

KONZERN-ZWISCHENBERICHT 2009

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	1	AKTIENKURSENTWICKLUNG
	1	PFLICHTANGEBOT
	1	HAUPTVERSAMMLUNG
	2	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	3	GESCHÄFTSVERLAUF
	4	STRUKTUR UND MITARBEITER DES KONZERNS
	4	ERTRAGSLAGE
	5	FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
	6	RISIKOBERICHT
	7	AUSBlick UND PROGNOSE
	9	STANDORTÜBERSICHT
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	10	BILANZEN
	11	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN
	12	EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNGEN
	14	KAPITALFLUSSRECHNUNGEN
	15	ANHANG
	30	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

ZUM 1. HALBJAHR 2009 (30. JUNI 2009)

Aktienkursentwicklung

Nach den dramatischen Kursverlusten des vergangenen Jahres und des ersten Quartals 2009 infolge der andauernden Finanz- und Wirtschaftskrise erholten sich die nationalen und internationalen Aktienmärkte im zweiten Quartal 2009 deutlich von den zuvor erreichten Tiefstständen. Besser als erwartet ausgefallene Unternehmenszahlen sowie Hoffnungen auf ein bevorstehendes Ende der Rezession ließen den Deutschen Aktienindex (DAX) im zweiten Quartal 2009 um 17,7 % zulegen. Im Ergebnis lag der DAX am 30. Juni 2009 nur noch 7,5 % unter dem Wert zum Jahresanfang.

Von der allgemein freundlichen Börsentendenz im zweiten Quartal 2009 konnte die Deutsche Real Estate Aktie noch nicht profitieren. Ausgehend von ihrem Höchststand in Höhe von € 2,59 (wie alle folgenden Kurse: Börse Frankfurt) am 2. Januar 2009, schloss die Aktie am 30. Juni 2009 mit einem Kurs von € 1,75. Gegenüber ihrem Tiefststand im April von € 1,70 bedeutete dies nur eine leichte Erholung.

Pflichtangebot

Am 16. Juni 2009 hat die Unifinter Administratiekantoor B. V. ein Pflichtangebot nach deutschem Recht zum Erwerb aller Aktien der Deutsche Real Estate AG zu einem Preis von € 0,49 je Aktie übermittelt. Bereits am 7. April 2009 erlangte die Unifinter Administratiekantoor B. V. die mittelbare Kontrolle an der Deutsche Real Estate AG. Mit dieser Übernahme war die Unifinter Administratiekantoor B. V. zur Abgabe eines Pflichtangebotes verpflichtet. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Deutsche Real

Estate AG gaben zu diesem Angebot am 25. Juni 2009 eine Stellungnahme ab. Detaillierte Informationen zu der Stellungnahme sind auf der Website unter www.drestate.de hinterlegt.

Hauptversammlung

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 17. Juni 2009 im Restaurant „La Luz“ in Berlin statt. Mit dieser besonderen Lokalität erhielten die rund 40 anwesenden Aktionäre und Gäste gleichzeitig die Gelegenheit, sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie Carrée Seestraße in Berlin, einem der größten Bestandsobjekte der Deutsche Real Estate AG, zu verschaffen. Neben einer umfangreichen Berichterstattung über die aktuelle Geschäftsentwicklung wurde auch der Sonderprüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers Dietmar Genz, Hamburg, vorgelegt und besprochen. Im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gemäß § 147 (1) AktG gegen gegenwärtige und ehemalige Organe der Deutsche Real Estate AG sowie gegen den früheren beherrschenden Aktionär „Whitehall“ und/oder den heutigen beherrschenden Aktionär „Summit“ wurde ferner Herr Rechtsanwalt Olaf Gratzke, Kurfürstendamm 52 in 10707 Berlin, als besonderer Vertreter bestellt.

Bis zum Redaktionsschluss des Zwischenlageberichtes zum 1. Halbjahr 2009 wurden eine Anfechtungsklage und eine Auskunftserzwingungsklage zur Hauptversammlung 2009 der Deutsche Real Estate AG zugestellt.

Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die tiefgreifende Rezession der Weltwirtschaft hat sich auch im zweiten Quartal 2009, insbesondere im Euroraum, in den USA und in Japan, fortgesetzt. Positive Tendenzen zeigten sich in den Industriestaaten allenfalls zum Ende des ersten Halbjahres in einer Reduzierung der Rezessionsdynamik gegenüber dem ersten Quartal 2009. Nach einer Einschätzung des ifo-Instituts von Anfang Juli schrumpfte die Wirtschaft in der Eurozone gegenüber dem ersten Quartal 2009 nur noch um 0,6 % (-5,2 % gegenüber dem zweiten Quartal 2008). Die Industrieproduktion dürfte gegenüber dem vorangegangenen Quartal allerdings stärker (-2,0 %) und damit gegenüber dem zweiten Quartal 2008 um 17,8 % gesunken sein.

Leicht erholt zeigte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Entwicklung der exportorientierten deutschen Wirtschaft. Danach ergab sich im zweiten Quartal 2009 erstmals seit dem ersten Quartal 2008 wieder ein leichtes Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorquartal bereinigt um 0,3 %. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2008 bedeutet dies allerdings einen preisbereinigten Rückgang von 7,1 % (kalenderbereinigt: -5,9 %). In der Folge werden für das zweite Halbjahr Tendenzen für eine konjunkturelle Erholung erwartet, bezogen auf das Gesamtjahr ist allerdings nach wie vor mit einem deutlichen Abschwung zu rechnen.

Die Immobilienwirtschaft wurde auch im ersten Halbjahr 2009 zunächst von den Auswirkungen der allgemeinen Wirtschaftskrise stark in Mitleidenschaft gezogen, befindet sich aber nunmehr wieder auf dem Weg zur Normalität, vor allem in den weniger etablierten Lagen und Märkten.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt, der bereits im letzten Quartal 2008 praktisch zum Stillstand gekommen war, ist in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres weiter geschrumpft. Andererseits berichten Marktteilnehmer von einer „gefühlten“ Belebung des Investoreninteresses, ohne dass sich dieses bislang in realen Transaktionen widerspiegelt. Eine Scherenentwicklung in den Bereichen Finanzierung und Preisbildung führt zu einer erkennbaren Lähmung des Transaktionsgeschehens. Dementsprechend sanken die Investmentumsätze des ersten Halbjahres 2009 im Vorjahresvergleich um rund 70 %

auf € 3,7 Mrd. (1. Halbjahr 2008: € 12,2 Mrd.; alle Zahlen bzgl. Investment- und Vermietungsmärkten nach Jones Lang Lasalle). Gleichzeitig war eine Konzentration auf die sechs wichtigsten deutschen Immobilienstandorte in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart festzustellen, auf die 44 % des Transaktionsvolumens (Vorjahreszeitraum: 36 %) entfielen. Das Transaktionsvolumen an den genannten Standorten fiel dementsprechend von € 4,42 Mrd. auf € 1,72 Mrd. Mit einem Anteil von je 31 % am Transaktionsvolumen standen Einzelhandels- und Büroimmobilien im ersten Halbjahr deutschlandweit relativ gesehen am stärksten da, gefolgt von gemischt genutzten Immobilien mit 9 %. Auf Lager- und Logistikimmobilien entfielen dagegen nur rund 6 %.

Im Ergebnis ist allerdings festzustellen, dass die Verwerfungen an den globalen Finanzmärkten, die sich nunmehr seit fast zwei Jahren lähmend auf die Immobilienwirtschaft weltweit auswirken, am gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland langsam abklingen. Im weiteren Jahresverlauf ist daher mit einer spürbaren Belebung der Investitionsdynamik zu rechnen.

Vermietungsmärkte

Trotz der ersten Tendenzen zu einer Stabilisierung der konjunkturellen Rahmenbedingungen war die Lage auf den deutschen Büovermietungsmärkten im ersten Halbjahr 2009 weiter angespannt. Kumuliert über alle sechs deutschen Immobilien-Hochburgen wurden im ersten Halbjahr dieses Jahres rund 1,05 Mio. m² Bürofläche vermietet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bedeutet dies einen Rückgang von 32 %. Der Rückgang auf dem Büovermietungsmarkt machte sich an allen genannten Standorten bemerkbar: So wurden in Berlin 195.300 m² (1. Halbjahr 2008: 236.200 m²), in Düsseldorf 106.800 m² (1. Halbjahr 2008: 233.500 m²), in Frankfurt am Main 217.200 m² (1. Halbjahr 2008: 292.600 m²), in Hamburg 194.800 m² (1. Halbjahr 2008: 284.900 m²), in München 266.700 m² (1. Halbjahr 2008: 393.200 m²) und in Stuttgart 71.600 m² (1. Halbjahr 2008: 104.200 m²) umgesetzt. In der Folge dieser Nachfrageschwäche und aufgrund des gleichzeitig steigenden Neubauangebotes reduzierten sich die Spitzenmieten in Berlin auf € 20,50/m² gegenüber € 21,50/m² im Vorjahreshalb-jahr, in Frankfurt am Main auf € 35,00/m² gegenüber € 37,00/m², in Hamburg auf € 23,00/m² gegenüber € 23,50/m² und in München auf € 29,00/m² gegenüber € 30,50/m².

Demgegenüber verblieben die Spitzenmieten in Düsseldorf mit € 22,50/m² auf dem Vorjahresniveau, während sie sich in Stuttgart gegen den Trend von € 17,50/m² auf € 18,00/m² erhöhten.

Die positive Entwicklung der Logistikbranche in den letzten Jahren war vor allem auf die zunehmende Globalisierung und die Internationalisierung der Märkte und Handelsströme zurückzuführen. Dieser Zusammenhang wirkt sich in Krisenzeiten negativ auf die europäischen und weltweiten Logistikmärkte und damit auch auf die Nachfrage nach Logistikimmobilien aus. Dementsprechend wurden im ersten Quartal 2009 nur 223.000 m² an Lagerfläche umgesetzt. Das Umsatzvolumen liegt damit um 37 % unter dem im ersten Quartal 2008 erzielten Volumen und 27 % unterhalb des durchschnittlichen Umsatzes in den ersten Quartalen der letzten fünf Jahre. Diese Entwicklung hat sich auch im zweiten Quartal 2009 fortgesetzt.

Auf dem Einzelhandelssektor stieg das Interesse der Investoren an Shopping Centern. Weiteres Interesse galt innerstädtischen Geschäftshäusern in den zentralen Einkaufslagen der Städte. Die immer noch gute Vermietungslage dieser Objekte – trotz der zunehmenden Mietpreis- und Objektsensibilität der Einzelhändler und der daraus resultierenden Verzögerung von Anmietungsentscheidungen – sichert den Investoren einen relativ stabilen Cash Flow.

Geschäftsverlauf

Die Deutsche Real Estate AG verfolgt nach wie vor eine marktopportunistische Vorgehensweise und ist auf eine nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens ausgerichtet. Im ersten Halbjahr 2009 konzentrierte sich die Gesellschaft daher verstärkt auf die Vermietung der Bestandsimmobilien, um weiterhin eine stabile und kontinuierliche Mietentwicklung des gesamten Immobilienbestandes zu gewährleisten.

Gleichzeitig arbeitet das Unternehmen weiterhin an einer Optimierung seiner Kostenstrukturen. In diesem Zusammenhang wurden zum 31. März 2009 der Umzug und die damit einhergehende Verlagerung der Firmenzentrale vom Holzdamm in Hamburg in die Oudenarder Straße in Berlin abgeschlossen.

Transaktionen

Entsprechend der dargelegten Konzentration auf die Vermietung der Bestandsimmobilien wurden im Berichtszeitraum keine Immobilien-Transaktionen durchgeführt.

Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes

Im Vordergrund der aktiven Entwicklung des Unternehmens stehen weiterhin neben der Vermietung die ständige Optimierung sowie die Modernisierung und objektnahe Betreuung der vorhandenen Immobilien.

Gegenüber dem Jahresende 2008 gab es keine Änderungen im Immobilienbestand, es werden weiterhin 33 Objekte gehalten. Auf den Bereich Büro entfielen 18 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 199.357 m². Der Bereich Einzelhandel umfasste 8 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 41.361 m² und der Bereich Logistik 7 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 144.621 m². Erfolge erzielte die Deutsche Real Estate AG mit ihren Bemühungen zur Verbesserung der Vermietungsquote. Nachdem bereits zum Jahresende 2008 eine positive Entwicklung der durchschnittlichen Leerstandsquote des Gesamtportfolios verzeichnet wurde, konnte diese auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres weiter reduziert werden. Zum 30. Juni 2009 verbesserte sich die durchschnittliche Leerstandsquote über alle Objekte erneut von 14,2 % am Jahresende 2008 auf 13,4 %.

Dieser Erfolg ist hauptsächlich auf die in den letzten Quartalen forcierte intensive und objektnahe Betreuung der Immobilien zurückzuführen. Hierdurch konnten insbesondere Vor-Ort-Maßnahmen wesentlich effektiver umgesetzt und überwacht werden, der engere Kontakt zu Objekt und Mietern zahlte sich auch in Form einiger Neuvermietungen spürbar aus. Besonders deutlich wird dies bei dem Objekt Osterfeldstraße in Hamburg. Für diese Immobilie konnten im ersten Halbjahr 2009 zwei neue Mieter akquiriert werden, die insgesamt 1.330 m² Mietfläche angemietet haben. So verbesserte sich der Vermietungsstand dieses Objektes von 42,8 % am Jahresende 2008 auf 55,4 % zum 30. Juni 2009. Weitere Erfolge waren im Objekt Otto-Lilienthal-Straße in Böblingen zu verzeichnen. Durch die Anmietung zusätzlicher Flächen durch einen Bestandsmieter konnte das Objekt nahezu voll vermietet werden (31.12.2008: 76,7 %).

Gegenüber dem Jahresende 2008 sank die durchschnittliche Rest-Mietvertragslaufzeit leicht von 3,84 Jahre auf 3,54 Jahre.

Ein aktuelles Verzeichnis aller Immobilienobjekte mit Objektangaben sind im Geschäftsbericht 2008 dargestellt, welcher unter anderem auf der Website unter www.drestate.de veröffentlicht ist.

Für das zweite Halbjahr 2009 werden weitere Verbesserungen in den Vermietungsquoten der einzelnen Objekte erwartet. Laufende Verhandlungen mit potentiellen Interessenten sowie offensive Vermarktungsaktivitäten werden dies unterstützen.

Struktur und Mitarbeiter des Konzerns

Wie schon am Jahresende 2008 umfasste der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2009 weiterhin 43 Tochtergesellschaften.

Die zentralen Funktionen wie z. B. Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht, Verwaltung, Objektbetreuung werden durch die 100 %ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages für die Deutsche Real Estate AG und die Tochtergesellschaften erbracht. Mit Ausnahme des aus zwei Personen bestehenden Vorstandes sind sämtliche Mitarbeiter des Konzerns in der DRESTATE Services GmbH beschäftigt.

Zum 30. Juni 2009 sind 36 Mitarbeiter im Konzern tätig. Gegenüber dem Jahresende 2008 bedeutet dies eine Reduzierung um 4 Mitarbeiter, im Vergleich zum 30. Juni 2008 jedoch ein Anstieg von 27 auf 36 Mitarbeiter, ein Resultat der engeren Betreuung der Bestandsimmobilien und der Übernahme von zuvor outgesourceten Dienstleistungen durch eigene Mitarbeiter.

Im ersten Quartal 2009 hat die Deutsche Real Estate AG die personelle Umstrukturierung im Zusammenhang mit der erfolgten Übernahme des Propertymanagements von einem externen Dienstleister und mit der Sitzverlegung der Hauptverwaltung abgeschlossen. Durch den Umzug der Verwaltung von Hamburg nach Berlin kam es am Jahresende 2008 zu stichtagsbedingten Doppelbesetzungen, die im ersten Halbjahr 2009 abgebaut wurden.

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

Ertragslage

Umsatz und sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Investment Properties lagen trotz der Veräußerung der in der Bürgermeister-Fischer-Straße in Augsburg gelegenen Immobilie mit € 13,8 Mio. (1. Halbjahr 2008: € 13,5 Mio.) leicht über dem Vorjahresniveau. Da das Objekt Augsburg im ersten Halbjahr 2008 noch mit € 0,5 Mio. in den Mieterlösen enthalten war, betrug der Anstieg der Mieterträge bei den verbliebenen Immobilien € 0,8 Mio.

Geringer als im Vorjahreszeitraum fielen die sonstigen betrieblichen Erträge aus, die sich im Wesentlichen bedingt durch verminderte Erträge aus Weiterbelastungen von € 0,7 Mio. auf € 0,5 Mio. reduzierten.

Bei den Erträgen aus Fair Value Anpassungen konnte die Deutsche Real Estate AG trotz der Finanzkrise mit ihrer marktengeren Betreuung und den hierdurch erzielten Vermietungserfolgen (Steigerung der Mieteinnahmen um über 7 % bzw. über € 1,5 Mio. p.a.) eine Erholung erreichen. So führte neben den hierdurch verbesserten Cash Flows insbesondere ein im Vorjahresvergleich niedriger zu veranschlagendes Risiko bezüglich zukünftiger Mieteinnahmen, Anschlussvermietungen und Verkaufserlöse zu einer insgesamt günstigeren Bewertung des Immobilienbestandes. Es wurden insgesamt 25 Immobilien mit einem höheren Wert als zum Jahresende bewertet, so dass sich Erträge aus Fair Value Anpassungen im Wert von € 18,3 Mio. (31.12.2008: € 9,6 Mio.) ergaben. Dies entspricht einer Wertanpassung um ca. 5,3 %, die damit unterhalb der Mietertragssteigerung liegt. Wesentlichen Anteil hieran hatte das Objekt Carrée Seestraße, bei dem durch eine deutlich verbesserte Vermietungsquote um über 43 % erhöhte Mieteinnahmen und dadurch ein um € 4,8 Mio. höherer Wert gegenüber dem Jahresende

2008 und ein um € 13,3 Mio. höherer Wert gegenüber dem 30. Juni 2008 ermittelt wurde. Im Saldo mit den sieben zum 30. Juni 2009 um insgesamt € 3,2 Mio. abgewerteten Immobilien ergab sich ein um € 15,6 Mio. erhöhter Wert des Immobilienbestandes gegenüber dem Jahresende 2008. Im Vergleich zum 30. Juni 2008 ergab sich hingegen trotz der gestiegenen Mieterlöse ohne die veräußerte Immobilie Augsburg eine Abwertung um € 6,6 Mio.

Auch zum 30. Juni 2009 wurden die Immobilienmarktwerte durch den Vorstand auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten unabhängiger Immobiliengutachter überprüft und neu festgelegt. Das von diesen Gutachtern zugrunde gelegte international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IAS 40, Tz. 40c). Hierbei wird das Ertragspotenzial einer Immobilie auf Basis frei werdender, abgezinster erwarteter zukünftiger Cash Flows ermittelt. Dazu wird auch ein Erlös aus einer angenommenen Veräußerung der Liegenschaft am Ende des Betrachtungszeitraumes in die Barwertermittlung einbezogen. Steuern und Kapitalkosten bleiben unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung wurden im Berichtsjahr Diskontierungszinssätze zwischen 6,00 % (31.12.2008: 6,25 %) und 9,00 % (31.12.2008: 10,25 %) zugrunde gelegt.

Kosten und Ergebnis

Die Bewirtschaftungskosten lagen im ersten Halbjahr 2009 mit € 3,4 Mio. deutlich unter dem Vorjahresvergleichswert von € 4,4 Mio. Hier spiegeln sich die erzielten Einsparungen durch das eigene Propertymanagement und die erreichte größere Nähe zu den Mietern wider. Gestiegene Personal- sowie Rechts- und Beratungskosten, insbesondere aufgrund von Anfechtungsklagen und im Zusammenhang mit der Prüfung und Stellungnahme zum Übernahmeangebot von Unifinter Administratiekantoor B. V. waren Ursache für die Erhöhung der Verwaltungskosten um insgesamt € 0,6 Mio. gegenüber dem ersten Halbjahr 2008.

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen auf € 0,9 Mio. gegenüber € 0,2 Mio. im Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf erhöhte Einzelwertberichtigungen auf-

grund eines rigiden Risikomanagements im ersten Halbjahr 2009 zurückzuführen.

Das Finanzergebnis im Konzern verbesserte sich aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus um € 0,9 Mio. von € -8,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € -7,7 Mio. in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres.

Im Ergebnis führte vor allem die Anpassung der Immobilienmarktwerte im ersten Halbjahr 2009 zu einem Konzernüberschuss vor Steuern (EBT) von € 15,0 Mio. (30.06.2008: € -0,9 Mio.). Die operativen Verbesserungen, erzielt vor allem durch gesenkte Bewirtschaftungskosten und verbesserte Vermietungserlöse, werden bei einem Vergleich der um die Fair Value Anpassungen bereinigten Ergebnisse (EBT) deutlich. Dieses EBT konnte zum 30. Juni 2009 auf € -0,1 Mio. (30.06.2008: € -0,9 Mio.) um € 0,8 Mio. verbessert werden.

Finanz- und Vermögenslage

Trotz der gestiegenen Fair Values der Investment Properties um saldiert € 15,6 Mio. sank die Bilanzsumme von € 387,9 Mio. am 31. Dezember 2008 auf € 373,7 Mio. am 30. Juni 2009. Dieser Effekt lag vor allem in dem tilgungsbedingten Rückgang der Zahlungsmittel von € 32,5 Mio. am Jahresende 2008 um € 18,2 Mio. auf € 14,3 Mio. am 30. Juni 2009 sowie in der Verminderung der kurzfristigen Vermögenswerte um € 12,7 Mio. begründet, die den positiven Saldo der Fair Value Anpassungen auf den Immobilienbestand deutlich überkompensierten. Die zum Jahresende 2008 deutlich höheren übrigen kurzfristigen Vermögenswerte lagen stichtagsbedingt in dem share deal Augsburg begründet. Mit der Zahlung des Kaufpreises und der darauf folgenden Verrechnung der Tilgungsvorauszahlung des diesbezüglichen Darlehens wurde diese Position wieder auf ein normales Maß zurückgeführt.

Darüber hinaus erhöhten sich zum 30. Juni 2009 die negativen Werte der derivativen Finanzinstrumente weiter deutlich gegenüber dem Jahresende 2008. Hierbei handelt es sich um abgeschlossene Zinssicherungsgeschäfte für Darlehen, die zur Sicherung einer für die Darlehenslaufzeit kalkulierbaren Zinsbelastung eingegangen wurden. Die Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt auf Basis erwarteter diskontierter Zinserstattungen bzw.

Zinszahlungen. Die hierbei verwendeten Zinsstrukturkurven sind aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus deutlich gesunken, so dass die Mark-to-Market Bewertung der Sicherungsinstrumente zum 30. Juni 2009 erhöhte negative Fair Values in Höhe von € 17,8 Mio. (31.12.2008: € 11,7 Mio.) ergab. Der negative Bewertungseffekt spiegelt sich in der Zeitbewertungsrücklage in Höhe von € 19,9 Mio. wider und beeinflusst ergebnisneutral das Konzerneigenkapital entsprechend.

Aufgrund des positiven Konzernergebnisses und infolge der gegenläufigen negativen Anpassungen in der Zeitbewertungsrücklage erhöhte sich das Eigenkapital nur um € 9,0 Mio. auf € 21,8 Mio. Die Eigenkapitalquote stieg im Ergebnis von 3,3 % am Jahresende 2008 auf 5,8 % zum 30. Juni 2009.

Risikobericht

Im ersten Halbjahr 2009 wurden die Unternehmensrisiken in der Deutsche Real Estate AG und deren Tochtergesellschaften strukturiert aufgenommen, inventarisiert und bewertet. Im Betriebsablauf aufgetretene Gefahren und festgestellte Risiken innerhalb des Unternehmens werden sofort und vollständig an die Geschäftsführung kommuniziert. Die gemeldeten Risiken werden in entsprechende Risikogruppen klassifiziert und regelmäßig aktualisiert, über ein entsprechendes Reporting-Modul ausgewertet und an die Entscheidungsträger gemeldet. Im ersten Halbjahr 2009 haben sich im Wesentlichen nur die in diesem Bericht sowie die nachfolgend beschriebenen Änderungen gegenüber den im Konzernlagebericht 2008 beschriebenen Chancen und Risiken ergeben. Im Übrigen bestehen die im Konzernlagebericht 2008 beschriebenen Chancen und Risiken fort.

Marktrisiken (Bestands-/Transaktionsrisiken)

Mit der Umstrukturierung im Unternehmen und der Neuausrichtung des Immobilienmanagements wurde der Kontakt zu den Objekten und Mietern verstärkt. Dies führte zu schnelleren Reaktionen im Falle von auslaufenden sowie gefährdeten Mietverträgen. Vertragsverhandlungen mit den Bestandsmietern konnten rechtzeitig aufgenommen werden, was zu Mietvertragsverlängerungen führte. Mietinteressenten wurden durch aktives Marketing geworben. Somit wurden rechtzeitig Anschlussmietverträge geschlossen, die ebenfalls zu einer Senkung der Leerstandsquote führten.

Finanzierungsrisiken im Immobilienbestand

Financial Covenants stellen Indikatoren zur Früherkennung von Krisen dar, indem eine verschlechterte Lage des Unternehmens frühzeitig daran erkennbar wird, dass einzelne Financial Covenants nicht mehr eingehalten werden können. Mit der The Royal Bank of Scotland (RBS) und der Hypo Real Estate Bank AG (HRE) bestehende Kreditverträge beinhalten die Financial Covenants Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR) bzw. Loan-to-Value Ratio (LTV). Die vertraglich geregelten Covenants wurden im ersten Halbjahr 2009 eingehalten. Auch für das weitere Geschäftsjahr geht der Vorstand davon aus, dass die geforderten Financial Covenants erfüllt werden.

Im Berichtszeitraum ist der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit nach Tilgungsleistungen weiterhin negativ. Mittelfristig ist es daher notwendig, den Immobilienbestand hinsichtlich der Qualität soweit zu verbessern, dass sich auch nach Tilgungsleistungen ein positiver Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergibt. Des Weiteren wurden im ersten Halbjahr 2009 Tilgungsleistungen in Höhe von € 20,4 Mio. auf Junior Loans vorgenommen. Zwei tilgungsfreie Jahre für die verbliebenen Junior Loans konnten verhandelt werden, der Zinssatz für die restlichen Darlehen wurde auf 5 % p. a. vereinbart.

Die Eigenkapitalquote im Konzern der Deutsche Real Estate AG hat sich im ersten Halbjahr 2009 auf 5,8 % verbessert gegenüber 3,3 % zum Jahresende 2008. Aufgrund der verbesserten Marktwerte des Immobilienvermögens und des langsam steigenden Wirtschaftswachstums, erwartet der Vorstand mittel- und langfristig weitere Verbesserungen der Eigenkapitalquote.

Bewertungsrisiken

Die steigende Vermietungsquote im ersten Halbjahr 2009, der Abschluss von Vertragsverlängerungen sowie die Verbesserung der Mieterlöse führten zu einer Marktwertterhöhung des Immobilienvermögens.

Risiken auf Objektebene

Für alle Gebäuderisiken wurde über einen spezialisierten Versicherungsmakler ein umfangreicher Versicherungsschutz eingekauft. Für die technische Steuerung und Überwachung bestehen vertragliche Vereinbarungen mit Fachunternehmen für die laufende Inspektion der Gebäude.

Aktives Vermietungsmarketing sowie regelmäßiger Kontakt mit Bestandsmietern und Mietinteressenten führen zu geringen Mietausfallzeiten, da Anschlussvermietungen oder Vertragsverlängerungen rechtzeitig besprochen und abgeschlossen werden. In Zeiten der Finanzkrise wurden im Einzelfall kurzfristige Mietverlängerungen über ein Jahr vertraglich geregelt.

Infrastrukturrisiken

Die Umstellung der EDV von SAP R/3 auf Diamant und Domus wurde im ersten Halbjahr 2009 abgeschlossen. Mit der Migration auf die neuen Systeme sind keine Risiken entstanden. Der Vorstand war in der Übergangsphase verstärkt in die Prozesse eingebunden.

Risiken, die sich durch den Ausfall von Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG im Einzelfall mit der Beauftragung externer Dienstleister.

Vertragsrisiken und Prozessrisiken

Im ersten Halbjahr 2009 bestanden keine besonderen Vertragsrisiken. Im Zusammenhang mit den von der Hauptversammlung am 28. August 2007 gefassten Beschlüssen sind drei Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen beim Landgericht Bremen anhängig. Hierzu fand am 27. Februar 2009 ein erster Gerichtstermin statt. Das Urteil wurde am 17. April 2009 vom Landgericht Bremen verkündet. In diesem Urteil wurden die gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2 bis 6 für nichtig erklärt. Gegen dieses Urteil wurde am 21. April 2009 Berufung eingelegt.

Gegen sämtliche Beschlüsse der Hauptversammlung am 9. Juli 2008 mit Ausnahme der Wahl und der Entlastung eines Aufsichtsratsmitgliedes wurde Klage erhoben. Derzeit können noch keine fundierten Aussagen bezüglich der Erfolgsaussichten getätigt werden, da die Vorgänge in Verhandlung sind.

Zur Hauptversammlung am 17. Juni 2009 wurden eine Auskunftserzwingungsklage und eine Anfechtungsklage der Deutsche Real Estate AG zugestellt. Weitere Klagen sind avisiert. Es sind entsprechende Rückstellungen für Prozessrisiken gebildet worden.

Ausblick und Prognose

Die Deutsche Real Estate AG verfolgt nach wie vor primär zwei Ziele: Verbesserung des operativen Ergebnisses und langfristig ausgerichtete Wertsteigerung der von ihr gehaltenen Immobilien.

Der Aufwärtstrend des operativen Geschäfts des Konzerns der Deutsche Real Estate AG hielt in der ersten Hälfte dieses Jahres wie geplant an. Es konnten durch Prozessoptimierungen und durch Re-Inhousing des Propertymanagements sowohl die Kosten weiterhin spürbar gesenkt als auch die Mieteinnahmen erneut erhöht werden, was, wie man der Gewinn- und Verlustrechnung entnehmen kann, eine weitere Verbesserung des bereinigten EBT (vor Bewertungseffekten) zur Folge hatte.

Die langfristig ausgerichtete Wertsteigerung des Portfolios hingegen lässt sich nicht stichtagsbezogen an einer Finanzkennzahl ablesen. Die Deutsche Real Estate AG gibt nach IAS 40.38 bei dem angewandten Fair Value Modell die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert an, der die Marktbedingungen am Abschlussstichtag widerspiegelt. Da die Bewertung auf Basis diskontierter Cash Flow Prognosen (Discounted-Cash-Flow-Methode) erfolgt, unterliegen sowohl die prognostizierten Cash Flows als auch die anzusetzenden Diskontierungssätze Einschätzungen des Marktes, wie sie zum Bewertungsstichtag beurteilt werden. In diesen wirtschaftlich bewegten Zeiten führen damit stark schwankende Marktsituationen auch zu erheblichen Wertveränderungen der entsprechenden Fair Values, die somit stets nur eine Momentaufnahme des Portfoliowertes darstellen. Dessen ungeachtet drückt sich die nachhaltig erzielte Wertsteigerung neben den Investitionen in die Objekte deutlich in der positiven Entwicklung des nachhaltig erzielbaren Deckungsbeitrages der Immobilien und des gesamten Portfolios aus.

Akquisitionen werden in der näheren Zukunft weiterhin nur dann erfolgen, wenn diese die strengen Kriterien in Bezug auf Rentabilität und Cash Flow erfüllen können. Die Intension eines langfristigen Ausbaus der Portfolios an Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien besteht zwar nach wie vor, dennoch ist in den Jahren 2009 und 2010 kein signifikanter Ausbau des Bestandes

zu erwarten. Verkäufe einzelner Objekte werden auch in den beiden nächsten Jahren einzelfallbezogen nur dann erfolgen, wenn hierdurch die positiven Auswirkungen größer sind, als diese bei einem Verbleib im Bestand ausfallen würden. Dessen ungeachtet wird auch weiterhin die Strategie verfolgt, sich mittelfristig von den Finanzbeteiligungen zu trennen. Diesbezüglich fanden bereits erste Gespräche mit Interessenten statt, die Verhandlungen werden fortgeführt.

In Anbetracht des Geschäftsverlaufs insbesondere der letzten Monate ist der Vorstand weiterhin zuversichtlich, die prognostizierte Verbesserung des Konzernergebnisses vor Fair Value Anpassungen auf voraussichtlich € -1,1 Mio. für das Jahr 2009 zu erreichen. Auch an der Prognose, für das Geschäftsjahr 2010, erstmals wieder ein positives operatives Konzernergebnis zu erreichen, wird festgehalten.

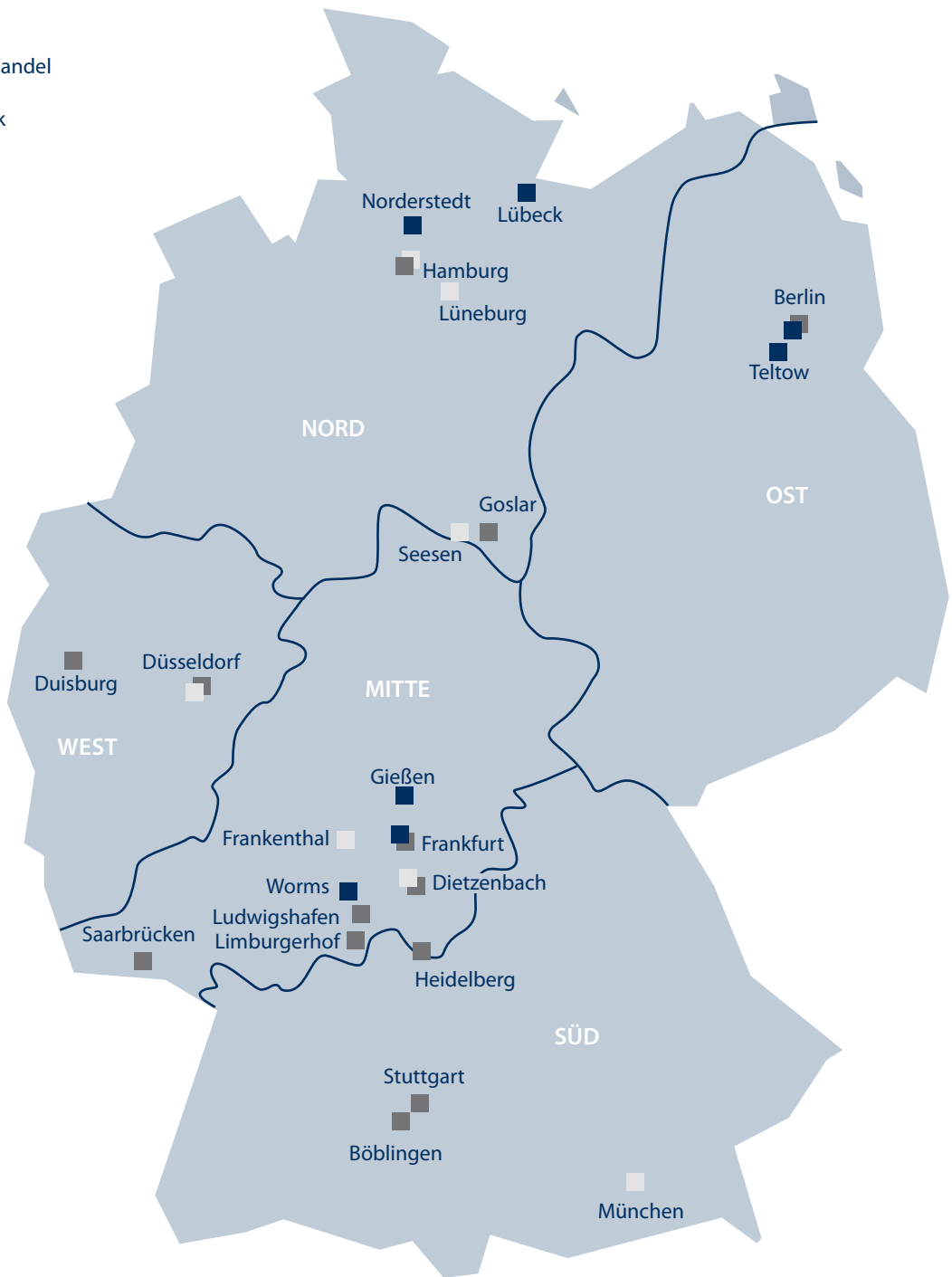
Die Deutsche Real Estate AG ist auf dem guten Weg, wieder zu einem operativ profitablen Unternehmen zu werden. Wir sind zuversichtlich, dass auch der Kapitalmarkt diese Entwicklung sehen und honorieren wird.

Der Vorstand

STANDORTÜBERSICHT*

DEUTSCHLAND

- Büro
- Einzelhandel
- Logistik



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

Stand: 30. Juni 2009

KONZERNBILANZEN

ZUM 30. JUNI 2009 UND 31. DEZEMBER 2008

AKTIVA in T€	Anhang	30. Juni 2009	31. Dez. 2008
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Immaterielle Vermögenswerte		177	128
Investment Properties	(1)	327.416	311.821
Übriges Sachanlagevermögen		362	390
Finanzanlagevermögen	(2)	10.493	10.493
Latente Steuern	(8)	9.920	8.225
Übrige langfristige Vermögenswerte	(3)	165	333
		348.533	331.390
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3)	1.553	1.982
Tatsächliche Ertragsteueransprüche		258	330
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(3)	9.002	21.686
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4)	14.311	32.547
		25.124	56.545
		373.657	387.935

PASSIVA in T€	Anhang	30. Juni 2009	31. Dez. 2008
EIGENKAPITAL			
Grundkapital	(5)	20.582	20.582
Kapitalrücklage		5.961	5.961
Zeitbewertungsrücklage		-21.118	-15.782
Gewinnrücklagen		16.900	16.900
Ergebnisvortrag		-14.969	10.909
Jahresergebnis nach Minderheitsgesellschafter		14.344	-25.878
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		21.700	12.692
Minderheitsgesellschafter		95	63
		21.795	12.755
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(6)	292.815	294.564
Derivative Finanzinstrumente	(7)	17.773	11.731
Latente Steuern	(8)	9.595	7.862
Übrige langfristige Schulden		59	0
Pensionsrückstellungen		746	701
		320.988	314.858
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzschulden	(6)	7.525	34.270
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		4.467	3.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.262	2.383
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(9)	11.401	13.607
Übrige kurzfristige Schulden	(10)	6.219	6.246
		30.874	60.322
		373.657	387.935

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN

FÜR DIE HALBJAHRE 2009 UND 2008

in T€	Anhang	01.01. - 30.06.2009	01.01. - 30.06.2008
Erträge aus Investment Properties	(11)	13.792	13.536
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	471	729
Erträge aus Fair Value Anpassungen auf Investment Properties	(13)	18.293	0
Summe der betrieblichen Erträge		32.556	14.265
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(14)	-3.371	-4.440
Allgemeine Verwaltungskosten	(15)	-2.472	-1.834
Sonstige Aufwendungen	(16)	-851	-239
Aufwendungen aus Fair Value Anpassungen auf Investment Properties	(17)	-3.172	0
Finanzergebnis	(18)	-7.691	-8.602
Ergebnis vor Steuern		14.999	-850
Ertragsteuern	(19)	-9	-92
Sonstige Steuern		0	0
Latente Steuern	(19)	-642	0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		14.348	-942
davon entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		14.344	-976
- Minderheitsgesellschafter		4	34
in €			
Ergebnis je Aktie	(20)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,70	-0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,70	-0,05

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNGEN

ZUM 30. JUNI 2009 UND ZUM 30. JUNI 2008

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Zeit- bewertungs- rücklage
Stand am 1. Januar 2008	20.582	5.961	-1.518
Umgliederung Jahresüberschuss 2007	0	0	0
Fair Value-Anpassungen von Beteiligungen	0	0	597
Entwicklung derivative Finanzinstrumente	0	0	5.474
Latente Steuern	0	0	-1.283
Jahresfehlbetrag	0	0	0
Stand am 30. Juni 2008	20.582	5.961	3.270
Stand am 1. Januar 2009	20.582	5.961	-15.782
Umgliederung Jahresfehlbetrag 2008	0	0	0
Entwicklung derivative Finanzinstrumente	0	0	-5.922
Latente Steuern	0	0	586
Übrige Veränderungen	0	0	0
Jahresüberschuss	0	0	0
Stand am 30. Juni 2009	20.582	5.961	-21.118

Gewinn- rücklage	Ergebnis- vortrag	Jahres- ergebnis	Den Gesellschaf- tern des Mutter- unternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Minderheits- gesellschafter	Summe Eigenkapital
16.900	1.073	9.836	52.834	85	52.919
0	9.836	-9.836	0	0	0
0	0	0	597	0	597
0	0	0	5.474	0	5.474
0	0	0	-1.283	0	-1.283
0	0	-976	-976	34	-942
16.900	10.909	-976	56.646	119	56.765
16.900	10.909	-25.878	12.692	63	12.755
0	-25.878	25.878	0	0	0
0	0	0	-5.922	0	-5.922
0	0	0	586	0	586
0	0	0	0	28	28
0	0	14.344	14.344	4	14.348
16.900	-14.969	14.344	21.700	95	21.795

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNGEN

FÜR DIE ZWISCHENBERICHTERSTATTUNG 2009 UND 2008

in T€	01.01. - 30.06.2009	01.01. - 30.06.2008
Konzernüberschuss (+) / Konzernfehlbetrag (-)	14.348	-942
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	72	29
Fair Value Anpassungen bei Investment Properties	-15.121	0
Veränderung der Sonstigen kurzfristige Rückstellungen	-2.206	-485
Ergebniswirksame Veränderung latenter Steuern	-642	0
Zinsaufwendungen	8.122	10.040
Zinserträge	-431	-1.438
Sonstige Veränderungen des Working Capitals, soweit sie nicht dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzuordnen sind	983	1.032
Zahlungsmittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit	5.125	8.236
Gezahlte Zinsen	-7.741	-12.749
Erhaltene Zinsen	431	1.438
Gezahlte Ertragsteuern	-68	-92
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.253	-3.167
Einzahlungen aus Verkäufen von Investment Properties	6.753	0
Einzahlungen aus Verkäufen von Vermögenswerten des immateriellen und des übrigen Sachanlagevermögens	100	12
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle und übrige Sachanlagen sowie übrige langfristige Vermögenswerte	-193	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-595	-2.625
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	6.065	-2.613
Auszahlung zur Tilgung von Finanzschulden	-22.048	-5.436
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-22.048	-5.436
Saldo Zunahme/Abnahme Zahlungsmittel	-18.236	-11.216
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	32.547	56.331
Zahlungsmittel zum Ende des Halbjahres	14.311	45.115

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2009

UNTERNEHMENSINFORMATION

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Bremerhaven, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten gegenwärtig ein Portfolio von 33 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von ca. 385.339 m² sowie 92 weitere Objekte in Fremdbesitz mit einer Gesamtfläche von 623.257 m².

Die Deutsche Real Estate AG ist eine notierte Aktiengesellschaft, gegründet 1871, mit handelsrechtlichem

Sitz in Bremerhaven. Die Verwaltungsanschrift lautet: Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin-Bremen im regulierten Markt (General Standard) sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr (WKN 805 502).

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

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2009, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalentwicklung, Kapitalflussrechnung und ausgewählten Anhangsangaben wurde im Einklang mit den gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des IASB (International Accounting Standards Board) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Außerdem wurden die vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC) herausgegebenen Deutschen Rechnungslegungs Standards (DRS) beachtet, sofern sie den IFRS nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung von Konzern-Zwischenabschlüssen im Einklang mit IAS 34 (Interim Financial Reporting) erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen in Bezug

auf die Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, wurden in unserem Geschäftsbericht 2008 unter den sonstigen Erläuterungen aufgeführt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterung und Angaben zum IFRS Konzern-Zwischenabschluss basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2008 zugrunde lagen. Die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Zwischenabschlusses der Deutsche Real Estate AG (30. Juni 2009) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND BETEILIGUNGEN

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (31.12.2008: 43) Unternehmen. Auf die Einbeziehung weiterer fünf (31.12.2008: fünf) Tochterunternehmen wurde verzichtet, da deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

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

Sechs Gesellschaften (31.12.2008: sechs), an denen Beteiligungen zwischen 20 % und 50 % bestehen, wurden

ebenfalls aufgrund insgesamt untergeordneter Bedeutung nicht at equity bewertet. Sie sind ebenso wie Gesellschaften, an denen Beteiligungen unter 20 % bestehen, als sonstige Beteiligungen im Finanzanlagevermögen erfasst.

Unternehmenserwerbe, die zu Erstkonsolidierungsvorgängen im Konzern hätten führen können, haben im ersten Halbjahr 2009 nicht stattgefunden.

Im ersten Halbjahr 2009 ist es im Konzern nicht zu Abgängen von vollkonsolidierten Unternehmen aufgrund von Unternehmensverkäufen gekommen. Es wurden keine Immobilien bzw. Beteiligungen veräußert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-ZWISCHENBILANZ

1 Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 30. Juni 2009 durch einen unabhängigen

Gutachter bewertet. Die Bewertung hat sich an den aktuellen Preisen eines aktiven Marktes orientiert.

Entwicklung der Investment Properties

in T€	2009	2008
Stand am 01.01.	311.821	338.610
Zugänge aus Immobilienerwerb	0	2.153
Übrige Zugänge	594	1.599
Abgänge aus Unternehmensverkäufen	0	-6.682
Übrige Abgänge	-120	-6
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	15.121	-23.853
Stand am 30.06./ 31.12.	327.416	311.821

Die der Ermittlung der Fair Values im laufenden Geschäftsjahr zugrunde liegenden Diskontierungszinssätze lagen

zwischen 6,00 % (2008: 6,25 %) und 9,00 % (2008: 10,25 %). Anlagen im Bau bestanden zum 30. Juni 2009 nicht.

2 Finanzanlagevermögen (available-for-sale)

Entwicklung des Finanzanlagevermögens

in T€	2009	2008
Stand am 01.01.	10.493	14.466
Zugänge	0	60
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	-4.033
Stand am 30.06. / 31.12.	10.493	10.493

Der Wertansatz zum 30. Juni 2009 basiert vor allem auf den Marktwerten der in den Beteiligungen aktivierten Immobilien, die auf Marktpreiseinschätzungen des Vor-

stands beruhen. Es ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Konzernabschluss 2008.

3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

in T€	30.06.2009	31.12.2008
Übrige langfristige Vermögenswerte	165	333
davon Darlehen	0	333
davon gegenüber Minderheitsgesellschafter	165	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.553	1.982
davon Mietforderungen	342	866
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	9.002	21.686
davon gegen Summit Real-Estate Lambda GmbH	5.911	5.911

Auf die fälligen Forderungen wurden im ersten Halbjahr 2009 Einzelwertberichtigungen von T€ 437 aufwandswirksam gebildet. Die gebildeten Wertberichtigungen decken das verbleibende Ausfallrisiko ab.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich gegen Dritte. Sie sind unverzinslich und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in T€	30.06.2009	31.12.2008
	14.311	32.547

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

Der Rückgang der Bankguthaben im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen der

sogenannten Junior Loans in Höhe von T€ 20.384. Am 30. Januar 2009 ist der Kaufpreis für den Ende 2008 erfolgten Verkauf der Anteile an der Tochtergesellschaft DRESTATE Objekt Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 6.632 gezahlt worden.

5 Grundkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung im ersten Halbjahr 2009 und im Vorjahresvergleichszeitraum ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte Grundkapital betrug am 30. Juni 2009 € 20.582.200 und ist in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt. An der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Bremerhaven, ist seit dem 30. November 2005 die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, mit 15.638.427 Stimmrechten (Stimmrechtsanteil 75,98 %) beteiligt.

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

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

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

2. Die Summit Real Estate Holdings Ltd. (Israel) hat am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

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

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

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

4. Die Adressen der in den Ziffern 1.- 3. genannten Unternehmen lauten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unifinter Administratiekantoor B. V. hat am 16. Juni 2009 gemäß § 35 (2), § 14 (2), (3) WpÜG eine Angebotsunterlage im Sinne von § 11 WpÜG für das Pflichtangebot der Bieterin an die Aktionäre der Deutsche Real Estate AG veröffentlicht. Das Angebot ist gerichtet auf den Erwerb aller auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Real Estate AG zu einem Preis von € 0,49 je Deutsche Real Estate AG Aktie. Die Angebotsunterlage wurde dem Vorstand der Deutsche Real Estate AG am 16. Juni 2009 von der Bieterin übermittelt. Der Vorstand hat die Angebotsunterlage unverzüglich an den Aufsichtsrat und die Arbeitnehmer der Deutsche Real Estate AG weitergeleitet. Vorstand und Aufsichtsrat haben zu dem Angebot am 25. Juni 2009 gemäß §§ 39, 27 WpÜG Stellung genommen. Der von der Bieterin angebotene Kaufpreis in Höhe von € 0,49 je Deutsche Real Estate AG Aktie liegt zwar auf Basis einer Stichtagsbewertung über dem Net Asset Value (bestimmt auf der Grundlage von IFRS) und ist vor diesem Hintergrund aus wirtschaftlicher Sicht als fair und angemessen zu bewerten. Vorstand und Aufsichtsrat sind jedoch der Auffassung, dass der Angebotspreis nicht dem inneren Wert der Deutsche Real Estate AG Aktie entspricht. Angesichts dessen halten Vorstand und Aufsichtsrat die angebotene Gegenleistung nicht für angemessen im Sinne von § 31 (1) WpÜG. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen den Aktionären daher, das Angebot nicht anzunehmen.

Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche Real Estate AG, die der Summit Real-Estate Lambda GmbH zuzurechnen ist, zuzüglich der Aktien, die die neue Mehrheitsaktionärin und die mit ihr als gemeinsam handelnde Personen und deren Tochtergesellschaften bereits halten bzw. die diesen zuzurechnen sind, beläuft sich zum 30. Juni 2009 auf 16.254.809 Aktien und entspricht rund 78,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG.

Zum 30. Juni 2009 ist die Deutsche Real Estate AG Beklagte in vor dem Landgericht Bremen eingereichten Anfechtungsklagen. Die Klagen richten sich gegen Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 28. August 2007, vom 9. Juli 2008 und vom 17. Juni 2009. Darüber hinaus ist die Gesellschaft Antragsgegnerin in Auskunftserzwingungsverfahren im Zusammenhang mit den Hauptversammlungen vom 9. Juli 2008 und vom 17. Juni 2009 vor dem Landgericht Bremen. Es sind entsprechende Rückstellungen für Prozessrisiken gebildet worden.

6 Finanzschulden

in T€	30.06.2009	31.12.2008
langfristige Finanzschulden	292.815	294.564
kurzfristige Finanzschulden	7.525	34.270
	300.340	328.834

Die Darlehensverträge mit der The Royal Bank of Scotland, London, hatten ein Gesamtvolumen von T€ 231.480. In 2009 wurden bis zum 30. Juni neben der Rückführung der Finanzschulden Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße mit T€ 6.827, planmäßig T€ 868 getilgt. Im ersten Halbjahr 2009 wurden auf Basis der Effektivzinsmethode T€ 219 als Aufwand im Finanzergebnis erfasst (31.12.2008: T€ 329). Unter Berücksichtigung von Finanzierungsaufwendungen valuiert das Darlehen zum Stichtag mit T€ 221.787 (31.12.2008: T€ 229.263). Die Darlehen haben insgesamt eine Laufzeit von sieben Jahren und sehen eine variable Verzinsung in Höhe von 1,25 % über dem 3 Monats-Euribor vor. Zur Zinsabsicherung wurden Swap und Cap Vereinbarungen mit Laufzeiten bis 15. Oktober 2014 abgeschlossen, die den Zinssatz auf 5,2 % bis 5,55 % p.a. begrenzen. Zum Bilanzstichtag haben die Sicherungsinstrumente negative Fair Values von T€ 15.454 (31.12.2008: T€ -10.253). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Grundlage einer Mark-to-Market Bewertung zum 30. Juni 2009 ermittelt.

Bei Veräußerung von Immobilien sind die jeweiligen Konzerngesellschaften gemäß Darlehensvertrag mit The Royal Bank of Scotland (RBS) verpflichtet, die valutierenden Darlehen in Höhe eines Ablösepreises außerplanmäßig zurückzahlen. Das Datum für die außerplanmäßige Rückzah-

lung ist der erste Zinstermin nach Veräußerung. Zu diesem Zweck wurde zum 31. Dezember 2008 für die Rückführung des Darlehens Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße ein Ablösebetrag von T€ 6.827 auf ein Treuhandkonto überwiesen. Dieses Konto wurde im Konzernabschluss 2008 als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen. Der Ausgleich dieser Position erfolgte am 15. Januar 2009.

Die in 2007 erworbenen Investment Properties (Lüneburg, Hamburg, Frankfurt am Main) wurden über die Hypo Real Estate Bank AG (HRE), München, finanziert. Diese Darlehen valuierten zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 46.021 (31.12.2008: T€ 46.072) mit Laufzeiten zwischen zwei und vier Jahren und variablen Verzinsungen zwischen 4,05 % p.a. (minimal) und 7,2 % p.a. (maximal). Im ersten Halbjahr 2009 wurde auf Basis der Effektivzinsmethode ein Aufwand von T€ 35 im Finanzergebnis erfasst (31.12.2008: T€ 69). Zur Zinsabsicherung wurden Swap Vereinbarungen mit Laufzeiten entsprechend der Darlehenslaufzeiten und gestaffelten Cap-Rates zwischen 3,00 % bis 4,70 % jeweils zuzüglich einer Marge abgeschlossen. Zum 30. Juni 2009 haben die Zinssicherungsinstrumente negative Fair Values von insgesamt T€ 2.319 (31.12.2008: T€ -1.478). Die Fair Values der Zinssicherungsinstrumente wurden auf Basis einer Mark-to-Market Bewertung zum 30. Juni 2009 ermittelt.

Gesamte verzinsliche Verbindlichkeiten in T€	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Stand 31. Dezember 2008				
Gesamte verzinsliche Verbindlichkeiten	34.270	99.433	195.231	328.834

Stand 30. Juni 2009				
Gesamte verzinsliche Verbindlichkeiten	7.525	65.231	227.584	300.340

Die wesentlichen langfristig verzinslichen Finanzschulden haben eine Endfälligkeit bis zum 15. Oktober 2014.

7 Derivative Finanzinstrumente

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

Zum 30. Juni 2009 beliefen sich die negativen Marktwerte auf T€ 17.773 (31.12.2008: T€ 11.731).

8 Latente Steuern

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (Bilanzansatz

in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher nicht verfallbar. Die rechnerisch ermittelten aktiven latenten Steuern verteilen sich auf die Latenzen wie folgt:

Aktive latente Steuern in T€	30.06.2009	31.12.2008
Verlustvorträge	7.265	7.051
Immobilien	2.092	1.599
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.108	1.158
Derivative Finanzinstrumente	3.111	2.185
Rückstellungen	375	237
Pensionsrückstellungen	25	26
	13.976	12.256
Bilanzansatz	9.920	8.225

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

Entsprechend IAS 12.61 wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 2.790 und passive latente Steuern von T€ 824

direkt dem Eigenkapital zugerechnet. Die Veränderung gegenüber dem 31. Dezember 2008 beträgt somit T€ 586. Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung der Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert und der sich daraus ergebenden Abweichung zum steuerbilanziellen Wertansatz. Die ermittelten passiven latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Passive latente Steuern in T€	30.06.2009	31.12.2008
Immobilien	8.265	6.481
Beteiligungsansätze	805	805
Rückstellungen	232	253
Schulden (kurz-/langfristig)	293	323
Latente Steuern = Bilanzansatz	9.595	7.862

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

Auf steuerliche Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen von T€ 4.056 (31.12.2008: T€ 4.031) wurden

keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

9 Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im ersten Halbjahr 2009 wie folgt entwickelt:

T€	Stand 01.01.2009	Inan- spruch- nahme	Um- gliede- rung	Auf- lösung	Zu- führung	Stand 30.06.2009
Grunderwerbsteuer	5.705	1.183	0	0	0	4.522
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber						
Dritten	2.214	0	0	0	0	2.214
Finanzierungsaufwendungen	1.306	0	0	0	0	1.306
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	732	441	0	65	525	751
Gewährleistungen	725	30	0	0	0	695
Ausstehende Rechnungen	550	132	0	12	151	557
Objektspezifische Rückstellungen	46	110	0	62	15	303
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	225	137	0	4	113	197
Übrige Rückstellungen	1.690	192	-700	15	73	856
Summe	13.607	2.225	-700	158	877	11.401

Im ersten Halbjahr 2009 wurden T€ 700 in die Steuerrückstellungen umgegliedert.

10 Übrige kurzfristige Schulden

in T€	30.06.2009	31.12.2008
Kaufpreiseinbehalte	2.539	2.539
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	1.957	1.954
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	882	783
Sonstige	841	970
	6.219	6.246

11 Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties belaufen sich im ersten Halbjahr 2009 auf T€ 13.792 (30.06.2008: T€ 13.536) und betreffen im Wesentlichen Mieteinnahmen.

12 Sonstige betriebliche Erträge

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Erträge aus Dienstleistungen	167	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	158	85
Erträge aus Weiterbelastungen	35	246
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	0	176
Übrige sonstige Erträge	111	222
Gesamt	471	729

13 Erträge aus Fair Value Anpassungen auf Investment Properties

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Erträge aus der Bewertung der Investment Properties zum beizulegenden Wert	18.293	0
Gesamt	18.293	0

14 Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Wärmekosten (Brennstoffe, Fernwärme)	741	662
Strom, Wasser, Abwasser, Müll	703	737
Grundsteuer	563	518
Objekt Management	417	327
Technische Dienstleistungen	144	236
Vermietungskosten (Maklerkosten)	62	46
Instandhaltung	0	607
Mieterausbauten	0	248
Sonstige	741	1.059
Gesamt	3.371	4.440

15 Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Personalaufwand	1.049	680
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	858	472
Öffentlichkeitsarbeit	114	90
Büro und Kommunikation	109	136
Raumkosten	33	65
Beiträge, Gebühren	24	143
Übrige Verwaltungskosten	285	248
Gesamt	2.472	1.834

In den allgemeinen Verwaltungskosten sind die Personalaufwendungen enthalten. Alle im Konzern tätigen Mitarbeiter mit Ausnahme des Vorstands sind in der DRESTATE Services GmbH angestellt und erbrachten während des ersten Halbjahres 2009 Stabs- und Serviceleistungen für die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Mitarbeiterzahl von 27 auf 36 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund des Aufbaus eines eigenen Propertymanagements zurückzuführen.

16 Sonstige Aufwendungen

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Wertberichtigungen auf Forderungen	437	88
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	74	29
Übrige sonstige Aufwendungen	340	122
Gesamt	851	239

17 Aufwendungen aus Fair Value Anpassungen auf Investment Properties

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Aufwendungen aus der Bewertung der Investment Properties zum beizulegenden Wert	3.172	0
Gesamt	3.172	0

18 Finanzergebnis

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	431	1.438
Finanzerträge	431	1.438
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.122	10.040
Finanzaufwendungen	8.122	10.040
Finanzergebnis	-7.691	-8.602

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen für Kreditinstitute aus der Finanzierung der Investment entfallen im Wesentlichen auf die Zinsaufwendungen Properties.

19 Ertragssteuern

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Laufender Ertragsteueraufwand	54	92
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	35	10
Steuererstattungen periodenfremd	-80	-10
Ertragsteuern	9	92
Latenter Steuerertrag/-aufwand (saldiert)	642	0
Steueraufwand	651	92

20 Ergebnis je Aktie

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

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Ergebnis Eigenkapitalgeber	14.344	-976
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,70	-0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	0,70	-0,05

Zum 30. Juni 2009 existiert weder ein genehmigtes noch ein bedingtes Kapital. Das verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie

21 Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft erstellt ihre Segmentberichterstattung entsprechend den Regelungen von IFRS 8. Die Segmente werden entsprechend der internen operativen Berichterstattung (management approach) definiert.

Der Vorstand trifft Entscheidungen auf Einzelobjektebene. Zu diesem Zweck wird dem Vorstand ein Reporting als Entscheidungsgrundlage vorgelegt, das jedes Objekt einzeln bewertet. Um den Aussagegehalt der Segmentberichterstattung zu erhöhen, wurden die einzelnen Segmente in die folgenden übergeordneten Segmente zusammengefasst.

- ▶ Büro
- ▶ Einzelhandel
- ▶ Logistik
- ▶ Erbringung von Dienstleistungen

Diese Zusammenfassung berücksichtigt die unterschiedliche Mieterstruktur, unterschiedliche Lage und unterschiedliche Steuerung der Immobilien.

In den dargestellten Segmentergebnissen ist das Finanzergebnis enthalten, da die Tätigkeiten der betrachteten Segmente aufgrund der Finanzierung der Investment Properties im Wesentlichen finanzieller Art sind. Insoweit wurden die Finanzschulden gemäß IFRS 8.23 in die Segmentschulden einbezogen. Die Einzelobjektgesellschaften sind überwiegend Personengesellschaften, deren steuerliches Ergebnis der Muttergesellschaft zugerechnet wird. Aus diesem Grund ist eine Angabe des Steueraufwands und latenter Steuern auf Segmentebene nicht möglich. Die Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Segmente erfolgt nach den konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Überleitung enthält die Angaben zu den nicht berichtspflichtigen Segmenten, zu den Segmenten nicht zu-rechenbaren Größen sowie zu den intersegmentären Transaktionen.

30.06.2009 in T€	Einzel- handel	Büro	Logistik	Servicege- sellschaften	Über- leitung	Konzern
Erträge aus Investment Properties	2.543	7.823	3.426	0	0	13.792
Segmentergebnis vor Ertragsteuern	-376	11.053	5.942	-781	-839	14.999
Segmentvermögen zu Buchwerten	70.031	224.425	84.120	66.588	-71.507	373.657
Segmentschulden	70.208	233.860	76.321	55.030	-83.557	351.862
Investitionen zu Anschaffungskosten	56	343	75	0	0	474
Finanzergebnis	-1.427	-4.704	-1.545	87	-102	-7.691
Planmäßige Wertminderungen	0	9	5	60	0	74
Wertminderungen gemäß IAS 36	0	0	0	0	0	0
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	1.873	250	1.049	0	0	3.172
Wesentliche nicht zahlungswirksame Erträge	1.403	12.258	4.632	0	0	18.293

30.06.2008 in T€	Einzelhandel	Büro	Logistik	Servicegesellschaften	Überleitung	Konzern
Erträge aus Investment Properties	3.076	7.137	3.323	0	0	13.536
Segmentergebnis vor Ertragsteuern	737	-1.122	1.140	-1.657	52	-850
Segmentvermögen zu Buchwerten	84.373	242.815	90.028	105.144	-93.257	429.103
Segmentsschulden	72.354	228.947	74.444	79.883	-83.290	372.338
Investitionen zu Anschaffungskosten	2.452	126	94	0	0	2.672
Finanzergebnis	-1.709	-4.977	-1.778	-122	0	-8.586
Planmäßige Wertminderungen	0	0	0	60	-31	29
Wertminderungen gemäß IAS 36	0	0	0	0	0	0
Wesentliche nicht zahlungswirksame Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
Wesentliche nicht zahlungswirksame Erträge	0	0	0	0	0	0

Das im Segment Servicegesellschaften ausgewiesene Segmentvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Beteiligungen an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zusammen, welche in der Überleitung konsolidiert

werden. Die hier ausgewiesenen Segmentsschulden stellen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dar, welche ebenfalls in der Überleitung konsolidiert werden.

22 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

- ▶ Herr Zohar Levy, Haifa, Israel, sowie alle von dieser Person beherrschten Unternehmen und alle mit diesen verbundenen Unternehmen

- ▶ Assoziierte Unternehmen der Deutsche Real Estate AG
- ▶ Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands der Deutsche Real Estate AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Transaktionen mit verbundenen Unternehmen

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Erträge und Dienstleistungen	167	0
Zinsaufwand	790	1.151
Forderungen	6.039	5.911
Verbindlichkeiten	22.355	44.860

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

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die sogenannten Junior Loans. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von Kreditverträgen, die von ehemals finanzierenden Banken erworben wurden. Im ersten Halbjahr 2009 wurden Tilgungen auf Junior Loans in Höhe von T€ 20.384 vorgenommen. Die verbliebenen Junior Loans werden ab dem 1. Mai 2009 einheitlich mit 5 % p.a. verzinst bei zwei tilgungsfreien Jahren. Laufzeitende ist der 31. März 2016.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Beteiligungserträge	0	0
Forderungen	63	76
Verbindlichkeiten	882	2.099

Transaktionen mit Organmitgliedern

in T€	30.06.2009	30.06.2008
Aufsichtsratsvergütungen	13	33
Pensionszahlungen an ehemaligen Vorstand	24	24
Vorstandsvergütungen	168	65
Verbindlichkeiten	777	741
	982	863

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

keiten enthalten daher ausstehende Aufsichtsratsvergütungen sowie die passivierte Pensionszusage.

MITARBEITER

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG sind zum Halbjahresstichtag 36 Mitarbeiter beschäftigt.

VORSTAND

Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann (Finanzen)

Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur (Immobilien)

AUFSICHTSRAT

Gerd Münchow, Kronshagen, Jurist im Ruhestand (Vorsitzender)

Dr. Markus Beermann, Essen, Jurist (stellvertretender Vorsitzender)

John Sinclair Lamp, Chipperfield Herts, Großbritannien, im Ruhestand

Abraham Limor, Haifa, Israel, im Ruhestand

Malca Padness, Kiryay Haim, Israel, im Ruhestand

Karl Ehlerding, Hamburg, Dipl.-Kaufmann bis 8. Juli 2009

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der Deutsche Real Estate AG hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i.S. des § 125 (1) Satz 3 AktG inne:

Karl Ehlerding

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

John Sinclair Lamb

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

Rami Zoltak

DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin, Vorsitzender

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM HALBJAHRESSTICHTAG

Wesentliche Ereignisse nach dem Halbjahresstichtag sind nicht zu berichten.

Berlin, 28. August 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Berlin, 28. August 2009

Torsten Hoffmann

Rami Zoltak



DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Oudenarder Straße 16
Gebäude B
13347 Berlin

www.drestate.de