlichen Informationsstand für alle Aufsichtsratsmitglieder sicherzustellen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluß/Konzernjahresabschluß zum 31. Dezember 1999 und der Lagebericht/Konzernlagebericht wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Arthur Andersen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Jahresabschluß/Konzernjahresabschluß, Lagebericht/Konzernlagebericht und Prüfungsbericht des Abschlußprüfers für das Geschäftsjahr 1999 sind dem Aufsichtsrat zur eingehenden Prüfung im Vorfeld der Sitzung übersandt worden. In seiner Sitzung am 2. März 2000 hat der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand und in Anwesenheit des Abschlußprüfers diese Unterlagen beraten.

Der Aufsichtsrat hat die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Deutschen Real Estate AG und des Deutschen Real Estate AG-Konzerns sowie den Gewinnverwendungsvorschlag geprüft und keine Einwendungen erhoben. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluß 1999 der Deutschen Real Estate AG wurde gebilligt. Er ist damit festgestellt. Dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Dr. Günter Rexrodt
Berlin
Vorsitzender

Dr. Gerhard Niesslein
Münster
stellvertretender Vorsitzender

Dipl. Kfm. Karl Ehlerding
Hamburg

Der Vorstand hat nach § 312 AktG den Bericht zu Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt und im Lagebericht die gesetzlich vorgeschriebene Schlußerklärung wiedergegeben.

Der Abschlußprüfer, die Arthur Andersen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat den Bericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, daß

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren.“

Der Aufsichtsrat erklärt, daß nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärungen des Vorstands am Schluß des Berichtes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

Mit Ablauf der Hauptversammlung am 13. April 1999 hatte Herr Günter Vollmann die Niederlegung seines Amtes als Mitglied des Aufsichtsrats erklärt. Neu in das Gremium wurde von der Hauptversammlung Herr Dr. Gerhard Niesslein gewählt. Mit Wirkung zum 26. November 1999 hatte der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Karl-Ernst Schweikert, sein Amt niedergelegt. Das Amtsgericht hat daraufhin Herrn Dr. Günter Rexrodt als weiteres Aufsichtsratsmitglied bestimmt. Der Aufsichtsrat hat inzwischen im Umlaufverfahren Herrn Dr. Rexrodt zum Vorsitzenden gewählt.

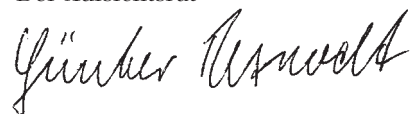
Die Herren Karl-Ernst Schweikert und Günter Vollmann waren noch zu Aufsichtsratsmitgliedern bestellt worden, als die Mehrheit der Anteile an der Deutschen Real Estate AG bei der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG lag. Im Zuge des Verkaufs der Mehrheit dieser Anteile an die HBAG Real Estate AG hatten sich die Herren bereit erklärt, ihre Mandate noch so lange wahrzunehmen, bis – insbesondere im Hinblick auf die Neuausrichtung der Gesellschaft – geeignete Nachfolger gefunden werden. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre konstruktive und engagierte Mitarbeit.

Mit Wirkung vom 1. März 1999 konnte die Gesellschaft Herrn Busso von Alvensleben als weiteres Vorstandsmitglied neben Herrn Dr. Rainer Behne gewinnen.

Der große Erfolg des Geschäftsjahres 1999 mit umfangreichen Investitionen bei gleichzeitiger Erzielung eines erfreulichen Jahresüberschusses wurde gemeinsam errungen. Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen der Deutschen Real Estate AG sowie den Führungskräften und Mitarbeitern der TAXXUS Real Estate Service GmbH & Co. KG für den gezeigten Einsatz und die geleistete Arbeit.

Bremerhaven, im März 2000

Der Aufsichtsrat



Dr. Günter Rexrodt
Vorsitzender

Der Aufbau der Deutschen Real Estate
Aktiengesellschaft zu einer reinrassigen Immobilien-
Anlage-Gesellschaft ist gut vorangekommen.

VORWORT

AN DIE AKTIONÄRE

Sehr verehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

1999 hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft das erste volle Geschäftsjahr nach Neuausrichtung abgeschlossen. Die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft hatte 1998 die Mehrheit der Gesellschaft von der WCM übernommen. Es galt, neue Ziele des Unternehmens mit veränderten Geschäftsfeldern umzusetzen. Heute können wir Ihnen den ersten Geschäftsbericht vorlegen, der es Ihnen ermöglicht, zu prüfen, inwieweit wir unser Ziel erreicht haben.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war im wesentlichen von Investitionstätigkeit gekennzeichnet. Wer das Immobiliengeschäft kennt, weiß, daß Immobilientransaktionen sich in der zweiten Jahreshälfte und dann auf das letzte Quartal konzentrieren. Dies gilt auch für die Akquisitionen der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft mit der Folge, daß die Bewirtschaftungsergebnisse aus den Objekten nur für

einen kleinen Teil des Jahres in voller Höhe vereinnahmt werden konnten. Das Ergebnis aus dem laufenden Betrieb der Liegenschaften ist daher noch nicht repräsentativ. Die zur Investition bereitgehaltenen Mittel konnten zeitweise lediglich verzinslich angelegt werden.

Im Bericht für das Geschäftsjahr 2000 wird dann das volle Ergebnispotential aus den betriebsfähigen Bestandsliegenschaften ausgewiesen.

Die Gesellschaft wird ihre Investitionstätigkeit fortsetzen. Dieses Phänomen des zeitlich nachlaufenden Betriebsergebnisses wird in den nächsten Geschäftsjahren erneut auftreten.

Der Aufbau der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft zu einer reinrassigen Immobilien-Anlage-Gesellschaft ist gut vorangekommen. Die Gesellschaft konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Immobilien.

Das marktwirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage hat auch den deutschen Immobilienmarkt erreicht. Professionelles Management, Erfassen und Eingehen auf die Bedürfnisse des Mieters als Kunden, Ausbau und Weiterentwicklung der Immobilien sind notwendige Voraussetzungen, um in einem modernen, sich international organisierenden Markt zu bestehen.

Das aktive Immobilien-Management hat entscheidend an Bedeutung für die Wertentwicklung der Immobilie gewonnen. Die Entwicklung in den USA wird richtungweisend für den deutschen Markt sein.

Das gesamte Segment der Immobilien-Aktien hat im vergangenen Jahr an Bedeutung gewonnen. Wir sehen uns daher in unserer Aussage bestätigt, daß Immobilien-Aktiengesellschaften sich immer mehr als Ergänzung zu den bereits bestehenden Immobilien-Anlageformen, den offenen und den geschlossenen Immobilien-Fonds sowie der Direktanlage entwickeln werden.

Voraussetzung für die deutliche Überschreitung des ursprünglichen Investitionszieles – bis zum Jahres-

ende 1999 einen Bestand im Werte von rund 500 Mio. DM zu erwerben – war eine deutliche Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft. Im Juli 1999 wurde eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 1:1 zu 15 Euro ordnungsgemäß abgeschlossen. Dadurch wurden die Eigenmittel von rund 40 Mio. DM um 90 Mio. DM auf rund 130 Mio. DM erhöht. Zusammen mit den von Banken objektspezifisch gegebenen Krediten war damit die Basis für die Investitionstätigkeit geschaffen.

Die Mittel sind infolge der durchgeführten Objektankäufe schneller als ursprünglich geplant abgeflossen. Derzeit bereitet die Gesellschaft eine weitere Kapitalerhöhung für März/April 2000 vor. Bei einer Quote von 5:1 zu 12 Euro sollen die Eigenmittel um weitere rund 120 Mio. DM auf insgesamt 250 Mio. DM verstärkt werden. Damit kann die Gesellschaft im Jahre 2000 ihr Wachstum ungebremst fortsetzen und zum Jahresende ein Volumen von 1,5 bis 2 Mrd. DM Immobilien-Bestand erreichen.

Mit der Hamburgischen Landesbank und der Bayerischen Landesbank mit jeweils Anteilen von 5% an unserer Gesellschaft ist der



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben

Kreis der Aktionäre qualifiziert ausgeweitet worden. Der Streubesitz wurde nicht beeinträchtigt, da die Transaktionen aus der Beteiligungsquote der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG abgewickelt wurden.

Um in die Größenordnung der offenen Immobilien-Fonds hineinzuwachsen, wird die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ihr starkes Wachstum in den nächsten Jahren fortsetzen müssen.

Das solide Fundament gilt es durch weitere Kapitalerhöhungen zu festigen. Dadurch wird sich der Kreis der Aktionäre weiter öffnen und der Streubesitz vergrößern. Das Handelsvolumen unserer Aktie wird erhöht und sorgt für eine anhaltende Attraktivität.

Das Interesse ausländischer Investoren an der Rechtsform der Aktiengesellschaft hat sich erwartungsgemäß deutlich verstärkt. Der Vorstand arbeitet an Konzepten, diesem ausländischen Kapital Investitionsmöglichkeiten in der Gesell-

schaft zu eröffnen und damit international günstige Finanzierungen zu erreichen, ohne unmittelbar eine Veränderung der derzeitigen Aktionärsstruktur in Kauf nehmen zu müssen.

Die Kursentwicklung unserer Aktie vom Oktober 1998 bis Februar 2000 an den Börsen hat bewiesen, daß auch mit Immobilienaktien überdurchschnittliche Wertzuwachsergebnisse zu erzielen sind.

Der Vorstand ist überzeugt, daß das Unternehmen erst am Beginn einer entsprechend kontinuierlichen Entwicklung steht.

Ihre

Rainer Behne

Busso von Alvensleben

KURZVITAE

Dr. Rainer Behne, geboren am 27. Oktober 1952 in Hamburg, promovierter Mediziner, hat frühzeitig seine erste Firma gegründet. 1977 baute er mit einem Partner die Deuteron-Gruppe, Hamburg, auf, deren Anteile er 1985 verkaufte. 1986 gründete er mit der Behne GmbH & Co., Hamburg, eine neue Firma, mit welcher er den Aufbau sämtlicher deutscher Immobilienaktivitäten der Lehndorff-Gruppe, von der er 1992 die Geschäftsanteile erwarb, vorantrieb. 1994 trat er als Generalbevollmächtigter in das Bankhaus M. M. Warburg ein, wurde Kommanditaktionär und 1996 persönlich haftender Gesellschafter. Seit Juli 1998 sitzt er dem Vorstand der HBAG Real Estate AG und seit Oktober 1998 der Deutschen Real Estate AG vor.

Busso von Alvensleben, geboren am 7. April 1951 in Nörten-Hardenberg, begann 1973 eine Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Conrad Hinrich Donner Bank, Hamburg. Nach dem Wehrdienst bei der Bundeswehr folgten in den Jahren 1975 bis 1979 einige berufliche Auslandsaufenthalte. Von 1979 bis 1986 war er bei der renommierten Immobilienfirma Jones Lang Wootton als Prokurist in Hamburg tätig. Von 1986 bis 1999 führte sein Berufsweg jeweils als Geschäftsführer über die Hammerson GmbH, Frankfurt am Main, und die CBC Immobilien-Entwicklungs GmbH, Berlin, zur Deutschen Real Estate AG nach Hamburg. Seit März 1999 ist Busso von Alvensleben Mitglied des Vorstands.

RÜCKBLICK

DER DEUTSCHEN REAL ESTATE AG

Am 24. November 1871 versammelten sich im Hotel „Hannover“ zu Geestemünde 70 Herren, die das vorgesehene Grundkapital der zukünftigen Geestemünder Bank von 125.000 Talern gezeichnet hatten. Sie beschlossen die vom Gründungskomitee entworfene Satzung und wählten den ersten Verwaltungsrat.

Am 27. Dezember 1871 wurde die Geestemünder Bank in das Handelsregister eingetragen und nahm am 2. Januar 1872 ihre Geschäftstätigkeit auf.

Das erste Geschäftsjahr verlief mit einem Gewinn von 30.600 Mark und einer Bilanzsumme in Höhe von 1,7 Millionen Mark erfolgreich.

Zu den wesentlichen Tätigkeitsbereichen gehörten damals das klassische Kredit- und Einlagengeschäft in Handel und Gewerbe sowie die Teilnahme an der Gründung verschiedener Hochseefischerei-, Kleinbahn- und Bankunternehmungen.

Der Erste Weltkrieg sowie die darauffolgende Inflationszeit hinterließen tiefe Spuren in Bremerhavens Wirtschaftsleben. Nach den schlimmen Kriegsjahren des Zweiten Weltkrieges konnte die Geestemünder Bank ihr 75. Firmenjubiläum im Jahr 1945 nur noch in den Trümmern Bremerhavens begehen.

Es folgte die Zeit des Wirtschaftswunders, und zum 100. Firmenjubiläum, im Jahr 1971, waren die größten Wunden des Zweiten Weltkrieges behoben, und der wirtschaftliche Erfolg der Geestemünder Bank spiegelte sich in deren Bilanz wider.

Im Jahr 1986 übernahm die Vereins- und Westbank, Hamburg, 82% des gesamten Aktienkapitals. Das gesamte Bankgeschäft inklusive Mitarbeiter der Geestemünder Bank wurde 1997 an das Bankhaus Neelmeyer AG, Bremen – welches ebenfalls zum Vereins- und Westbank-Konzern gehört –, abgegeben. Nicht übertragen wurden im wesentlichen die Aktien sowie die Grundstücke und Gebäude. Nach der Rückgabe der Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften folgte eine Umfirmierung der Gesellschaft in Geestemünder Verwaltungs- und Grundstücks Aktiengesellschaft (GVG).

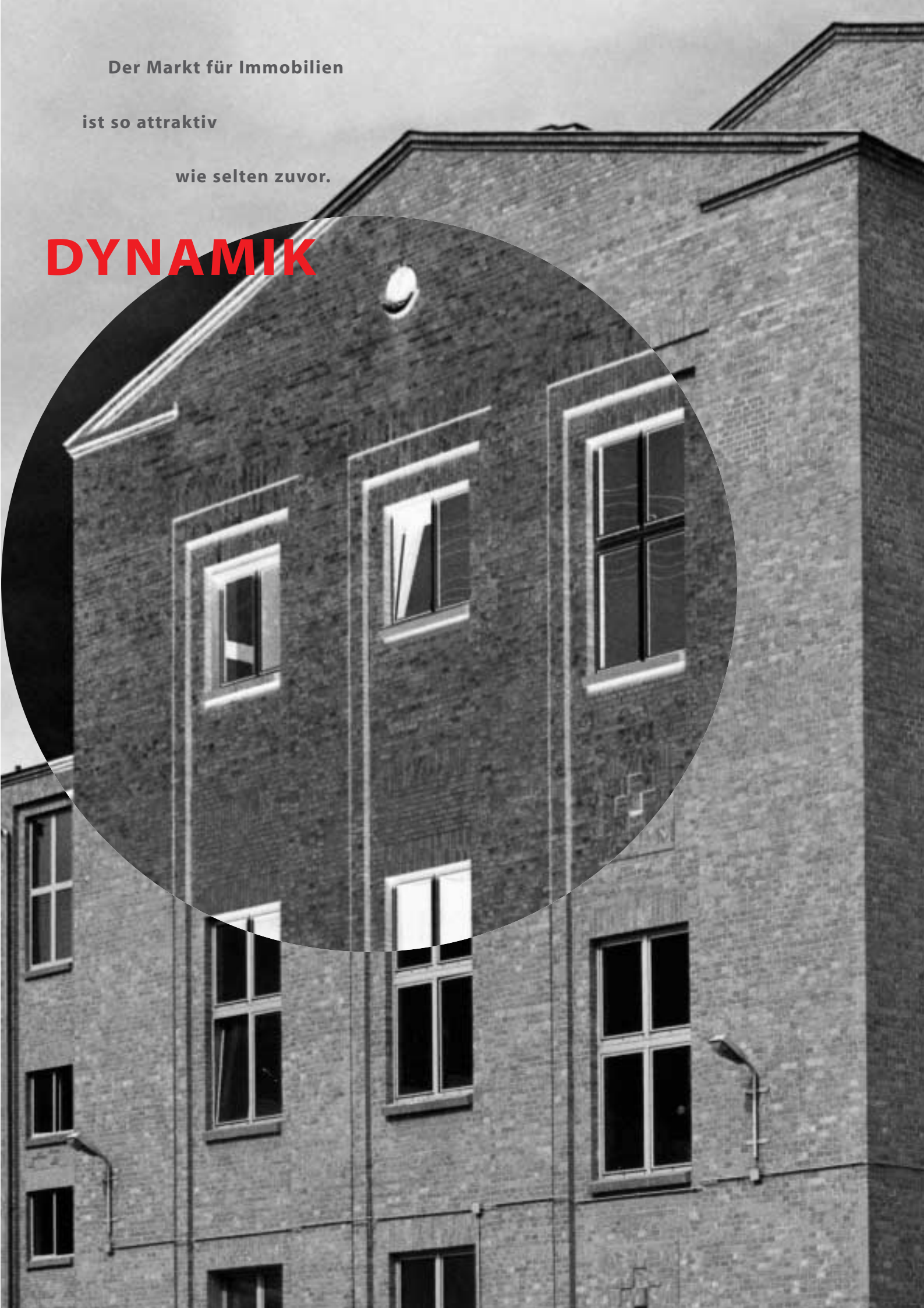
Im Jahr 1998 wurde die GVG vom WCM-Konzern übernommen und im Oktober 1998 mehrheitlich an die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, verkauft. Auf der Hauptversammlung der GVG am 13. April 1999 in Bremerhaven wurde einstimmig eine programmatische Umfirmierung in „Deutsche Real Estate AG“ beschlossen.

Der Markt für Immobilien

ist so attraktiv

wie selten zuvor.

DYNAMIK



FORUM

Die Immobilienaktie – das Anlagemedium der Zukunft?

Dr. Rainer Behne und Busso von Alvensleben im Gespräch

Warum sind Immobilienaktien eine interessante Anlageform?

Der Markt für Immobilien ist so attraktiv wie selten zuvor. Deutsche Immobilien können heute zu niedrigen Marktpreisen eingekauft und zu historisch günstigen Konditionen finanziert werden. Die Immobilie ist damit für die große Gruppe der sicherheitsorientierten Anleger ein profitables Anlagefeld.

Aber: infolge der starken Bautätigkeit seit der Wende haben sich Immobilien zu Wirtschaftsgütern wie andere auch entwickelt. Mit anderen Worten: Künftig werden auch wir in Deutschland nicht mehr steuerliche Vorteile, sondern das Erzielen von Gewinnen in den Vordergrund stellen, wenn wir Immobilien kaufen, bewirtschaften, verkaufen oder weiterentwickeln – in anderen Ländern ist dies bereits gang und gäbe. Professionelles

Asset Management (deutsch etwa „Vermögensverwaltung“) wird wichtiger denn je und damit ein entscheidender Erfolgsfaktor der Immobilie. Die Immobilien-AG ermöglicht uns alle wesentlichen Aspekte des Asset Management unter einem Dach: strategische Auswahl und Akquise, professionelles, kundenorientiertes Management, Wahl des wirtschaftlich optimalen Verkaufszeitpunktes etc.

Unserer Meinung nach werden Immobilienaktien ein zusätzliches, viertes Standbein für Immobilienanlagen werden – neben offenen und geschlossenen Immobilienfonds sowie Direktanlagen. Damit eröffnet sich insbesondere für Kleinanleger eine weitere Möglichkeit, an den Vorteilen einer Geldanlage in Immobilienaktien zu profitieren.



Was ist das Besondere an der Aktie der Deutschen Real Estate?

Die Deutsche Real Estate unterscheidet sich in mehreren Punkten von den anderen Aktiengesellschaften, die heute schon Immobilien im Anlagevermögen haben.

■ Die Deutsche Real Estate ist eine „reinrassige“ Immobilienanlagegesellschaft, das heißt, unserem Anlagebestand werden keine anderen „artfremden“ Beteiligungen oder Wertpapiere beigemischt.

■ Wir haben mit der Deutschen Real Estate eine Gesellschaft übernehmen können, welche frei von irgendwelchen Altlasten ist und die bei Übernahme neben einer kleinen Immobilie ausschließlich über freie Liquidität verfügte.

■ Entsprechend bauen wir unseren Immobilienbestand neu auf, das heißt, er enthält keine Vorlasten aus übernommenen Immobilienprojekten.

■ Wir bauen einen Bestand auf, welchen wir langfristig halten werden. Unsere Erträge sollen nicht nur durch Kaufen und Verkaufen, sondern wesentlich durch profita-

ble Bewirtschaftung erzielt werden. Dazu verhilft uns unser Management-Konzept.

■ Durch günstigen Einkauf auch noch in der Entwicklungsphase von Objekten oder von Liegenschaften, die noch entwicklungsfähig sind, sowie durch die Nutzung und Einbringung von Beständen über Sacheinlagen gegen Ausgabe von Aktien werden stille Reserven geschaffen und nicht hoch bewertete Bestände über eine AG-Abspaltung realisiert.

■ Unser Anlagebestand wird breit diversifiziert, um das Risiko zu streuen, und konzentriert sich ausschließlich auf Immobilien in Deutschland.

Dabei erwerben wir Wohnungsportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie hoch rentierliche Wohn- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren und kleine Supermärkte in Großstädten. Auch Toplagen in Mittelstädten und 1b-Lagen in Großstädten zeigen für uns hier das sicherste Entwicklungspotential.

Wie beurteilen Sie die Zukunft der Immobilienaktie?

In Deutschland erfahren Immobilienaktien heute noch nicht die notwendige Aufmerksamkeit, auch

wenn die Beachtung deutlich zugenommen hat. Hier werden sie sich erst neben den anderen Immo-



bilienanlagen etablieren müssen. Deutsche institutionelle und Privatanleger werden diese flexible Immobilienanlageform für sich entdecken. Sie hatten sich bisher auf offene oder geschlossene Fonds konzentrieren müssen oder die größere Direktanlage gewählt. Die Unterschiede und Vorteile der Immobilien-AG sind jedoch leicht erfassbar. Wir gehen also davon aus, daß sich auch dieses Publikum

dieser neuen Angebotsform zuwenden wird. Nachfrage bemerken wir jedoch auch aus dem Ausland, insbesondere aus den USA, den Niederlanden und der Schweiz. Die deutsche Immobilienaktie wird hier eine echte Marktlücke für solche internationalen Investoren füllen, die sich direkt an einem national fokussierten, reinrassigen Immobilienbestand beteiligen möchten.

Wo liegen die Vorteile einer Immobilienaktie?

Fungibilität

Die Anteile werden täglich an der Börse gehandelt. Der Anleger kann schnell investieren und ebenso schnell aus- bzw. umsteigen.

Kleine Stückelung

Der Anleger kann beispielsweise ab ca. 20 Mark oder 10 Euro eine Immobilienaktie kaufen und damit sehr genau seinen eigenen Anlageumfang festlegen.

Transaktions- und Vorkosten

Die Transaktionskosten für den Handel mit Aktien an der Börse sind mit etwa einem halben Prozent vergleichsweise gering. Ankäufe werden nicht zusätzlich mit Initiatorenvorkosten belastet.

Gewerbliche Tätigkeit

Die Immobilienaktiengesellschaft ist gewerblich tätig und kann ihren Bestand aktiv managen. Sie kann

also beispielsweise eigenes Personal beschäftigen und eigene Vermietungs- und Nutzungskonzepte umsetzen, wenn es der Wirtschaftlichkeit oder dem Mieterinteresse dient (Beispiele: Servicebüros, Wachdienste, aber auch: Kantinen etc.).

Haltedauer der Objekte

Die gewerblich tätige und aktive Immobilienaktiengesellschaft unterliegt keinen steuerlich vorgegebenen Haltedauern. Das heißt, sie kann jederzeit die Marktchancen nutzen, um den Wertzuwachs eines Gebäudes zum optimalen Zeitpunkt durch Verkauf zu realisieren, aber auch drohende Verluste durch rechtzeitigen Verkauf meiden bzw. minimieren.

Kapitalausstattung

Die AG hat, insbesondere innerhalb eines größeren eigenen Objektbestandes, eine offene Kapitalausstat-

tung ohne Begrenzung auf ein bestimmtes Objekt. Sie verfügt damit in der Regel über die Mittel zum Ausbau von Objekten oder zur Arrondierung von Grundstücken. Zudem kann sie durch ihren direkten Zugang zu den Finanzmärkten Kapital beziehen.

Transparenz

Die gesetzlichen Publizitätsanforderungen zwingen Aktiengesellschaften zu regelmäßiger und offener Berichterstattung gegenüber den Anlegern. Rechte und Pflichten sind gesetzlich klar gegliedert und bieten somit für den Anleger keine Überraschungen. Die schrittweise Einführung internationaler Standards erhöht zusätzlich die Transparenz.

Beleihungsfähigkeit

Börsennotierte Aktien sind grundsätzlich bei jedem Kreditinstitut beleihungsfähig. Der Aktionär muß sich also von seiner Aktie nicht trennen, wenn er Liquidität braucht; er kann sie verpfänden und trotzdem an der Wertentwicklung der Aktie partizipieren.

Einkaufsvorteil

Eine größere börsennotierte Aktiengesellschaft genießt bei Ankaufverhandlungen einen Marktvorteil, da ihr grundsätzlich hohe Kapitalkraft unterstellt wird und sie diese auch leicht belegen kann. Sie kann auch günstig Immobilien „im Paket“ erwerben und nicht passende Objekte danach einzeln wieder veräußern, da sie keinen steuerlichen Restriktionen unterliegt.

Wie grenzt sich die AG von offenen Fonds ab?

Die Unterschiede liegen unserer Auffassung nach in folgenden Faktoren:

Marktwert

Der Wert einer Aktie wird durch Angebot und Nachfrage an der Börse bestimmt. Bei offenen Immobilienfonds wird der Anteilswert dagegen durch die Gesellschaft selbst mit Hilfe von Sachverständigen nach einem sehr komplizierten Bewertungsverfahren ermittelt.

AG: nur Immobilien

Der offene Fonds muß wegen seiner Rückkaufverpflichtung für die Fondsanteile erhebliche liquide Mittel parat halten – in der Regel rund ein Drittel. Offene Immobilienfonds sind de facto also eher als gemischte Fonds von Immobilien und Wertpapieren einzuordnen. Diese Vermögenszusammensetzung hat auch Einfluß auf die wirtschaftlichen Ergebnisse.



Fremdkapital nicht limitiert

Die Aktiengesellschaft ist bei der Aufnahme von Fremdkapital nicht limitiert; sie kann also die derzeit außerordentlich günstigen Kapitalmarktbedingungen im Sinne einer positiven Hebelwirkung (Leverage-Effekt) sehr viel stärker ausnutzen.

Flexiblere Beteiligungen möglich

Die Immobilien-AG kann jederzeit strategische Beteiligungen, auch

Minderheitsbeteiligungen, eingehen. Sie kann sich als Finanzierungspartner an Developments beteiligen oder diese selbst durchführen. Kurz, sie kann quirliger, aktiver, marktwirtschaftlicher agieren. Nicht umsonst vergleicht der Markt den offenen Fonds vielfach mit dem festverzinslichen Wertpapier.

Wie unterscheidet sich eine AG von einem geschlossenen Immobilienfonds?

Aus unserer Sicht gibt es folgende wichtige Unterschiede:

Fungibilität und Risikostreuung

Den geschlossenen Immobilienfonds mangelt es an Fungibilität, die die börsennotierte Aktiengesellschaft vorbildlich bietet. Vielfach hat ein solcher Fonds nur eine einzige Immobilie und damit keine Risikostreuung.

Geschlossener Fonds bietet Steuervorteile

Der Fonds bietet dem Anleger Vorteile bei der Einkommensteuer oder gar Verlustzuweisungen, die in der Struktur der Aktiengesellschaft nicht möglich sind. Eine Aktiengesellschaft kann lediglich versuchen, innerhalb der Gesellschaft möglichst steueroptimal zu wirtschaften. Ein Durchreichen dieser Vorteile an den Anleger ist jedoch nicht möglich.

Verkaufszeitpunkt unflexibler

Der geschlossene Fonds hat in der Regel eine (steuerlich induzierte) feste Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Um einen sogenannten steuerlichen Totalüberschuß zu erzielen, kann auch eine Laufzeit von bis zu 20 Jahren notwendig sein. Hinzu kommt, daß für den Verkauf der Immobilie Mehrheitsbeschlüsse nötig sind. Beide Mechanismen hindern den geschlossenen Immobilienfonds in der Regel daran, den optimalen Verkaufszeitpunkt für seine Immobilie nutzen zu können. Das ist bei der Aktiengesellschaft anders.

Sie kann ihren Bestand jeden Tag veräußern und so auch mittelfristige Developments durchführen. Wichtigstes Plus: Sie kann so zum opti-





malen Zeitpunkt des Marktzyklus verkaufen und den größtmöglichen Gewinn erzielen.

Größere Kapitalkraft

Geschlossene Immobilienfonds haben eine begrenzte Kapitalausstattung, das heißt, sie können oft nicht auf Marktveränderungen reagieren. Notwendige Nachinvestitio-

nen oder Arrondierungen eines Objektes sind so unter Umständen nicht möglich. Damit sind diese Fonds oft nicht in der Lage, das Objekt an die heute veränderte Nachfrage der Mieterschaft anzupassen. Hier kann die AG ihre Kapitalausstattung flexibel einsetzen und sich bei Bedarf an die Kapitalmärkte wenden.

Welchen Vorzug hat die Immobilienaktie gegenüber der Direktinvestition?

Zusammengefaßt lassen sich vor allem folgende Aspekte herausstellen:

■ Die Immobilie ist nur eingeschränkt fungibel. In der Regel ist nur der Gesamtverkauf möglich. Der Käufer muß vom Verkäufer selbst gefunden werden.

■ Das Mindest-Investitionsvolumen ist sehr viel höher als bei der Aktie, die es ermöglicht, schon mit

Kleinstbeträgen Beteiligungen an Immobilien zu erwerben.

■ Der Immobilienbesitzer muß alle Pflichten des Eigentümers selbst erfüllen: Verwaltung, Instandsetzung, Steuern und Lastenverwaltung müssen von ihm selbst übernommen oder auf seine Kosten durch Dritte erledigt werden.

■ Bei Immobilienaktien können bereits nach 12 Monaten Gewinne steuerfrei realisiert werden.

Wie ist die steuerliche Behandlung?

Ziel der Aktiengesellschaft ist es, Gewinne zu erwirtschaften und diese ihren Aktionären auszuschütten oder aber – nach einem Jahr steuerfreie – Kurssteigerungen zukommen zu lassen. Allerdings

muß die Gesellschaft selbst für ihre Gewinne Steuern zahlen. Diese können durch steuerliche Verlustvorträge, Ausnutzung von Sonderabschreibungen etc. minimiert werden.

Steuerpolitik wird AG begünstigen

Als Management haben wir die Möglichkeit, je nach Strategie Gewinne zu thesaurieren und zu reinvestieren, das „Schütt aus und hol zurück“-Verfahren zu praktizieren oder auch Gratisaktien auszugeben anstatt Dividenden zu zahlen. Die Veränderung unserer Steuerlandschaft zeigt aber, daß eine deutliche Entlastung der Unternehmenssteuern beschlossen wird.

Es zeichnet sich ab, daß die steuerlichen Vorteile der Personengesellschaft nach und nach entfallen, die Vorteile der Kapitalgesellschaften durch sinkende Unternehmenssteuern steigen.

Steuerlich stehen wir vor einer Wende, die sich zweifellos positiv für die Rechtsform der Aktiengesellschaft auswirken wird. So wird diese Anlageform noch attraktiver.

Ist die Performance von Immobilien-Aktiengesellschaften vergleichbar?

Bisher gibt es kein Analysesystem für Immobilienwerte. Das bisherige System der DVFA (Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse und Anlageberatung) ist für die Bewertung von Immobilienaktien nicht geeignet, weil es für Industrie und Handel entwickelt wurde und die


besondere Ertragssituation der Immobiliengesellschaften nicht erfaßt. Ein speziell auf die Immobilienwerte zugeschnittenes System wird derzeit zusammen mit der DVFA und anderen Fachleuten entwickelt.

Welche Dividendenpolitik haben Sie für die nächsten Jahre vorgesehen?

Vor dem Hintergrund der Änderung der Steuergesetze werden wir die Gewinne überwiegend reinvestieren und nur eine moderate Dividende ausschütten. Davon profi-

tiert der Aktienkurs und damit auch der Aktionär, und zwar in einem stärkeren Maße als durch Dividendenzahlung.





Unsere Grundlage
für die Fortsetzung
des Wachstums ist geschaffen.

Sicherheit

Die steuerlichen Rahmenbedingungen
für Immobilien-Aktiengesellschaften haben
sich deutlich verbessert.

LAGEBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Im Laufe des Jahres 1999 war in verschiedenen wichtigen Immobilien-Teilmärkten die lang ersehnte Trendwende deutlich zu beobachten. Der Umzug der Bundesregierung in die Hauptstadt Berlin hat die erhofften Wachstumsimpulse gebracht. Attraktive Büroflächen in den beiden Innenstadregionen um den Kurfürstendamm und in Berlin-Mitte können wieder auf realistischer Mietbasis vermarktet werden. Wir gehen davon aus, daß in diesen Bereichen die Mieten in nächster Zeit ansteigen werden. In B-Lagen und in der Peripherie hat die neue Entwicklung noch keine unmittelbare Wirkung gezeigt. Mittel- und langfristig sind aber auch hier stabilere Verhältnisse zu erwarten.

Die Lage in den neuen Bundesländern, insbesondere im Dreieck Leipzig, Halle, Dresden, ist unverändert vom Überangebot gekennzeichnet. Auswirkungen der Markterholung in den neuen Bundesländern sind noch nicht erkennbar.

In Münchens Zentrum hat die anhaltende Flächennachfrage zu einer Vollvermietung geführt mit der Folge, daß die verbleibende Nachfrage sehr feste Mietpreise ergibt. In diesem Markt werden neue Projekte bereits wieder ohne Vorab-Vermietung von Banken finanziert oder von institutionellen Anlegern angekauft, da die Vermietungsrisiken in der nächsten Zeit nicht mehr gegeben sind.

Eine ähnliche Entwicklung ist in der Frankfurter Innenstadt festzustellen. Hier wurden auch für größere Flächen Mieten von über 60 DM pro m² erzielt. Zahlen, die vor wenigen Jahren unvorstellbar



waren. Die festen Innenstadtmieten beeinflussen nun auch marktwirtschaftlich folgerichtig die Mieten in sogenannten B-Lagen. Leerstände werden dramatisch abgebaut.

Dieses Süd-Nord-Gefälle ist für die Immobilienwirtschaft in Deutschland typisch. Wirtschaft und Wirtschaftswachstum sind in den alten Bundesländern stabil. Die Nachfrage für Büroflächen steigt wieder an, da die Firmen in den vergangenen Jahren stark Personal abgebaut hatten und nun das wieder größere Geschäftsvolumen bzw. größere Auftragsbestände nur mit größerem Personalbestand abzuwickeln sind.

Der Einzelhandel leidet in Deutschland seit 1992 unverändert an stagnierenden oder gar rückläufigen Umsätzen. Trotz geringer Inflation steigen die Betriebskosten, und der harte Wettbewerb um den Kunden läßt die Margen schwinden. Der Konzentrationsprozeß auf große Filialisten hält an. Mittelstand und kleine Händler müssen vielfach aufgeben. Die Branche befindet sich weiter im Umbruch. Diese Veränderungen werden verstärkt durch die alternativen Bestellmöglichkeiten in den neuen Medien.

Es läßt sich heute nur erahnen, welchen Einfluß die Einkaufsmöglichkeiten über das Internet auf den Einzelhandel und auch seinen Flächenbedarf ausüben. Dieser Wandel wird sich unterschiedlich auf die Segmente des Einzelhandels auswirken. Investitionen in diesem Bereich müssen heute entsprechend selektiv vorgenommen werden.

Auch die Wohnungswirtschaft durchlebt derzeit große Veränderungen. Die traditionellen Eigentümer von großen Wohnanlagen, wie Kommunen, Genossenschaften oder auch Industriebetriebe, trennen sich verstärkt von ihren Beständen. Es wird privatisiert. Durch den Abbau der verschiedenen Förderprogramme findet Neubautätigkeit nur noch in geringem Umfang statt. Wenn die noch verbliebenen, aber nicht mehr zeitgemäßen Sozialbindungen für diese Bestände auslaufen oder aufgehoben werden, wird sich auch in diesem Wohnungsbereich eine marktwirtschaftliche Situation einstellen, in der Bestände in guten Lagen auch hohe Rendite erzielen sollten.



GELDMARKT

Im Geschäftsjahr 1999 wurde die Talsohle aus einem historischen Tiefpunkt des Zins-Niveaus durchschritten. In den letzten Monaten war ein unerwartet starker Anstieg der Kredit-Zinsen zu verzeichnen. Trotzdem ist auch das aktuelle Niveau im Vergleich der letzten 50 Jahre als niedrig anzusehen.

Die Finanzierungskosten liegen etwa in Höhe der heute zu erzielenden Renditen aus Immobilien. Die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln ist gut. Die Gesellschaft hat sich für die Investitionen der Jahre 1998 und 1999 günstige Finanzierungsbedingungen sichern können, so daß aus dem Bestand bei geringem Eigenkapitaleinsatz ein hoher Cash-flow erwirtschaftet werden kann.

Beim aktuellen Zins-Niveau ist ein hoher Fremd-Kapitalanteil weiterhin wirtschaftlich sinnvoll zu vertreten, insbesondere wenn über eine gute Konjunktur mit positiver Mietpreisentwicklung sowie Wertsteigerungen beim Objektbestand gerechnet werden darf.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Aktiengesellschaften in Deutschland sind unverändert stabil. In vielen Bereichen finden Anpassungen auf ein internationales Niveau statt. Ein wichtiger Schritt für die deutschen Gesellschaften ist die erstmalige Anwendung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG). Die Auswirkungen dieser zahlreichen Neuregelungen spiegeln sich auch durch die andere Form der Informationsaufbereitung, Gliederung und Umfang dieses Geschäftsberichtes wider.

STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bemühungen der Bundesregierung um eine Unternehmenssteuerreform sind seit dem Amtsantritt des derzeitigen Finanzministers deutlich vorangekommen. Es zeichnet sich ab, daß Kapitalgesellschaften entlastet werden und daß darüber hinaus einbehaltene Gewinne zusätzlich begünstigt werden sollen. Zusammen mit dem angekündigten Verzicht einer



Besteuerung auf Veräußerungsgewinne von Beteiligungen werden sich bei Umsetzung der geplanten Neuregelung damit die Rahmenbedingungen für Aktien-Gesellschaften und insbesondere für Immobilien-Aktiengesellschaften deutlich verbessern.

Die gleichzeitige steuerliche Schlechterstellung von direkt gehaltenem Immobilienbesitz wird sowohl für den privaten als auch für den institutionellen Anleger die Anlage in Immobilien-Aktien auch aus steuerlichen Erwägungen heraus deutlich attraktiver machen.

ENTWICKLUNG DER ERWEITERTEN BRANCHE

Die Entwicklungszeit, die Lebensdauer und Veränderungen sind bei Immobilien langfristig. Entsprechend haben sich die Verhältnisse seit 1998 nicht wesentlich geändert: Privater Grundbesitz, offene und geschlossene Immobilien-Fonds, große institutionelle sowie aktuell die Immobilien-Aktiengesellschaften dominieren den Markt.

Trotz des trägen und im Wortsinne eher unbeweglichen Produktes Immobilie ist das neue Marktsegment Immobilien-Aktie erheblich

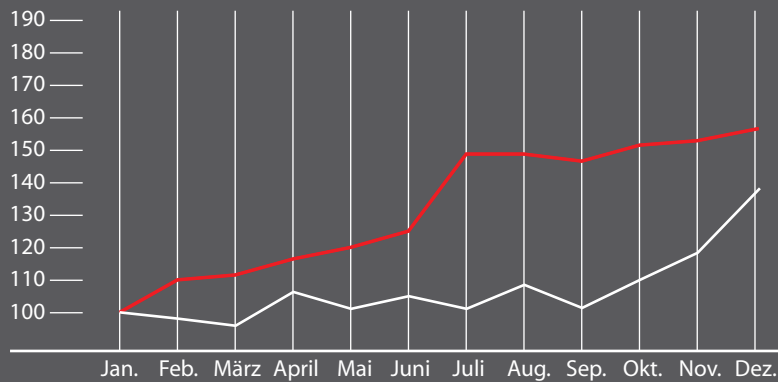
in Bewegung geraten. In der Öffentlichkeit haben hier die großen aktiven Gesellschaften unseres Marktsegmentes, wie die WCM, die IVG und die RSE, Schlagzeilen gemacht, wobei die WCM zusammen mit der RSE zielstrebig einen Platz im DAX und damit in der ersten Reihe deutscher Kapital-Gesellschaften anstrebt. Spätestens dann wird sich die Immobilien-Aktie endgültig in Deutschland durchsetzen.

Wie erwartet sind auch zahlreiche neue Immobilien-Aktiengesellschaften entstanden. Teilweise wurden Bestände in neue Rechtsformen überführt, teilweise wurden Neugründungen vorgenommen oder alte Mäntel mit neuen Geschäftsfeldern wiederbelebt. Die Zunahme der Anlagevermögen, die Zunahme an Gesellschaften, die Zunahme der Bedeutung an den deutschen Börsen wird in den nächsten Jahren anhalten und so die Anlageform der Immobilien-Aktiengesellschaft favorisieren.

Die deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften werden in dem von dem Bankhaus Ellwanger & Geiger gebildeten Spezialindex, dem sogenannten DIMAX, miteinander verglichen. Die Deutsche Real Estate AG wurde im Jahr 1999 in diesen Index aufgenommen. Gewichtet nach Markt-Kapitalisierung belegt die Gesellschaft zum Jahresende Platz 12 von derzeit 57 gelisteten Titeln. Der Index insgesamt konnte in 1999 sogar den DAX schlagen: Er stieg binnen eines

**Der DIMAX stieg
in 1999 um 56,2%,
der DAX um 39%.**

Aktienentwicklung E & G-DIMAX versus DAX 1999



■ E & G-DIMAX ■ DAX

Quelle: Research Bankhaus Ellwanger & Geiger

Jahres um rund 56 %, der DAX hingegen erzielte ein Plus von rund 39 %. Dies unterstreicht eindrucksvoll den steigenden Wert von Immobilien-Aktien in Deutschland.

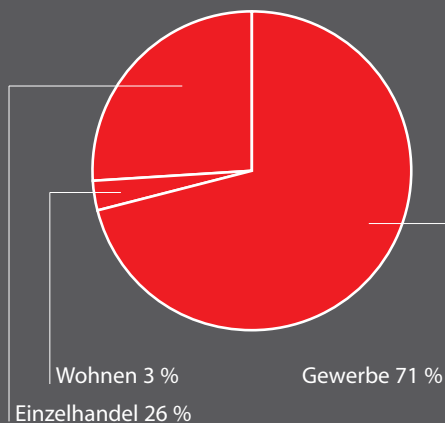
GESCHÄFTSVERLAUF IM KONZERN UND IN DEN SEGMENTEN

INVESTITIONEN

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hatte angekündigt, in 1999 ein Anlagevolumen von bis zu 500 Mio. DM erreichen zu wollen. Mit diesem Bericht können wir einen Bestand vorweisen, der – einschließlich vertraglich gesicherter Objekte mit Nutzen-Lasten-Übergang in 2000 – von 7 per Ende 1998 auf nunmehr 45 Anlageobjekte bzw. Beteiligungen angestiegen ist. Diese 45 Objekte repräsentieren einen Gesamtwert von über 800 Mio. DM. Nicht alle Objekte bzw. Beteiligungen an Objekten werden zu 100 % gehalten. Das der Deutschen Real Estate AG unmittelbar zuzurechnende Investitionsvolumen beläuft sich auf über 610 Mio. DM.

Dieses große Investitionsvolumen konnte nur abgewickelt werden, da verschiedene Bestände im Paket übernommen wurden. Hierbei handelt es sich um einen Wohnungsbestand in Nordenham bei Bremer-

Investitionsvolumen der Deutschen Real Estate AG nach Nutzungsanteilen in Prozent





haben und weiter um 12 Heimwerker-Fachmärkte – ehemals „Stinnes“, heute „toom“ (REWE), die für rund 191 Mio. DM erworben wurden. Schließlich wurde eine Reihe von Objekten verschiedener Nutzungen aus dem Vermögen der Unternehmensgruppe Roland Ernst für rund 150 Mio. DM erworben. Hier wird im Zuge der Kapitalerhöhung im März/April 2000 noch ein weiteres Paket in einer Größenordnung von anteilig 63 Mio. DM mit 5 Immobilienbeteiligungen hinzukommen. Dies wurde bereits vertraglich festgelegt.

Die Einzelinvestitionen betrafen im wesentlichen die Standorte Neu-Isenburg bei Frankfurt, Düsseldorf, Gießen, Hamburg und München.

Einzelheiten zu dem Objektbestand sind in diesem Bericht aufgeführt. Ein jeweils aktuelles Verzeichnis über den Bestand der Deutschen Real Estate AG wird auf der Webseite (www.dreag.de) der Gesellschaft angeboten.

FINANZIERUNG

Im Juli 1999 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 1:1 zu 15 Euro erfolgreich abgeschlossen. Dabei flossen der Gesellschaft rund 90,4 Mio. DM an zusätzlichen Eigenmitteln zu. Diese neuen Mittel konnten nahezu vollständig bis zum Jahresende plan-

mäßig in Objekte investiert werden. Einschließlich der vertraglichen Verpflichtung beträgt die Eigenmittelbindung zum Jahresende ca. 120 Mio. DM bei rund 132 Mio. DM bilanziellem Eigenkapital.

Die Investitionen wurden damit zu rund 20 % mit Eigenmitteln unterlegt. In Höhe von rund 480 Mio. DM wurden überwiegend langfristige Fremdmittel bei Banken aufgenommen. Vor dem Hintergrund der günstigen Zins-Situation im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Gesellschaft damit bei Laufzeiten zwischen 7 und 15 Jahren attraktive Konditionen langfristig sichern können.

Für das laufende Geschäftsjahr besteht die Zielsetzung, den Bestand auf rund 1,5 bis 2 Mrd. DM auszubauen. Zur Finanzierung dieses Wachstums wird die Gesellschaft voraussichtlich im März/April 2000 eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchführen, die eine Verdoppelung der gegenwärtigen Eigenmittel auf insgesamt über 250 Mio. DM zum Ziel hat. Damit ist die Grundlage für eine Fortsetzung des Wachstums geschaffen.



UMSATZ

Die Deutsche Real Estate AG hat ihre neue Geschäftstätigkeit erst gegen Ende 1998 aufgenommen. Die Investitionen des Jahres 1999 haben sich im wesentlichen auf das zweite Halbjahr und hier auf das letzte Quartal konzentriert. Die Erträge aus dem Objektbestand haben damit nur zu einem geringen Teil für ein ganzes Jahr zur Verfügung gestanden.

Da die Immobilien-Investitionen jeweils in Tochtergesellschaften gehalten werden, zeigt der Einzelabschluß keine Umsatzerlöse. Im Konzernabschluß werden hingegen überwiegend aus den Mieten Umsätze in Höhe von 19 Mio. DM ausgewiesen.

ERGEBNIS

Der Bilanzgewinn der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 1999 beträgt 7.854.000 DM (Einzelabschluß).

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, eine Dividende von 7.854.000 DM nach 1.848.000 DM auszuschütten.

Die Dividende per Stück beträgt für 1999 damit 0,68 DM nach 0,24 DM (bereinigt bezüglich Aktiensplit 2:5) in 1998.

Aufgrund der sich zum Bilanzstichtag ergebenden Gliederung des steuerlichen, für die Ausschüttung verwendbaren Eigenkapitals wurde der zur Ausschüttung gelangende Gewinn dem un versteuerten Eigenkapital (EK 04) entnommen. Dies hat zur Folge, daß für die Aktionäre die Dividende nicht mit einer Körperschaftssteuergutschrift verbunden ist, bei ihnen aber auch nicht zu steuerpflichtigen Einnahmen führt.

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft stellt pflichtgemäß einen Konzernabschluß einschließlich der Tochtergesellschaften auf. Die Überleitung des Bilanzgewinns des Einzelabschlusses aus dem Ausweis des Konzerns ergibt sich somit wie folgt:

Bilanzgewinn des Einzelabschlusses	DM	7.854.000
Ergebnisse der Tochtergesellschaften	DM	-546.362
Beteiligungserträge	DM	-2.100.961
Zwischengewinneliminierung	DM	-3.320.000
Abschreibungen im Rahmen der Kapitalkonsolidierung	DM	-35.238
Abschreibungen im Rahmen der Equitykonsolidierung	DM	-30.400
	DM	1.821.039

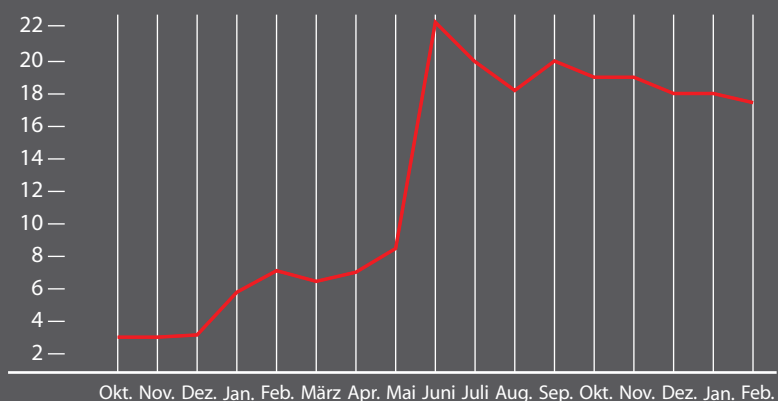


Dieses Ergebnis ist im wesentlichen auf Anlaufverluste einiger Tochtergesellschaften zurückzuführen.

KURSVERLAUF

Der Kursverlauf unserer Aktie von der Aufnahme der veränderten Geschäftstätigkeit bis zur Erstellung dieses Berichtes (Oktober 1998 bis Februar 2000) ist sehr erfreulich: Bereinigt um die Umstellung auf den Euro sowie den Aktiensplit von 2:5 ist der Börsenwert in knapp 15 Monaten von 3 Euro auf nunmehr rund 17 Euro angestiegen. Wir erwarten mit der Umsetzung der Ziele und Erweiterung der Geschäftstätigkeit weiter steigende Kurse.

Kursverlauf der Aktie der Deutschen Real Estate AG
Oktober 1998 bis Februar 2000 (in Euro)



Zahlen bereinigt um Aktiensplit 2:5 und Umstellung auf Euro-Notiz

Quelle: OnVista AG, Börsenplatz Hamburg

ORGANISATION UND VERWALTUNG

Die Deutsche Real Estate AG ist organisatorisch Bestandteil des HBAG Real Estate Aktiengesellschaft-Konzerns. Für die Büro-Organisation und die Verwaltung der Liegenschaften ist innerhalb des Konzerns die TAXXUS Real Estate Service GmbH & Co. KG zuständig. In dieser Gesellschaft ist auch das gesamte Personal des Konzerns konzentriert.

Damit ist die Deutsche Real Estate AG nicht mit den hohen Grundkosten eines eigenen Verwaltungs-Apparates belastet. Die einzelnen Dienstleistungen werden zu festen marktüblichen Gebühren zwischen der Deutschen Real Estate AG und der TAXXUS verrechnet.

Dadurch ist über die zentrale Dienstleistungs-Gesellschaft des Konzerns sichergestellt, daß die Deutsche Real Estate AG in allen Bereichen auf qualifiziertes Personal und moderne Technik zurückgreifen kann.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Eine Immobilien-Anlagegesellschaft betreibt grundsätzlich keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne wie beispielsweise ein Industriebetrieb. Es ist auch nicht Aufgabe einer solchen Anlagegesellschaft, neue Baustoffe zu entwickeln oder neue Konzepte für Liegenschaften erarbeiten zu lassen.

Entwicklungen dieser Art müssen allerdings beobachtet werden, um daraus abschätzen zu können, ob die vorhandenen oder erworbenen Liegenschaften dauerhaft marktgerecht betrieben werden können oder ob neue Konzepte erarbeitet werden müssen.

Die Deutsche Real Estate AG ist daran interessiert, Projekte von Forschungsinstituten und Universitäten zu unterstützen, die über statistische Daten zu einer verbesserten Markt-Transparenz führen, wie dies in den USA schon seit langem Standard ist. In der Bundesrepublik liegen keine verlässlichen Daten über Miethöhen, Verkaufspreise, Fertigstellungszahlen, vorhandene Mietflächen, Leerflächen etc. vor. Nach angelsächsischem Vorbild wird allerdings an solchen Datenbanken unter Berücksichtigung des strengen deutschen Datenschutzes gearbeitet.



STÄRKE

**Mit unserem professionellen Management
bestehen wir auf dem
deutschen Markt.**

Eine verbesserte Transparenz in diesem Gebiet hilft dem Vorstand bei der Entscheidungsfindung und dürfte auch die Vergleichbarkeit mit konkurrierenden Immobilien-Anlagegesellschaften aus Sicht des Anlegers oder Aktionärs verbessern.

In diesem Zusammenhang wird die Deutsche Real Estate AG auch Projekte unterstützen, die zur Entwicklung aussagefähiger Kennzahlen von Analysten im Aktienbereich auch für Immobilien-Gesellschaften führen. Die bisherigen Kennzahlen – wie sie vorbildlich von der DVFA für Industrie- oder Handelsgesellschaften entwickelt wurden – sind auf Immobilien ohne weiteres nicht anwendbar.

MITARBEITER

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigt keine Mitarbeiter. Der ausgewiesene Personalaufwand betrifft die Pensions-Verpflichtung für den ausgeschiedenen und den laufenden Aufwand für den derzeitigen Vorstand.

RISIKOBERICHT

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist unternehmerisch geprägt. Unternehmerisches Handeln ist ein ständiger Prozeß von Abwägung der Chancen und Risiken. Nur durch bewußtes Eingehen von Risiken können überdurchschnittliche Ergebnisse erzielt werden. Entscheidend für den zukünftigen Erfolg eines Unternehmens ist der systematische und organisatorische Umgang mit Risiken in Erkennung, Analyse und Maßnahme.

Die Neuausrichtung des Unternehmens hat erst Ende 1998 begonnen. Die Gesellschaft steht also verhältnismäßig „jungen“ Risiken gegenüber. Die Geschäfte wurden sämtlich von heute handelnden und verantwortlichen Personen getätigt. Die Beurteilung einzelner Risiken und deren Entwicklung wird dadurch wesentlich erleichtert. Zur systematischen Erfassung und Steuerung von Risiken werden Instrumente eingesetzt und weiterentwickelt, die im Rahmen einer Risiko-Management-Analyse erfaßt sind und in einem Handbuch festgehalten werden.

Auch die Märkte, in denen sich eine Immobilien-Anlagegesellschaft bewegt, sind gekennzeichnet von fortschreitender Globalisierung und Komplexität. Aufgabe des Vor-



stands ist, in diesem Umfeld die Position des Unternehmens zu bestimmen, den Kurs festzulegen und in Planungen zu dokumentieren. Bei den umfassenden steuerlichen und rechtlichen Problemen stehen anerkannte Fachberater sowie eigene Experten zur Verfügung.

Auf die zukünftig laufend steigende Belastung der Erträge durch den aufgrund der gewählten progressiven Abschreibungsmethode steigenden Abschreibungsaufwand weisen wir hin. Diesem negativen Effekt stehen zumindest bis zum Auslaufen der Zinsbindungsfristen für langfristige Finanzierungen bei bestehenden Objekten und planmäßiger Tilgung sinkende Zinsaufwendungen gegenüber.

Priorität für unsere im Aufbau und großem Wachstum befindliche Gesellschaft hat die Frage der Verfügbarkeit von Kapital. Derzeit befinden sich die Finanzmärkte in einem guten Zustand, so daß sowohl Aktienkapital als auch Kredite ausreichend zur Verfügung stehen. Weitere Instrumente der Kapitalbeschaffung, wie beispielsweise die Einbringung von Immobilienvermögen als Sacheinlage gegen Ausgabe neuer Aktien oder die Begebung eigener Anleihen, werden vom Vorstand aktiv betrieben. Dadurch soll den Auswirkungen eines weiteren Zinsanstieges begegnet werden, der die Erzielung eines noch in 1999 über normale

Hypothekendarlehen möglichen positiven Leverage bei der Finanzierung gefährden könnte.

Die Immobilien-Anlagen der Gesellschaft sind auf Deutschland konzentriert. Es werden keine Einzelgeschäfte abgeschlossen, die ein bestandsgefährdendes Risiko beinhalten. Vielmehr wird innerhalb dieses Gebietes eine Risikostreuung durch eine Vielzahl von Immobilien sowie eine regionale Diversifizierung verfolgt. Die Anlagemittel werden entsprechend systematisch auf die Ballungsräume, Großstädte und entwicklungsfähigen Regionen verteilt. Dabei werden auch die unterschiedlichen Nutzungsarten der Immobilien wie Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe berücksichtigt. Über ein bundesweites Netz an strategischen Beteiligungen an unternehmerisch geführten Regionalvertretungen („Partner vor Ort“) sind der notwendige Zugang zu lokaler Marktkenntnis und unverzügliches Handeln vor Ort gewährleistet.

Bei den einzelnen Anlageobjekten bestehen Chancen und Risiken aus der Vermietung. Hier wird vor allem auf eine bestmögliche vertragliche Absicherung und geeignete Sicherheiten geachtet (Mietvertrags-Controlling). Darüber hinausgehende Risiken werden – soweit möglich – zusätzlich versie-

**Die Kursentwicklung
unserer Aktie hat
bewiesen: Immo-
bilienaktien erzielen
überdurchschnittliche
Wertzuwachs-
ergebnisse.**

chert. Je nach Objektart und Marktsituation werden im Rahmen eines aktiven Mietermanagements langfristige Mietverträge (bis 15 Jahre) oder bewußt nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leerstehender Flächen erfolgt strategisch durch die Regionalvertretungen in Abstimmung mit dem Vorstand mit dem Ziel langfristigen Wertzuwachses und nicht nur kurzfristiger Deckungsbeiträge. Eine detaillierte Planung auf Objektebene im Zusammenspiel mit monatlicher Objektberichterstattung erlaubt ein professionelles Objekt-Controlling.

Für die laufende technische Steuerung und Überwachung der Gebäude bestehen vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen. Diese werden auch beim Ankauf eingeschaltet, um versteckte Mängel oder Umweltbelastungen in Gebäuden rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten. Für alle Gebäuderisiken wird bestmöglicher Versicherungsschutz angestrebt. Dieser wichtige Bereich wird über einen spezialisierten Versicherungsmakler abgedeckt.

Die ständige Anpassung der Gebäude an die sich verändernden Anforderungen der Mieter und Nutzer geht über die rein technische Entwicklung hinaus. Zusätzlich sind hier allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattungsan-

forderungen zu beachten. Die Auswirkungen der modernen Kommunikationstechniken auf die Immobilienwirtschaft werden im Rahmen des HBAG-Konzerns laufend beobachtet. Durch die internationale Ausrichtung ist auch ein Vergleich z.B. mit den Verhältnissen und Entwicklungen in den USA möglich. Der Vorstand der Deutschen Real Estate AG hat uneingeschränkten Zugang zu den im Konzern vorhandenen Informationen.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Da die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 1999 keinem Beherrschungsvertrag unterworfen war, hat sie gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 1999 nicht vorgelegen.

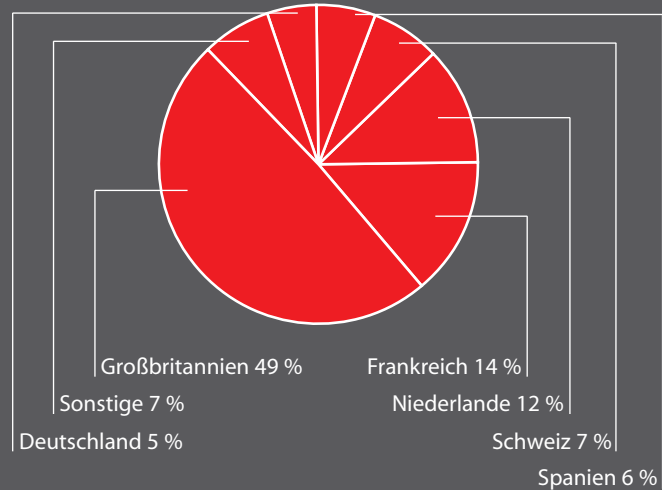


AUSBLICK

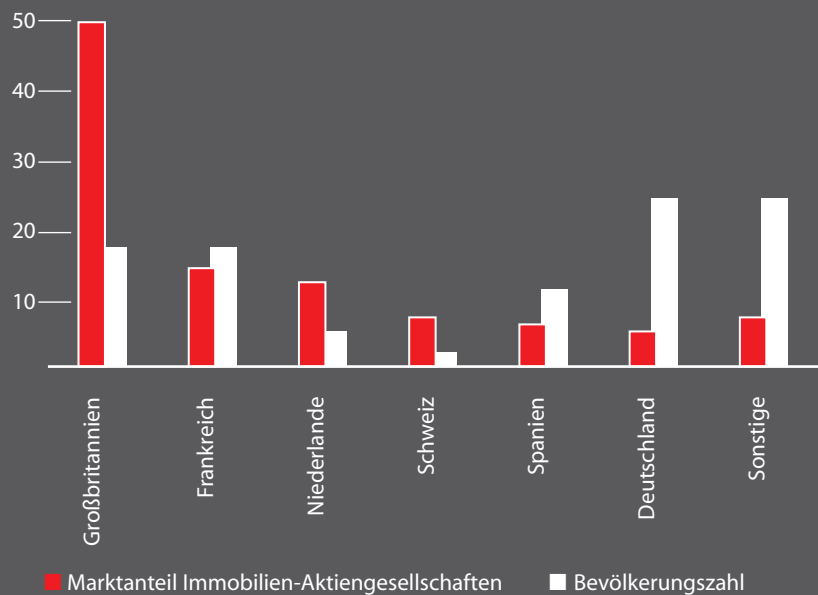
Das laufende Geschäftsjahr wird sowohl durch Pflege und Optimierung des bereits beachtlichen Objektbestandes als auch durch unverändert anhaltende ehrgeizige Investitionstätigkeit geprägt sein. Unverändert können interessante Marktpreise im Einkauf erzielt werden. Sie ermöglichen in Verbindung mit den noch attraktiven Finanzierungs-Konditionen die Ergänzung unseres ertragsstarken Portefeuilles. Die Gesellschaft wird weiterhin nach Möglichkeit attraktive Büroimmobilien für den eigenen Bestand akquirieren, außerdem auch Einzelhandelsimmobilien für die Tochtergesellschaft Deutsche Shopping AG und interessante Wohnungsbestände für die Tochter für den Wohnungsbereich. Damit diese Wohnungen auch aktiv gehandelt werden können, ist eine Beteiligung an einem Unternehmen geplant, das sich auf sozialverträgliche Wohnungsprivatisierungen konzentriert.

Das weitere Wachstum wird kontinuierlich Kapital-Maßnahmen mit sich bringen. Die Gesellschaft wird dafür neue Aktionäre gewinnen müssen. Die Verbreiterung der Kapitalbasis, die Erhöhung der Zahl der umlaufenden Aktien und des Streubesitzes lassen die Aktie auch insgesamt attraktiver werden.

Marktanteile der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften (in Prozent)



Marktanteile der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften und Bevölkerungszahl (in Prozent)



Der Vorstand wird weiterhin durch Transparenz, Öffentlichkeitsarbeit und Vorlage geeigneter Beurteilungs-Unterlagen für Analysten die Voraussetzungen schaffen, die für eine qualifizierte Beurteilung der Aktie und ihrer Entwicklungschancen notwendig sind.

Im letzten Bericht konnten wir bereits über das Interesse ausländischer Investoren informieren. Der einheitliche europäische Währungsraum führt zwangsläufig dazu, daß sich nach Wegfall von Währungsrisiken das Interesse europäischer Anleger an deutschen Immobilien-Titeln verstärken wird. Unverändert stark ist auch das Interesse angelsächsischer Großinvestoren.

Im ersten vollen Geschäftsjahr nach Neuausrichtung der Gesellschaft konnten die Ziele des Vorstands weitgehend erreicht werden. Für das laufende Geschäftsjahr wird das starke Wachstum weiter planmäßig verlaufen und nicht zuletzt durch die deutliche Erholung der Immobilienmärkte ein gutes Ergebnis erwirtschaftet werden.

Setzt man die Bevölkerungszahl in Europa in Vergleich mit der Verbreitung von Immobilien-Aktien, so zeigt diese Gegenüberstellung eindrucksvoll den Nachholbedarf, den diese Anlageform in Deutschland hat. (Siehe vorstehende Grafiken auf Seite 31.)

Vor dem Hintergrund der angekündigten Änderungen bei der Unternehmens-Besteuerung sollte jedoch zunächst abgewartet werden, ob es künftig im Aktionärsinteresse sinnvoll ist, eine Dividende zu zahlen. Voraussichtlich wird es für Aktionäre attraktiver werden, Gewinne über steuerfreie Kurs-Gewinne aus den Aktien zu realisieren und auf die steuerlich benachteiligte Bar-Dividende zu verzichten. Denkbar ist auch die Ausgabe von Bonus-Aktien.


Das Ergebnis der Gesellschaft für das Jahr 2000 wird voraussichtlich wiederum deutlich über dem des Niveaus von 1999 liegen.

Bremerhaven, im Februar 2000

Der Vorstand



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ DER AG	34
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER AG	36
ANLAGEVERMÖGEN DER AG	38
ANHANG DER AG	44
BESTÄTIGUNGSVERMERK DER AG	55
ANTEILSBESITZ	56
BILANZ DES KONZERNS	60
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DES KONZERNS	62
ANLAGEVERMÖGEN DES KONZERNS	64
ANHANG DES KONZERNS	66
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNS	79

BILANZ

zum 31. Dezember 1999

AKTIVA

	Anhang	1999 DM	1998 DM
A. Anlagevermögen	1		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		28.710	0
II. Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		515.640	530.121
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		54.303.083	1.400.000
2. Beteiligungen		6.641.709	1.036.000
3. Anzahlungen auf Finanzanlagen		2.162.633	0
		63.107.425	2.436.000
		63.651.775	2.966.121
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		400.000	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		93.657.320	2.568.346
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		348.913	960.364
4. Sonstige Vermögensgegenstände		9.493.053	2.065.293
		103.899.286	5.594.003
II. Guthaben bei Kreditinstituten		5.270.815	37.813.449
		109.170.101	43.407.452
C. Rechnungsabzugsposten	3	6.249	0
		172.828.125	46.373.573

PASSIVA

	Anhang	1999 DM	1998 DM
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	4	30.800.000	15.400.000
II. Kapitalrücklage	5	88.789.346	13.830.000
III. Gewinnrücklagen	6		
1. Gesetzliche Rücklage		1.470.000	1.470.000
2. Andere Gewinnrücklagen		9.570.671	7.600.000
IV. Bilanzgewinn	7	7.854.000	4.963.968
		138.484.017	43.263.968
B. Rückstellungen			
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8	1.063.345	1.100.016
II. Steuerrückstellungen	9	853.000	331.000
III. Sonstige Rückstellungen	10	949.458	228.500
		2.865.803	1.659.516
C. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11	14	0
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		43.242	46.928
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		31.140.184	1.403.161
IV. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		195.583	0
IV. Sonstige Verbindlichkeiten		99.282	0
davon aus Steuern: DM 99.072 (Vorjahr: DM 0)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: DM 0 (Vorjahr: DM 0)			
		31.478.305	1.450.089
		172.828.125	46.373.573

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999

	Anhang	1999 DM	1998 DM
1. Sonstige betriebliche Erträge	1	3.512.712	5.786.728
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.065.901	138.333
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: DM 106.558 (Vorjahr: DM 108.130)		117.650	109.130
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.091	16.901
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2	1.567.170	2.182.466
5. Erträge aus Beteiligungen	3	5.904.618	0
6. Erträge aus Gewinngemeinschaften davon von verbundenen Unternehmen: DM 0 (Vorjahr: DM 16.651)		0	16.651
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon von verbundenen Unternehmen: DM 1.805.560 (Vorjahr: DM 207.395)	4	2.676.059	2.839.577
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: DM 74.766 (Vorjahr: DM 18.955)	5	79.899	316.420
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.245.678	5.879.706
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6	1.534.784	914.344
11. Sonstige Steuern	7	2.191	1.795
12. Jahresüberschuß		6.708.703	4.963.567
13. Gewinnvortrag		4.963.968	924.401
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		3.115.968	0
15. Gewinnausschüttung		1.848.000	924.000
16. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		1.145.297	0
17. Bilanzgewinn		7.854.000	4.963.968

ANLAGEVERMÖGEN

ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Abgänge DM	Stand 31. 12. 1999 DM
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
EDV-Software	0	31.320	0	31.320
II. Sachanlagen				
Grundstücke und Bauten				
Grundstück Langener Landstraße, Bremerhaven	64.175	0	0	64.175
Gebäude Langener Landstraße, Bremerhaven	638.201	0	0	638.201
	702.376	0	0	702.376
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen				
Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH, Hamburg	500.000	0	0	500.000
DREAG Objekt Hamburg, Friedrich-Ebert-Damm GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	8.900.000	0	9.000.000
DREAG Objekt Bremerhaven, An der Mühle GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	0	100.000	0
DREAG Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	2.420.000	0	2.520.000
DREAG Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	4.900.000	0	5.000.000
DREAG Objekt Berlin, Grolmanstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	1.900.000	0	2.000.000
DREAG Objekt Duisburg, Averdunkplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	2.900.000	0	3.000.000
DREAG Objekte Nordenham GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	0	100.000	0
DREAG Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	1.900.000	1.880.000	120.000
DREAG Objekt Lüneburg GmbH & Co. KG, Hamburg	100.000	0	100.000	0
DREAG Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	3.000.000	0	3.000.000
DREAG Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	3.000.000	0	3.000.000
DREAG Objekt Berlin, Wittenauer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Berlin, Wiesenweg GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
Übertrag	1.400.000	29.120.000	2.380.000	28.140.000

ENTWICKLUNG DER KUMULIERTEN ABSCHREIBUNGEN

Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Abgänge DM	Stand 31. 12. 1999 DM	Nettobuchwerte	
				31. 12. 1999 DM	31. 12. 1998 DM
0	2.610	0	2.610	28.710	0
0	0	0	0	64.175	64.175
172.255	14.481	0	186.736	451.465	465.946
172.255	14.481	0	186.736	515.640	530.121
0	0	0	0	500.000	500.000
0	0	0	0	9.000.000	100.000
0	0	0	0	0	100.000
0	0	0	0	2.520.000	100.000
0	0	0	0	5.000.000	100.000
0	0	0	0	2.000.000	100.000
0	0	0	0	3.000.000	100.000
0	0	0	0	0	100.000
0	0	0	0	120.000	100.000
0	0	0	0	0	100.000
0	0	0	0	3.000.000	0
0	0	0	0	3.000.000	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	28.140.000	1.400.000

ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Abgänge DM	Stand 31. 12. 1999 DM
Übertrag	1.400.000	29.120.000	2.380.000	28.140.000
DREAG Objekt Köln, Bernkasteler Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Düsseldorf, Ulmenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Bottrop, Friedrich-Ebert-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Bremen, Veegesacker Heerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Düren, Bahnstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Berlin, Teilestraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
DREAG Objekt Engelsdorf, Leipziger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	100.000	0
Achte TAXXUS Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg	0	977.915	0	977.915
DREAG Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.000.000	0	1.000.000
DREAG Objekt Schwedt, Kuhheide GmbH & Co. KG, Hamburg	0	400.000	0	400.000
DREAG Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.200.000	0	1.200.000
DREAG Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	2.000.000	400.000	1.600.000
DREAG Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.000.000	0	1.000.000
DREAG Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	400.000	0	400.000
Deutsche Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg	0	977.915	0	977.915
DREAG Wohnen Aktiengesellschaft, Hamburg	0	977.915	0	977.915
DREAG Objekt Düsseldorf, Wahlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	3.000.000	0	3.000.000
DREAG Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.300.000	0	1.300.000
DREAG Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	500.000	0	500.000
DREAG Objekte Hamburg, Dreiundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	100.000
Übertrag	1.400.000	43.653.745	3.480.000	41.573.745

ENTWICKLUNG DER KUMULIERTEN ABSCHREIBUNGEN

Stand			Stand	Nettobuchwerte	
1. 1. 1999	Zugänge	Abgänge	31. 12. 1999	31. 12. 1999	31. 12. 1998
DM	DM	DM	DM	DM	DM
0	0	0	0	28.140.000	1.400.000
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	977.915	0
0	0	0	0	1.000.000	0
0	0	0	0	400.000	0
0	0	0	0	1.200.000	0
0	0	0	0	1.600.000	0
0	0	0	0	1.000.000	0
0	0	0	0	400.000	0
0	0	0	0	977.915	0
0	0	0	0	977.915	0
0	0	0	0	3.000.000	0
0	0	0	0	1.300.000	0
0	0	0	0	500.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	41.573.745	1.400.000

ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Abgänge DM	Stand 31. 12.1999 DM
Übertrag	1.400.000	43.653.745	3.480.000	41.573.745
DREAG Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	600.000	0	600.000
DREAG Objekte Hamburg, Fünfundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	100.000
DREAG Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.200.000	0	1.200.000
DREAG Objekte Hamburg, Fünfunddreißigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	5.000.000	0	5.000.000
DREAG Objekt Leipzig, Prager Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	200.000	0	200.000
DREAG Objekt Heidelberg, Mannheimer Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	200.000	0	200.000
DREAG Objekt Heidelberg, Vangerowstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	0	200.000	0	200.000
DREAG Objekt Wedel, Rathausplatz GmbH & Co. KG, Hamburg	0	1.800.000	0	1.800.000
DREAG Objekte Hamburg, Sechsendvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	100.000
DREAG Objekt München, Oberanger GmbH & Co. KG, Hamburg	0	3.000.000	0	3.000.000
DREAG Objekte Hamburg, Achtundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg, Neunundvierzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	100.000
DREAG Objekte Hamburg, Fünfundzigste GmbH & Co. KG, Hamburg	0	100.000	0	100.000
GET Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	0	29.338	0	29.338
	1.400.00	56.383.083	3.480.000	54.303.083
IV. Beteiligungen				
GbR Freising, Alois-Steinecker-Straße, Freising	0	5.349.557	0	5.349.557
Sechzehnte Verwaltungsgesellschaft DWI de Waal mbH, Hamburg	25.000	0	25.000	0
16. DWI Grundbesitz GmbH, Hamburg	1.011.000	5.679	10.110	1.006.569
Heide Grund GmbH & Co. KG, Hamburg	0	285.583	0	285.583
	1.036.000	5.640.819	35.110	6.641.709
V. Anzahlungen auf Finanzanlagen	0	2.162.633	0	2.162.633
	3.138.376	64.217.855	3.515.110	63.841.121

ENTWICKLUNG DER KUMULIERTEN ABSCHREIBUNGEN

Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Abgänge DM	Stand 31. 12. 1999 DM	Nettobuchwerte	
				31. 12. 1999 DM	31. 12. 1998 DM
0	0	0	0	41.573.745	1.400.000
0	0	0	0	600.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	1.200.000	0
0	0	0	0	5.000.000	0
0	0	0	0	200.000	0
0	0	0	0	200.000	0
0	0	0	0	200.000	0
0	0	0	0	1.800.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	3.000.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	100.000	0
0	0	0	0	29.338	0
0	0	0	0	54.303.083	1.400.000
0	0	0	0	5.349.557	0
0	0	0	0	0	25.000
0	0	0	0	1.006.569	1.011.000
0	0	0	0	285.583	0
0	0	0	0	6.641.709	1.036.000
0	0	0	0	2.162.633	0
172.255	17.091	0	189.346	63.651.775	2.966.121

ANHANG DER AG

Da die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 1998 lediglich für drei Monate einen der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 1999 entsprechenden Geschäftsgegenstand hatte, sind die Beträge einzelner Abschlußposten nur eingeschränkt mit den Beträgen des Vorjahres vergleichbar.

I. ANGEWANDTE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden nach Maßgabe der jeweils steuerlich zulässigen Sätze ermittelt. Die lineare Abschreibungsmethode wird angewandt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert angesetzt.

In den Finanzanlagen sind die Immobilienbeteiligungen der Gesellschaft enthalten. Im Regelfall ist pro Anlageobjekt eine Tochter-Kommanditgesellschaft vorhanden. Entsprechend der Erfahrung, daß für den Wertverzehr einer Immobilie insbesondere ihre Modernität, Zweckmäßigkeit und Ausstattung maßgebend sind und der jährliche Wertverzehr mit zunehmender Lebensdauer zunimmt, wird die Abschreibung nach der progressiven „sinking fund“-Methode vorgenommen. Dabei steigen die Abschreibungssätze (und entsprechend der Abschreibungsaufwand) über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren von 0,8 % jährlich progressiv bis auf 5,5 % an.

Die Anzahlungen auf Finanzanlagen werden mit den gezahlten DM-Beträgen ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken ab. Die Rückstellungen für Pensionen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Teilwertmethode) auf Basis eines Rechnungsfußes von 6 % ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Sterbetafeln vom 6. November 1998.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Siehe Seiten 38-43.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf ein langfristiges Darlehen in Höhe von TDM 5.000 sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind Aufwendungen für die Wartung der Internet-Seite der Gesellschaft aktiviert.

4. Grundkapital

Das Grundkapital ist aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 13. April 1999 von EUR 7.873.894,97 um EUR 7.873.894,97 auf EUR 15.747.789,94 erhöht worden. Es ist eingeteilt in 15.400.000 Stückaktien.

Der Vorstand ist für die Zeit bis zum 13. April 2004 ermächtigt, das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlagen oder gegen Bar- und Sacheinlagen einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um einen rechnerischen Nennbetrag von EUR 7.873.894,97 zu erhöhen.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, bis zum 15. April 2004 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals Aktienoptionen auf bis zu insgesamt 770.000 Stück neue Inhaberaktien mit einer Laufzeit bis längstens zum 30. Juni 2009 zu begeben. Die Aktienoptionen sollen ausschließlich von einem Kreis von Berechtigten des Konzerns erworben werden. Das Grundkapital wurde somit um rechnerisch EUR 787.389,50 bedingt erhöht.

5. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage von insgesamt DM 88.789.346,00 enthält in Höhe von DM 74.959.346,00 das Aufgeld aus der Ausgabe von Aktien im Geschäftsjahr durch die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven.

6. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen setzen sich wie im Vorjahr aus der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TDM 1.470 und aus anderen Rücklagen in Höhe von TDM 9.571 (Vorjahr: TDM 7.600) zusammen. Die anderen Rücklagen wurden aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 1998 um TDM 3.116 erhöht. Im Geschäftsjahr 1999 wurde aus den anderen Rücklagen eine Entnahme in Höhe von TDM 1.145 getätigt.

7. Verwendung des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 1998

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden DM 3.115.968 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt, DM 1.848.000 als Dividende ausgeschüttet und ein Betrag von 0,43 DM auf neue Rechnung vorgetragen.

8. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt und betreffen die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

9. Steuerrückstellungen

In den Steuerrückstellungen ist aus Vorsichtsgründen eine handelsrechtlich gebildete Rückstellung für Gewerbesteuer 1999 in Höhe von TDM 522 enthalten. Steuerrechtlich wird für den entsprechenden Beteiligungsertrag die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG geltend gemacht werden, so daß keine Gewerbesteuer anfallen würde.

Latente Steuern auf unterschiedliche Abschreibungen bzw. Beteiligungsergebnisse zwischen Handels- und Steuerbilanz werden grundsätzlich berücksichtigt. Bei den voraussichtlich langfristigen Umkehreffekten wird der damit verbundenen Unsicherheit für den Prognosezeitraum durch eine Abzinsung Rechnung getragen. Im laufenden Geschäftsjahr waren unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten keine latenten Steuern im Jahresabschluß zu berücksichtigen.

10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen die Kosten der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von TDM 209 und eine Tantiemerrückstellung in Höhe von TDM 515.

11. Verbindlichkeiten

	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	
	DM	DM	bis 5 Jahre	über 5 Jahre
			DM	DM
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14	14	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.242	43.242	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.140.184	31.140.184	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	195.583	195.583	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	99.282	99.282	0	0
	31.478.305	31.478.305	0	0

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagen von TDM 3.334. Des Weiteren wurden Mieterträge von TDM 42, Sachbezüge von TDM 37, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TDM 80 und übrige Erträge von TDM 20 ausgewiesen.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im wesentlichen Raumkosten von TDM 98, Abschluß- und Prüfungskosten von TDM 229, Kosten der Kapitalerhöhung von TDM 330, Aufwendungen für die Geschäftsberichte von TDM 159 sowie Aufsichtsratsvergütungen von TDM 74.

3. Erträge aus Beteiligungen

Unter dieser Position sind die Gewinnausschüttungen und zugewiesene Gewinnanteile der Tochtergesellschaften ausgewiesen.

In den Beteiligungserträgen sind Gewinnausschüttungen aus den Tochter-Kapitalgesellschaften von TDM 3.803 enthalten, sie betreffen im wesentlichen die Gewinnausschüttung der Deutsche Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von TDM 3.693.

Die Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaften (Personengesellschaften) für das Geschäftsjahr 1999 sind im Rahmen des Jahresabschlusses der Gesellschaft wie folgt erfaßt:

- Die anteiligen Gewinne sind in der Handelsbilanz als Erträge aus Beteiligungen ausgewiesen.
- Die anteiligen Verluste aus den Personengesellschaften wurden nicht in der Handelsbilanz ausgewiesen. Dabei handelt es sich um der Gesellschaft zuzurechnende Verluste von TDM 3.011.

- Da es sich bei den Verlusten aus Beteiligungen an Personengesellschaften voraussichtlich nicht um eine dauerhafte Wertminderung handelt, wurden keine Abschreibungen auf die Beteiligungsansätze vorgenommen.
- Den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Beteiligungserträgen von TDM 5.905 liegt die Anwendung einer progressiven Bemessung der planmäßigen Abschreibungen von Immobilien bei den jeweiligen Unternehmen zugrunde. Bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode hätten sich um TDM 2.554 geringere Beteiligungserträge und damit ein um TDM 2.554 geringerer Jahresüberschuß vor Steuern ergeben.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserträge aus verbundenen Unternehmen von TDM 1.805 enthalten. Diese betreffen in Höhe von TDM 789 die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg. Des weiteren sind in den Zinsen und ähnlichen Erträgen Termingeldzinsen in Höhe von TDM 805 ausgewiesen.

5. Zinsen und ähnlichen Aufwendungen

In dieser Position sind Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TDM 75 ausgewiesen.

6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr in Höhe von TDM 985 bzw. TDM 522 und für Vorjahre in Höhe von TDM 4 bzw. TDM 25 ausgewiesen.

7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen die Grundsteuer für das Grundstück in Bremerhaven.

IV. SONSTIGE ANGABEN

1. Handelsregister und Satzung

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist beim Amtsgericht Bremerhaven im Handelsregister, Abteilung B, unter Nr. 1035 seit dem 28. Dezember 1965 eingetragen.

Die Satzung wurde am 25. Dezember 1871 errichtet und am 13. April 1999 zuletzt geändert (Höhe und Einteilung des Grundkapitals).

2. Vorstand

Dem Vorstand gehören zum Bilanzstichtag an:

Dr. Rainer Behne
Hamburg
Vorstandsvorsitzender

Busso von Alvensleben
Hamburg

3. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören zum Bilanzstichtag an:

Dr. Günter Rexrodt
Bundesminister für Wirtschaft a.D.
Berlin
Vorsitzender
ab 26. November 1999

Karl Ehlerding
Hamburg

Karl-Ernst Schweikert
Mönchengladbach
Vorsitzender
bis 26. November 1999

Dr. Gerhard Niesslein
Vorsitzender der Geschäftsführung
DeTe Immobilien und Service GmbH
Münster
stellvertretender Vorsitzender
ab 13. April 1999

Günter Vollmann
Hamburg
bis 13. April 1999

Herr Dr. Günter Rexrodt, MdB
Bundesminister für Wirtschaft a.D.,
ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei:

- Berliner Effektengesellschaft AG
- Factumedia AG
- EuroRatings AG
- AWD AG
- gecco.net AG (Vorsitzender)

Herr Dr. Gerhard Niesslein,
Vorsitzender der Geschäftsführung
DeTe Immobilien und Service GmbH,
ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei:

- TERCON Immobilien Projektentwicklungs-GmbH (Beiratsmitglied)
- IVG Immobilien GmbH (Beiratsmitglied)
- IVG Service GmbH (Beiratsmitglied)

Herr Karl Ehlerding ist ferner Mitglied
im Aufsichtsrat bei:

- WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
(stellvertretender Vorsitzender)
- NORDAG Immobilien AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Gladbacher Aktienbaugesellschaft AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH (stellvertretender Vorsitzender)
- Bremisch-Hannoversche Eisenbahn Aktiengesellschaft
(stellvertretender Vorsitzender)
- IVG Holding AG
- RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG
- Getreideheber-Gesellschaft mbH
- Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft
- GLADBAU Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (Beirat)
- Deutsche Hyp Deutsche Hypothekbank Frankfurt-Hamburg (Beirat)
- SSW Fähr- und Spezialschiffbau GmbH (Beirat)

4. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

5. Bezüge der Organmitglieder

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 1999 eine Vergütung in Höhe von TDM 74.

An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von TDM 107 gezahlt.

Der Vorstand erhielt im Geschäftsjahr 1999 Bezüge in Höhe von TDM 2.077. Darüber hinaus wurde das Recht gewährt, 154.000 Inhaberstückaktien der Gesellschaft zum Basispreis von EUR 6,00 je Stückaktie zu erwerben. Dieses Optionsrecht kann erstmals für 50 % der zu beziehenden Aktien drei Jahre nach der Begebung der Optionsrechte, den Rest nach vier Jahren ausgeübt werden. Die Optionsrechte können bis zum 30. Juni 2009 ausgeübt werden. Die Ausschüttung setzt ferner voraus, daß der Börsenkurs den Basispreis von EUR 6,00 je Aktie seit Begebung der Optionsrechte um mindestens 10 % p.a. übersteigt.

6. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

In der Bilanzposition „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ sind Verrechnungskonten ausgewiesen. Die Verrechnungskonten wurden entsprechend der getroffenen Vereinbarungen verzinst.

In der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ sind Verrechnungskonten enthalten. Die Verrechnungskonten wurden entsprechend der getroffenen Vereinbarungen verzinst. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, in Höhe von TDM 19.950.

7. Besitzverhältnis

Die Gesellschaft ist Tochterunternehmen der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, in deren Anteilsbestand sich 50,10 % der ausgegebenen Stückaktien befinden.

Die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft erstellt einen Konzernabschluß, der beim Amtsgericht Hamburg hinterlegt wird. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft wird mit ihren Tochterunternehmen in den Konzernabschluß einbezogen. 29,92 % der ausgegebenen Stückaktien werden zum Stichtag von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach, gehalten.

8. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat gemeinsam mit einem Tochterunternehmen, der Deutschen Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg, am 21. Dezember 1999 Verpflichtungserklärungen gegenüber der Bayerischen Landesbank, München, abgegeben. Diese Verpflichtungserklärungen betreffen die Kreditgewährungen an die 100%igen Tochtergesellschaften der Deutschen Shopping Aktiengesellschaft, Hamburg, zum Erwerb der „Stinnes-Baumärkte“ mit einem Gesamtvolumen von TDM 110.

Die Gesellschaft verpflichtete sich mit der Deutschen Shopping Aktiengesellschaft als Gesamtschuldner der Bayerischen Landesbank gegenüber, während der Laufzeit der von der Bayerischen Landesbank den Kreditnehmerinnen gewährten Kredite

- die Kreditnehmerinnen finanziell so auszustatten, daß sie jederzeit in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus den Kreditvereinbarungen zu erfüllen, und
- jeden bei den Kreditnehmerinnen entstehenden Jahresfehlbetrag sowie Verluste aus einer eventuellen Auflösung der Kreditnehmerinnen einschließlich konkursmäßig bedingter Verluste auszugleichen.

Die Gesellschaft hat für 18 Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG Patronatserklärungen gegenüber den die jeweiligen Immobilien finanzierenden Banken in Höhe der Nominalbeträge der gewährten Darlehen von TDM 276.018 abgegeben.

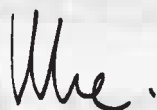
9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Abschluß eines Zinsswap-Geschäftes am 1. Juli 1999. Die Gesellschaft ist danach verpflichtet, vom 1. Dezember 1999 bis zum 1. Dezember 2004 einen Zins von 4,95 % p.a. auf einen jeweiligen Festbetrag, der sich vom 1. Dezember 1999 von TDM 120.000 sukzessive auf TDM 103.720 am 1. Dezember 2004 reduziert, zu zahlen. Als Gegenleistung erhält die Gesellschaft eine Zinszahlung in Höhe des jeweiligen 1-Monats-EURIBOR plus 0,5 % auf den jeweiligen Festbetrag. Der Zinsswap dient als Sicherungsgeschäft zu auf Ebene der Tochtergesellschaft Deutsche Shopping Aktiengesellschaft geschlossenen Darlehens- und Kreditvereinbarung.

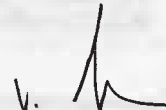
Die Gesellschaft hat sich gegenüber der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft verpflichtet, TDM 4.000 an die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach (WCM), zu zahlen. Als Gegenleistung verzichtet die WCM auf ihr Bezugsrecht in Verbindung mit der Sachkapitalerhöhung bei der Gesellschaft durch Einbringung der Beteiligung an der DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co.KG, Hamburg. TDM 2.000 wurden bereits vor dem 31. Dezember 1999 bezahlt; weitere TDM 2.000 sind im Jahr 2000 nach Zulassung der Kapitalerhöhung vor dem Beginn des Bezugsrechtshandels zu zahlen.

Hamburg, 10. Februar 2000

Der Vorstand



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Wir haben den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 1999 bis 31. Dezember 1999 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluß und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

ARTHUR ANDERSEN
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH

gez. Nendza
Wirtschaftsprüfer

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

Hamburg, den 24. Februar 2000

ANTEILSBESITZ

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil %	gez. Kapital TDM	Eigenkapital TDM	Ergebnis TDM
1. Unmittelbare und mittelbare Tochtergesellschaften der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft					
Verwaltungsgesellschaft					
Deutsche Real Estate mbH	Hamburg	100	500	573	73
DREAG Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	5.000	4.281	(717)
DREAG Objekt Berlin, Grolmanstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	2.000	1.488	(511)
DREAG Objekt Duisburg, Averdunkplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100	300	2.978 ²⁾	(21)
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	Duisburg	70,07	-	5.778 ¹⁾	494 ¹⁾
DREAG Objekt Hamburg, Friedrich-Ebert-Damm GmbH & Co. KG	Hamburg	100	9.000	9.222	224
DREAG Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	2.000	1.688 ²⁾	(310)
GET Grundstücksgesellschaft mbH	Hamburg	60	49	46	(3)
DREAG Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	3.000	2.987 ³⁾	(13)
DREAG Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	3.000	2.977 ²⁾	(23)
DREAG Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	1.000	898 ²⁾	(102)
DREAG Objekt Schwedt, Kuhheide GmbH & Co. KG	Hamburg	100	400	387 ²⁾	(13)
DREAG Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	1.200	1.234 ²⁾	34
DREAG Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	80	2.000	1.811 ²⁾	(189)
DREAG Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100	1.000	985 ²⁾	(15)
DREAG Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	400	389 ²⁾	(11)
DREAG Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	1.200	1.318 ²⁾	118
DREAG Objekte Hamburg, Fünfunddreißigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	5.000	6.417 ²⁾	1.417

¹⁾ Vorläufige Werte zum 15. September 1999

²⁾ Einschließlich der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen

³⁾ Einschließlich des beschlossenen Kapitalerhöhungsbetrags

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil %	gez. Kapital TDM	Eigenkapital TDM	Ergebnis TDM
DREAG Objekt Leipzig, Prager Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	200	130 ²⁾	(70)
DREAG Objekt Heidelberg, Mannheimer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	200	183 ²⁾	(17)
DREAG Objekt Heidelberg, Vangerowstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	200	194 ²⁾	(6)
DREAG Objekt Wedel, Rathausplatz GmbH & Co. KG	Hamburg	100	1.800	1.728 ²⁾	(72)
DREAG Objekt Düsseldorf, Wahlerstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	3.000	3.304 ²⁾	304
DREAG Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	1.300	1.239 ²⁾	(61)
DREAG Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	500	495	(5)
DREAG Objekte Hamburg, Dreiundvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	93	(7)
DREAG Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	600	594 ³⁾	(6)
DREAG Objekte Hamburg, Fünfundvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	93	(7)
DREAG Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	Hamburg	90	2.800	2.807	9
DREAG Objekte Hamburg, Sechsendvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	96	(4)
DREAG Objekt München, Oberanger GmbH & Co. KG	München	100	3.000	2.994 ³⁾	(6)
DREAG Objekte Hamburg, Achtundvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	96	(4)
DREAG Objekte Hamburg, Neunundvierzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	96	(4)
DREAG Objekte Hamburg, Fünzigste GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	96	(4)
Achte TAXXUS Real Estate Aktiengesellschaft	Hamburg	100	978	983	6
Heide Grund GmbH & Co. KG	Hamburg	10	1.955	0	0

¹⁾ Vorläufige Werte zum 15. September 1999

²⁾ Einschließlich der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen

³⁾ Einschließlich des beschlossenen Kapitalerhöhungsbetrags

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil %	gez. Kapital TDM	Eigenkapital TDM	Ergebnis TDM
2. Mittelbare Tochtergesellschaften über die DREAG Wohnen Aktiengesellschaft					
DREAG Wohnen Aktiengesellschaft	Hamburg	100	978	953	(24)
Verwaltungsgesellschaft DREAG Wohnen mbH	Hamburg	100	49	53	4
DREAG Objekte Nordenham GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	987 ²⁾	(312)
3. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Deutsche Shopping Aktiengesellschaft					
Deutsche Shopping Aktiengesellschaft	Hamburg	100	978	3.668	2.690
Verwaltungsgesellschaft					
Deutsche Shopping mbH	Hamburg	100	49	76	27
DREAG Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	489 ²⁾	(11)
DREAG Objekt Bremerhaven, An der Mühle GmbH & Co. KG	Hamburg	100	400	366	(32)
DREAG Objekt Lüneburg GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	83	(15)
DREAG Objekt Berlin, Wittenauer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	1.304 ²⁾	304
DREAG Objekt Berlin, Wiesenweg GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	763 ²⁾	263
DREAG Objekt Köln, Bernkasteler Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	813 ²⁾	213
DREAG Objekt Düsseldorf, Ulmenstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	694 ²⁾	194
DREAG Objekt Bottrop, Friedrich-Ebert-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	783 ²⁾	183
DREAG Objekt Bremen, Vegesacker Heerstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	640 ²⁾	140
DREAG Objekt Düren, Bahnstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	553 ²⁾	153
DREAG Objekt Berlin, Teilestraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	2.783 ²⁾	883
DREAG Objekt Engelsdorf, Leipziger Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	1.585 ²⁾	485
DREAG Objekt Dresden, Kesselsdorfer Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	1.394 ²⁾	394

¹⁾ Vorläufige Werte zum 15. September 1999

²⁾ Einschließlich der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen

³⁾ Einschließlich des beschlossenen Kapitalerhöhungsbetrags

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil %	gez. Kapital TDM	Eigenkapital TDM	Ergebnis TDM
DREAG Objekt Berlin, Idunastraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	1.436 ²⁾	436
DREAG Objekt Halle, Brauhausstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	1.492 ²⁾	292
DREAG Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100	100	670 ²⁾	(29)
GbR Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße	Hamburg	90	-	(6.468)	(82)
4. Assoziierte Unternehmen					
GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH	Heidelberg	40	50	14.550	4.018
Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	Hamburg	49	300 ⁴⁾	(797) ⁴⁾	(234) ⁴⁾
GbR Freising, Alois-Steinecker-Straße	Hamburg	33,33	-	(6.396)	(642)
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	Heidelberg	43,75	-	(2.008)	(245)

¹⁾ Vorläufige Werte zum 15. September 1999

²⁾ Einschließlich der zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleisteten Einlagen

³⁾ Einschließlich des beschlossenen Kapitalerhöhungsbetrags

⁴⁾ per 31. Dezember 1998

BILANZ

konsolidiert zum 31. Dezember 1999*

AKTIVA

	Anhang	1999 DM	1998 DM
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		28.710	0
2. Geschäfts- und Firmenwert		15.182	0
		43.892	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		514.052.975	73.478.318
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		50.656	0
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		8.207.542	4.482.966
		522.311.173	77.961.284
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		9.534.533	0
2. Anteile an assoziierten Unternehmen		5.820.003	0
3. Beteiligungen		285.583	1.036.000
4. Anzahlungen auf Finanzanlagen		2.162.633	0
		17.802.752	1.036.000
		540.157.817	78.997.284
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.049.118	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		605.132	0
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		1.343.204	0
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	960.364
5. Sonstige Vermögensgegenstände		17.793.703	10.399.892
		20.791.157	11.360.256
II. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten			
		12.824.083	37.813.449
		33.615.240	49.173.705
C. Rechnungsabzugsposten			
		18.688	0
		573.791.745	128.170.989

* Keine Vergleichszahlen, da Erstkonsolidierung

PASSIVA

	Anhang	1999 DM	1998 DM
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2	30.800.000	15.400.000
II. Kapitalrücklage	3	88.789.346	13.830.000
III. Gewinnrücklagen	4		
1. Gesetzliche Rücklagen		1.568.067	1.470.000
2. Andere Gewinnrücklagen		9.570.671	7.600.000
IV. Konzerngewinn		1.821.039	4.963.968
V. Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital		15.733	0
		132.564.856	43.263.968
B. Rückstellungen			
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5	1.063.345	1.100.016
II. Steuerrückstellungen		2.419.234	331.000
III. Sonstige Rückstellungen	6	2.339.412	363.900
		5.821.991	1.794.916
C. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	280.159.909	0
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.281.542	47.089
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		20.776.020	917.870
IV. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		750.804	0
V. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		195.583	0
VI. Sonstige Verbindlichkeiten		129.134.005	82.147.146
		435.297.863	83.112.105
D. Rechnungsabzugsposten			
		107.035	0
		573.791.745	128.170.989

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999

	Anhang	1999 DM	1998 DM
1. Umsatzerlöse	1	18.899.857	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	2	1.363.116	5.786.728
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.087.152	247.464
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		122.431	0
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.851.695	16.901
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3	9.119.887	2.186.687
6. Erträge aus Beteiligungen	4	168.000	0
7. Erträge aus assoziierten Unternehmen	5	1.929.257	0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.959.103	2.841.494
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.064.446	297.464
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.073.722	5.879.706
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.978.189	914.344
12. Sonstige Steuern		368.099	1.795
13. Konzernjahresüberschuß		727.434	4.963.567
14. Gewinnvortrag		4.963.968	401
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		98.066	0
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		3.115.968	0
17. Gewinnausschüttung		1.848.000	0
18. Verlustanteile konzernfremder Gesellschafter		46.374	0
19. Entnahmen aus den Rücklagen		1.145.297	0
20. Konzerngewinn		1.821.039	4.963.968

ANLAGEVERMÖGEN

ENTWICKLUNG DER ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Zugänge aus Erstkon- solidierung DM	Um- gliederung DM	Abgänge DM
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	31.320	0	0	0
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	16.267	0
	0	31.320	0	16.267	0
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	73.650.573	452.169.291	12.366.087	5.473.267	21.617.250
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	54.418	0	0	1.550
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.482.966	8.207.542	0	(4.482.966)	0
	78.133.539	460.431.251	12.366.087	990.301	21.618.800
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	9.534.533	0	0	0
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	5.825.681	0	(5.678)	0
3. Beteiligungen	1.036.000	285.583	0	(1.000.890)	35.110
4. Anzahlungen auf Finanzanlagen	0	2.162.633	0	0	0
	1.036.000	17.808.430	0	(1.006.568)	35.110
	79.169.539	478.271.001	12.366.087	0	21.653.910

ENTWICKLUNG DER KUMULIERTEN ABSCHREIBUNGEN

Stand 31. 12. 1999 DM	Stand 1. 1. 1999 DM	Zugänge DM	Zugänge aus Erstkon- solidierung DM	Abgänge DM	Stand 31. 12. 1999 DM	Nettobuchwerte	
						31. 12. 1999 DM	31. 12. 1998 DM
31.320	0	2.610	0	0	2.610	28.710	0
16.267	0	1.085	0	0	1.085	15.182	0
47.587	0	3.695	0	0	3.695	43.892	0
522.041.968	172.255	1.844.238	5.972.500	0	7.988.993	514.052.975	73.478.318
52.868	0	3.762	0	1.550	2.212	50.656	0
8.207.542	0	0	0	0	0	8.207.542	4.482.966
530.302.378	172.255	1.848.000	5.972.500	1.550	7.991.205	522.311.173	77.961.284
9.534.533	0	0	0	0	0	9.534.533	0
5.820.003	0	0	0	0	0	5.820.003	0
285.583	0	0	0	0	0	285.583	1.036.000
2.162.633	0	0	0	0	0	2.162.633	0
17.802.752	0	0	0	0	0	17.802.752	1.036.000
548.152.717	172.255	1.851.695	5.972.500	1.550	7.994.900	540.157.817	78.997.284

ANHANG DES KONZERNS

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluß für das Geschäftsjahr 1999 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Der Konzern ist im Geschäftsjahr 1998 entstanden, so daß zum 31. Dezember 1998 erstmals ein Konzernabschluß erstellt wurde.

Da der Konzern im Geschäftsjahr 1998 lediglich für drei Monate einen der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 1999 entsprechenden Geschäftsgegenstand hatte, sind die Beträge einzelner Abschlußposten nur eingeschränkt mit den Beträgen des Vorjahres vergleichbar.

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluß umfaßt grundsätzlich die Einzelabschlüsse der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft mit Sitz in Bremerhaven (vormals Geestemünder Verwaltungs- und Grundstücks Aktiengesellschaft) und ihrer mittelbaren und unmittelbaren Tochtergesellschaften, an denen im Konzern mehr als 50 % der Anteile gehalten werden. Nicht konsolidiert werden lediglich die Anteile an der BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk, an der im Konzern 70,07 % der Anteile gehalten werden.

Diese Gesellschaft ist bei zusammengefaßter Betrachtung für die Ermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich der Tochterunternehmen i.S.v. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i.S.v. § 271 Abs. 2 HGB sind, verweisen wir auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Ferner bestehen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen i.S.v. § 311 HGB.

III. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

In den Konzernabschluß werden die auf denselben Stichtag aufgestellten Jahresabschlüsse aller einbezogenen Unternehmen übernommen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Buchwertmethode durch Verrech-

nung der Anschaffungskosten mit dem Konzernanteil am Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluß. Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge werden den Vermögensgegenständen zugeordnet, bei denen die Zeitwerte die Buchwerte übersteigen.

Danach verbleibende Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert ausgewiesen.

Für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile an den im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wird ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

Im Rahmen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 1998 erfolgte vereinfachend die Erstkonsolidierung auf den 31. Dezember 1998. Damit waren die Ergebnisse des Geschäftsjahres 1998 der Tochtergesellschaften nicht Bestandteil des Konzernergebnisses, sondern wurden im Zuge der Kapitalkonsolidierung verrechnet.

Der Wertansatz der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen i.S.v. § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode. Der im Rahmen der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital der assoziierten Unternehmen übersteigende Kaufpreis wird als Grundstück, grundstücksgleiche Rechte und Bauten auf fremden Grundstücken ausgewiesen.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet.

Konzerninterne Erträge werden mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet.

Zwischengewinneliminierungen wurden für Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen innerhalb des Konzerns vorgenommen.

Steuerabgrenzungen nach § 306 HGB sind für das Geschäftsjahr 1999 nicht vorzunehmen.

IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Konzern werden grundsätzlich einheitlich ausgeübt.

Das bei der GbR Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße, bilanzierte Erbbaurecht nebst Gebäude wird unter Berücksichtigung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze angesetzt. Ein Gebäude in Bremerhaven wird ebenfalls linear abgeschrieben. Die Wertansätze der Grundstücke und Gebäude bei den im Rahmen der Equity-Konsolidierung berücksichtigten assoziierten Unternehmen erfolgt ebenfalls unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Der als Firmenwert ausgewiesene Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten aktiviert. Gebäude werden, abgesehen von den bereits erwähnten Ausnahmefällen, progressiv über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. 1999 beträgt der Abschreibungssatz 0,8278 %. Bei alternativer Anwendung der linearen Abschreibungsmethode hätte sich ein um TDM 3.969 erhöhter Abschreibungsbetrag und ein entsprechend geringerer Konzernüberschuß ergeben. Das übrige Sachanlagevermögen wird linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Die Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken ab.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf ein langfristiges Darlehen in Höhe von TDM 5.000 sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

2. Grundkapital

Das Grundkapital ist aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 13. April 1999 von EUR 7.873.894,97 um EUR 7.873.894,97 auf EUR 15.747.789,94 erhöht worden. Es ist eingeteilt in 15.400.000 Stückaktien.

Der Vorstand ist für die Zeit bis zum 13. April 2004 ermächtigt, das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlagen oder gegen Bar- und Sacheinlagen einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um einen rechnerischen Nennbetrag von EUR 7.873.894,97 zu erhöhen.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, bis zum 13. April 2004 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals Aktienoptionen auf bis zu insgesamt 770.000 Stück neue Inhaberaktien mit einer Laufzeit bis längstens zum 30. Juni 2009 zu begeben. Die Aktienoptionen sollen ausschließlich von einem Kreis von Berechtigten des Konzerns erworben werden. Das Grundkapital wurde somit um rechnerisch EUR 787.389,50 bedingt erhöht.

3. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage von insgesamt DM 88.789.346,00 enthält in Höhe von DM 74.959.346,00 das Aufgeld aus der Ausgabe von Aktien im Geschäftsjahr durch die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven.

4. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen setzen sich aus den Rücklagen des Mutterunternehmens in Höhe von TDM 11.041 sowie aus bei Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr gebildeten Rücklagen in Höhe von TDM 98 zusammen.

5. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen auf Basis eines Rechnungszinsfußes von 6 % und auf Basis der Sterbetafeln von November 1998 ermittelt. Die Rückstellung betrifft die Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im wesentlichen Tantiemerückstellungen (TDM 513), Rechts- und Beratungskosten (TDM 508) und Zinsen (TDM 490).

7. Verbindlichkeiten

	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	TDM	TDM	TDM	TDM
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.160	36.028	21.037	223.095
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.281	4.281	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.776	20.776	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	751	751	0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	196	196	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	129.134	129.134	0	0
	435.298	191.166	21.037	223.095

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von TDM 481.368 auf 54 Objekte besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im wesentlichen mit TDM 74.563 aus Kaufpreisverpflichtungen inklusive Zinsen für den Bereich Deutsche Shopping AG und mit TDM 48.313 aus Kaufpreisverbindlichkeiten und nicht abschließend geklärten Schuldübernahmen mit Kreditinstituten im übrigen Immobilienbereich.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse von insgesamt TDM 18.900 resultieren im wesentlichen aus Mieteinnahmen.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen mit TDM 1.142 aus der Inanspruchnahme einer vom Generalmieter gestellten Bankbürgschaft.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im wesentlichen aus Grundstücksaufwendungen (TDM 2.087), Forderungswertberichtigungen (TDM 1.156), Entgelt für einen Generalmietvertrag (TDM 1.000) sowie von verbundenen Unternehmen in Rechnung gestellten Kosten für das Asset Management (TDM 773).

4. Erträge aus Beteiligungen

Bei den Erträgen handelt es sich um Gewinnanteile für 1999 aus dem BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk.

5. Erträge aus assoziierten Unternehmen

Die Erträge resultieren aus der zeitgleichen Gewinnvereinnahmung der Ausschüttung für 1999 der GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Heidelberg.

VII. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der Konzern kann entsprechend der rechtlichen Struktur in 3 Segmente aufgeteilt werden:

- Gewerblich gemischt genutzte Immobilien (Einzelhandel und gewerbliche Büroflächen)
- Shopping (Einzelhandelsbereich)
- Wohnen

	Gemischt genutzte Immobilien TDM	Shopping TDM	Wohnen TDM	Konso- lidierungs- buchungen TDM	Gesamt TDM
Anlagevermögen	299.800	217.751	24.563	(1.956)	540.158
davon Anteile an verbundenen Unternehmen (TDM 9.535)					
davon Anteile an assoziierten Unternehmen (TDM 5.820)					
davon übrige Finanzanlagen (TDM 2.448)					
übriges Umlaufvermögen	89.710	8.395	77	(64.548)	33.634
	389.510	226.146	24.640	(66.504)	573.792
Eigenkapital	131.052	2.828	641	(1.956)	132.565
Rückstellungen	3.812	1.971	39	0	5.822
Schulden	254.646	221.347	23.960	(64.548)	435.405
	389.510	226.146	24.640	(66.504)	573.792

	Gemischt genutzte Immobilien TDM	Shopping TDM	Wohnen TDM	Konso- lidierungs- buchungen TDM	Gesamt TDM
Umsätze	10.534	6.946	1.420	0	18.900
übrige Erträge	1.371	0	9	(17)	1.363
Personalaufwand	2.210	0	0	0	2.210
Abschreibungen	918	844	90	0	1.852
Sonstige Aufwendungen	7.370	797	970	(17)	9.120
Erträge aus Beteiligungen	3.861	0	0	(3.693)	168
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.929	0	0	0	1.929
Zinserträge	2.181	53	13	(288)	1.959
Zinsaufwand	6.111	1.553	688	(288)	8.064
Steueraufwand	2.105	1.318	31	(1.108)	2.346
Jahresüberschuß/(-fehlbetrag)	1.162	2.487	(337)	(2.585)	727

VIII. KAPITALFLUSSRECHNUNG

	1999
	TDM
Jahresfehlbetrag	727
+ Abschreibungen	1.852
./. Zunahme der langfristigen Rückstellungen	37
Cash-flow nach DVFA/SG	2.542
+ Zunahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	4.064
./. Zunahme der Liefer- und Leistungsforderungen sowie anderer Aktiva	9.450
+ Zunahme der Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie anderer Passiva	72.133
= Mittelzufluß aus laufender Geschäftstätigkeit	66.747
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	21.652
./. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	484.665
= Mittelabfluß aus Investitionstätigkeit	(463.013)
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Zuschüssen der Gesellschafter	90.359
./. Auszahlungen an Gesellschafter (Dividenden, Kapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	1.848
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	280.160
+ Anteile Konzernfremder	64
= Mittelzufluß aus Finanzierungstätigkeit	368.735
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	(24.989)
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	37.813
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	12.824

IX. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne § 298 i.V.m. § 251 HGB.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Abschluß eines Zinsswap-Geschäftes am 1. Juli 1999. Die Gesellschaft ist danach verpflichtet, vom 1. Dezember 1999 bis zum 1. Dezember 2004 einen Zins von 4,93 % p.a. auf einen jeweiligen Festbetrag, der sich vom 1. Dezember 1999 von TDM 120.000 sukzessive auf TDM 105.720 am 1. Dezember 2004 reduziert, zu zahlen. Als Gegenleistung erhält die Gesellschaft eine Zinszahlung in Höhe des jeweiligen 1-Monats-EURIBOR plus 0,5 % auf den jeweiligen Festbetrag. Der Zinsswap dient als Sicherungsgeschäft zu auf Ebene der Tochtergesellschaften der Deutschen Shopping Aktiengesellschaft geschlossenen Darlehens- und Kreditvereinbarung.

Die Gesellschaft hat sich gegenüber der HBAG Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft verpflichtet, TDM 4.000 an die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach (WCM), zu zahlen. Als Gegenleistung verzichtet die WCM auf ihr Bezugsrecht in Verbindung mit der Sachkapitalerhöhung bei der Gesellschaft durch Einbringung der Beteiligung an der DREAG Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG, Hamburg. TDM 2.000 wurden bereits vor dem 31. Dezember 1999 bezahlt; weitere TDM 2.000 sind im Jahr 2000 nach Zulassung der Kapitalerhöhung vor dem Beginn des Bezugsrechtshandels zu zahlen.

X. SONSTIGE ANGABEN

1. Beteiligungsverhältnis

An der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, ist die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, mehrheitlich beteiligt. Die HBAG Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, stellt einen Konzernabschluss auf, in dem der Konzernabschluss der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird beim Amtsgericht Hamburg hinterlegt.

29,92 % der ausgegebenen Stückaktien wurden am Bilanzstichtag von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Mönchengladbach, gehalten.

Gegenüber der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft werden am Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von TDM 20.105 und Forderungen in Höhe von TDM 471 ausgewiesen.

2. Vorstand

Dr. Rainer Behne
Hamburg
Vorstandsvorsitzender

Busso von Alvensleben
Hamburg

3. Aufsichtsrat

Dr. Günter Rexrodt
Berlin
Vorsitzender
ab 26. November 1999

Dr. Gerhard Niesslein
Münster
stellvertretender Vorsitzender
ab 15. April 1999

Karl Ehlerding
Hamburg

Karl-Ernst Schweikert
Mönchengladbach
Vorsitzender
bis 26. November 1999

Günter Vollmann
Hamburg
bis 15. April 1999

Herr Dr. Günter Rexrodt, MdB
Bundesminister für Wirtschaft a.D.,
ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei:

- Berliner Effektengesellschaft AG
- Factumedia AG
- EuroRatings AG
- AWD AG
- gecco.net AG (Vorsitzender)

Herr Dr. Gerhard Niesslein,
Vorsitzender der Geschäftsführung
DeTe Immobilien und Service GmbH,
ist ferner Mitglied im Aufsichtsrat bei:

- TERCON Immobilien Projektentwicklungs-GmbH (Beiratsmitglied)
- IVG Immobilien GmbH (Beiratsmitglied)
- IVG Service GmbH (Beiratsmitglied)

Herr Karl Ehlerding ist ferner Mitglied
im Aufsichtsrat bei:

- WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
(stellvertretender Vorsitzender)
- NORDAG Immobilien AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Gladbacher Aktienbaugesellschaft AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH (stellvertretender Vorsitzender)
- Bremisch-Hannoversche Eisenbahn Aktiengesellschaft
(stellvertretender Vorsitzender)
- IVG Holding AG
- RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG
- Getreideheber-Gesellschaft mbH
- Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft
- GLADBAU Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (Beirat)
- Deutsche Hyp Deutsche Hypothekbank Frankfurt-Hamburg (Beirat)
- SSW Fähr- und Spezialschiffbau GmbH (Beirat)

4. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr werden keine Arbeitnehmer beschäftigt. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen im wesentlichen die Vorstandsvergütungen. Das Mutterunternehmen sowie die Tochtergesellschaften haben Dienstleistungsverträge über Asset Management, Objektverwaltung und andere Leistungen mit anderen Unternehmen abgeschlossen, die wiederum Tochtergesellschaften der HBAG Real Estate Aktiengesellschaft sind.

5. Organbezüge

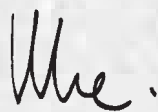
Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr TDM 2.077. Darüber hinaus wurde das Recht gewährt, 154.000 Inhaberstückaktien der Gesellschaft zum Basispreis von EUR 6,00 je Stückaktie zu erwerben. Dieses Optionsrecht kann erstmals für 50 % der zu beziehenden Aktien drei Jahre nach der Begebung der Optionsrechte und der Rest nach vier Jahren ausgeübt werden. Die Optionsrechte können bis zum 30. Juni 2009 ausgeübt werden. Die Ausübung setzt ferner voraus, daß der Börsenkurs den Basispreis von EUR 6,00 je Aktie seit Begebung der Optionsrechte um mindestens 10 % p.a. übersteigt.

Es wurden Pensionszahlungen an ein ehemaliges Vorstandsmitglied in Höhe von TDM 107 geleistet.

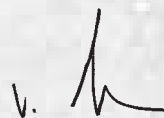
Die Vergütungen des Aufsichtsrates betragen TDM 74.

Hamburg, den 18. Februar 2000

Der Vorstand



Dr. Rainer Behne



Busso von Alvensleben

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

Wir haben den von der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft aufgestellten Konzernabschluß und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 1999 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlußprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluß und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, daß unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

ARTHUR ANDERSEN
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH

gez. Nendza
Wirtschaftsprüfer

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

Hamburg, den 28. Januar 2000

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Dr. Günter Rexrodt
Berlin
Vorsitzender
ab 26. November 1999

Karl-Ernst Schweikert
Mönchengladbach
Vorsitzender
bis 26. November 1999

Dr. Gerhard Niesslein
Münster
stellvertretender Vorsitzender
ab 13. April 1999

Günter Vollmann
Hamburg
stellvertretender Vorsitzender
bis 13. April 1999

Karl Ehlerding
Hamburg

VORSTAND

Dr. Rainer Behne
Hamburg
Vorsitzender

Busso von Alvensleben
Hamburg
ab 1. März 1999

MITGLIEDSCHAFTEN

AUFSICHTSRAT

Dr. Günter Rexrodt (Vorsitzender), MdB
Bundesminister für Wirtschaft a.D.

weitere Aufsichtsratsmitgliedschaften:

- Berliner Effektengesellschaft AG
- Factumedia AG
- EuroRatings AG
- AWD AG
- gecco.net AG (Vorsitzender)

Dr. Gerhard Niesslein (stellvertretender Vorsitzender)

Vorsitzender der Geschäftsführung DeTe Immobilien und Service GmbH

weitere Aufsichtsratsmitgliedschaften:

- TERCON Immobilien Projektentwicklungs-GmbH (Beiratsmitglied)
- IVG Immobilien GmbH (Beiratsmitglied)
- IVG Service GmbH (Beiratsmitglied)

Karl Ehlerding

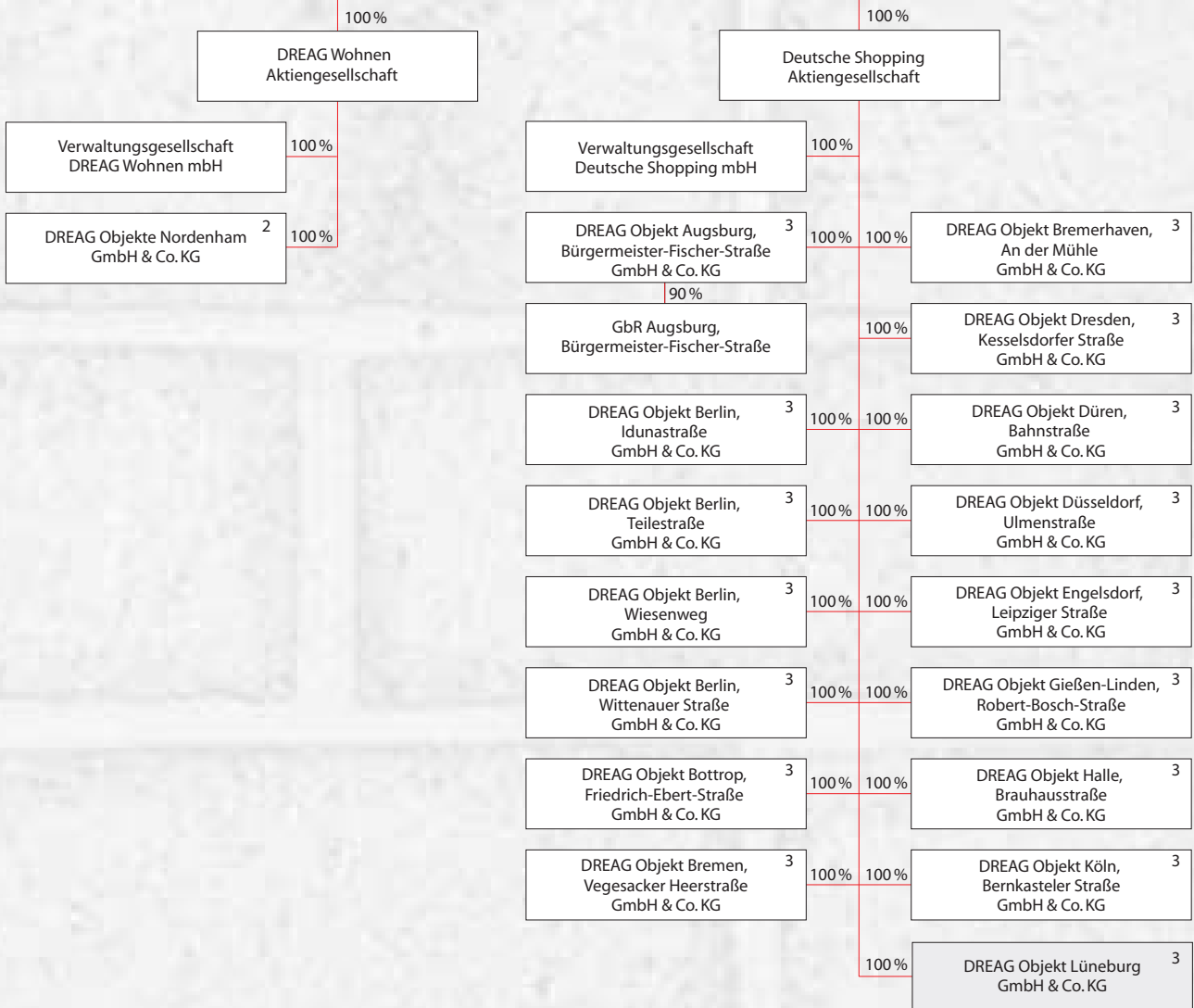
weitere Aufsichtsratsmitgliedschaften:

- WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
(stellvertretender Vorsitzender)
- NORDAG Immobilien AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Gladbacher Aktienbaugesellschaft AG (stellvertretender Vorsitzender)
- Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH (stellvertretender Vorsitzender)
- Bremisch-Hannoversche Eisenbahn Aktiengesellschaft
(stellvertretender Vorsitzender)
- IVG Holding AG
- RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG
- Getreideheber-Gesellschaft mbH
- Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft
- GLADBAU Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (Beirat)
- Deutsche Hyp Deutsche Hypothekbank Frankfurt-Hamburg (Beirat)
- SSW Fähr- und Spezialschiffbau GmbH (Beirat)

BETEILIGUNGSÜBERSICHT



DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT



Vorratsgesellschaft

1 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH

2 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft DREAG Wohnen mbH

3 Komplementärin: Verwaltungsgesellschaft Deutsche Shopping mbH