

DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

BERLIN

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2010

UND

LAGEBERICHT FÜR DAS

GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	T€	T€	T€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		3		3
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		37		60
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.516		24.303	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.473		11.052	
3. Beteiligungen	73	28.062	0	35.355
		28.102		35.418
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1		754	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.331		15.238	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225		0	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.042	18.599	1.902	17.894
II. Guthaben bei Kreditinstituten				
		4.549		3.292
		23.148		21.186
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		21		12
		51.271		56.616

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passiva

	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	T€	T€	T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		20.582		20.582
II. Kapitalrücklage		5.961		5.961
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	752		752	
2. Andere Gewinnrücklagen	19.768	20.520	19.768	20.520
IV. Bilanzverlust		-33.614		-29.865
		13.449		17.198
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	700		701	
2. Steuerrückstellungen	1.125		1.451	
3. Sonstige Rückstellungen	2.767	4.592	3.141	5.293
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.056		2.140	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364		205	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.578		30.975	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	232		805	
--davon aus Steuern TEUR 14 (i.Vj. TEUR 363)--		33.230		34.125
		51.271		56.616

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010**

	2010		2009	
	T€	T€	T€	T€
1. Sonstige betriebliche Erträge		5.448		11.987
2. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	335		329	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1		45	
--davon für Altersversorgung				
TEUR 0 (i.Vj. TEUR 45)--		336		374
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		25		18
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.790		7.787
5. Erträge aus Beteiligungen		1.178		2.895
--davon aus verbundenen Unternehmen				
TEUR 1.164 (i.Vj. TEUR 2.895)--				
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.128		2.016
--davon aus verbundenen Unternehmen				
TEUR 2.109 (i.Vj. TEUR 1.802)--				
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		8.799		4.345
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		500		835
--davon an verbundene Unternehmen				
TEUR 332 (i.Vj. TEUR 649)--				
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		(3.696)		3.539
10. Außerordentliche Aufwendungen		11		0
11. Außerordentliches Ergebnis		(11)		0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		41		(13)
13. Sonstige Steuern		1		2
14. (Jahresfehlbetrag)/Jahresüberschuss		(3.749)		3.550
15. Verlustvortrag		(29.865)		(33.415)
16. Bilanzverlust		(33.614)		(29.865)

DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
BERLIN

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (kurz: BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechts in Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst. Durch die Anwendung des BilMoG ergaben sich insbesondere Änderungen bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen.

Unter Außerachtlassung der Änderungen durch das BilMoG entsprechen Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wird mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

Abnutzbare bewegliche **geringwertige Anlagegüter** mit Anschaffungskosten über € 150,00 bis € 1.000,00 wurden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 a EStG in einen Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei Vorliegen eines nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgen auf diesen außerplanmäßige Abschreibungen. Bestehen die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr, werden im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung des Anschaffungswertprinzips Zuschreibungen vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nominalwert bewertet.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Tag darstellen, werden in einem **Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden auf der Basis der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes versicherungsmathematisch ermittelt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen dienen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Weiterhin wurde ein Rechnungszinssatz p.a. von 5,15 % zugrunde gelegt. Zukünftig zu erwartende Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung in Höhe von 2,0 % p.a. berücksichtigt.

Im Vorjahr wurden die Rückstellungen für Pensionen nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IAS 19) auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Barwertverfahren unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5,4 % passiviert.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten **in Fremdwährung** mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr werden mit dem Devisenkassamittelkurs zum Zeitpunkt des Entstehens umgerechnet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche Real Estate AG ist im nachfolgend beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

2. Finanzanlagen

Zum Abschlussstichtag erfolgten Abschreibungen auf den beizulegenden Wert der Finanzanlagen in Höhe von T€ 8.799. Bei drei Finanzanlagen erfolgten Wertaufholungen auf den höheren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 1.159.

3. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungs-/Herstellungskosten			Entwicklung der kumulierten Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand am 1.1.2010	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2010	Stand am 1.1.2010	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.669	1	0	1.670	1.666	1	0	0	1.667	3
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107	0	0	107	47	23	0	0	70	37
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	68.660	54	0	68.714	44.357	6.027	0	186	50.198	18.516
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	19.380	0	0	19.380	8.328	2.552	0	973	9.907	9.473
3. Beteiligungen	14.923	294	0	15.217	14.923	221	0	0	15.144	73
	<u>102.963</u>	<u>348</u>	<u>0</u>	<u>103.311</u>	<u>67.608</u>	<u>8.800</u>	<u>0</u>	<u>1.159</u>	<u>75.249</u>	<u>28.062</u>
	<u>104.739</u>	<u>349</u>	<u>0</u>	<u>105.088</u>	<u>69.321</u>	<u>8.824</u>	<u>0</u>	<u>1.159</u>	<u>76.986</u>	<u>28.102</u>

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, mit folgenden Ausnahmen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen weist die Gesellschaft Darlehensforderungen einschließlich Zinsen gegen ein Vorstandsmitglied sowie gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied in Höhe von insgesamt T€ 34 aus, von denen T€ 17 (Vorjahr: T€ 0) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben. Die Darlehen wurden im Geschäftsjahr vereinbarungsgemäß mit 4,36 % p. a. verzinst. Das Darlehen an den ehemaligen Finanzvorstand ist am 30. November 2010 ausgelaufen. Das andere Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2014. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgten hierauf Tilgungen in Höhe von T€ 19.

5. Eigenkapital

Das **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2010 € 20.582.200,00 und war in 20.582.200 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG vor, den **Bilanzverlust** 2010 in Höhe von T€ 33.614 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Rückstellungen

Die **Pensionsrückstellung** wurde für Ansprüche eines ehemaligen Vorstandsmitglieds gebildet. Von dem Übergangswahlrecht nach Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB, den Anpassungsbetrag der Pensionsrückstellung aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG über einen Zeitraum von 15 Jahren zu verteilen, wurde nicht Gebrauch gemacht.

Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des BilMoG hat sich zum 1. Januar 2010 eine Unterdotierung von T€ 11 ergeben. Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aus der Unterdotierung wird im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen.

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

	<u>2010</u> <u>T€</u>	<u>2009</u> <u>T€</u>
Beteiligungsrisiken	2.207	2.285
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	211	503
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	165	215
Übrige	184	138
	<u>2.767</u>	<u>3.141</u>

7. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeiten			
		Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2010	2.056	2.056	0	0
	2009	2.140	84	2.056	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2010	364	364	0	0
	2009	205	205	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2010	30.578	30.119	0	459
	2009	30.975	30.520	0	455
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2010	232	232	0	0
	2009	805	805	0	0
	2010	33.230	32.771	0	459
	2009	34.125	31.614	2.056	455

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden nebst Zweckerklärung für Grundschulden und durch die Abtretung von Ausschüttungsansprüchen gegen den BAKOLA Mitgliedsfonds 1 Objekt Duisburg-Averdunk gesichert.

8. Latente Steuern

Latente Steuern werden ab 2010 für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Anteilen und Ausleihungen an sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ermittelt. Dabei werden bei der Deutsche Real Estate AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern insbesondere die, die bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Deutsche Real Estate AG als Gesellschafterin beteiligt ist.

Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Ertragsteuersatzes der Deutsche Real Estate AG von aktuell 15,825 %. Der Ertragsteuersatz umfasst die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag, da sich die latenten Steuern im Wesentlichen aus zeitlichen Bilanzierungsunterschieden bei Beteiligungen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ermitteln, die lediglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag beinhalten.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. In 2010 ergab sich, auch ohne Berücksichtigung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge, ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

1. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	<u>2010</u> <u>T€</u>	<u>2009</u> <u>T€</u>
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	1.159	9.830
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	3.639	266
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	196	467
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	61	0
	<u>5.055</u>	<u>10.563</u>

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

2. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen entfallen auf folgende Finanzanlagen:

	<u>2010</u> <u>T€</u>	<u>2009</u> <u>T€</u>
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.027	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.551	4.345
Beteiligungen	221	0
	<u>8.799</u>	<u>4.345</u>

3. Außerordentliche Aufwendungen

Unter den außerordentlichen Aufwendungen werden Aufwendungen aus der Anpassung der Pensionsrückstellung zum 1. Januar 2010 i.H.v. T€ 11 aufgrund der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG gemäß Art. 67 Abs. 7 EGHGB ausgewiesen.

V. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Die Deutsche Real Estate AG hat Patronatserklärungen für Tochter- und Beteiligungsunternehmen gegenüber den die jeweiligen Immobilien finanzierenden Banken abgegeben. Hieraus ergeben sich zum Bilanzstichtag Haftungsverpflichtungen in Höhe von T€ 221.453. Eine Inanspruchnahme der Gesellschaft aus den abgegebenen Erklärungen wird zurzeit von der Gesellschaft - auch vor dem Hintergrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit und der wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmer - als gering angesehen. Tochtergesellschaften, die ihren Kapitaldienst nicht aus eigenen Mitteln vollständig bedienen können, werden aufgrund der abgegebenen Liquiditätszusagen auch zukünftig zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit Darlehen erhalten.

Zur Beseitigung der Überschuldung einer Tochtergesellschaft wurde durch die Deutsche Real Estate AG eine Patronatserklärung abgegeben, aus der sich eine Haftungsverpflichtung zum 31. Dezember 2010 in Höhe von T€ 1.392 ergibt. Eine Inanspruchnahme wird zurzeit von der Gesellschaft aufgrund der wirtschaftlichen Situation und der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft als gering eingeschätzt.

In Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie wurde von Seiten des Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten voraussichtlichen Schadenssumme von € 4,0 Mio. eingereicht. Der Immobilienkauf fand im Jahr 2004 statt, die Gesellschaft geht zurzeit nur von einem geringen Risiko aus, da die vertraglichen Gewährleistungsansprüche nach Einschätzung der Geschäftsführung zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren.

Mit Eintragung in das Handelsregister am 24. November 2006 wurden die Hafteinlagen der Kommanditistin Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG um T€ 4.400 auf T€ 8.200, bei der DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG um T€ 1.700 auf T€ 2.800 und bei der DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG um T€ 1.200 auf T€ 1.800 erhöht. Die Erhöhungsbeträge wurden noch nicht geleistet. Eine Inanspruchnahme aus den Erhöhungen der Hafteinlagen ist zurzeit nicht zu erwarten.

VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 673. Davon bestehen T€ 296 gegenüber verbundenen Unternehmen.

VII. Anteilsbesitz

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes wird in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Mandant	Gesellschaft	Anteil am Kapital			Sitz	gezeichnetes Kapital 31.12.2010 T€	Eigenkapital 31.12.2010 T€	Ergebnis 31.12.2010 T€
	Anteilsbesitzliste							
	der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft							
1.	Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG							
	Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH	100,00%			Berlin	260	284	2
	DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	3.800	-5.270	-175
	GET Grundstücksgesellschaft mbH	60,00%			Berlin	25	-1.746	-129
	DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	3.300	3.300	171
	DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	1.600	463	-150
	DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	1.100	-6.405	219
	DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	900	588	-93
	DRESTATE Objekt Limburgerhof, Burgunderplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	600	160	-254
	DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	200	13	-96
	DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	1.800	-682	-135
	GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%			Berlin		-1.637	-58
	DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	4.000	3.247	214
	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	1.900	1.341	-87
	DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	600	48	-65
	DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	900	-3.660	-377
	DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	90,00%	1)		Berlin	800	767	-32
	DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	150	2.338	147
	DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	6.300	1.082	-578
	DRESTATE Objekt München, Maria Probst Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	600	-1.052	608
	Achte TAXXUS Real Estate GmbH	100,00%			Berlin	50	-1.669	1.986
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE München, Oberanger mbH i.L.	100,00%	3)		Berlin	30	203	-83
	Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH i.L.	100,00%			Berlin	26	-210	685
	DRESTATE Objekt Berlin, Reichpietschufer GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	50	2	-9
	DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	50	50	81
	DRESTATE Objekt Frankfurt, Zeil GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	200	-1.710	-208
	DRESTATE Carreé Seestraße GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	19.050	-2.915	-771
	Siebte Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%			Berlin	25	-594	-10
	DRESTATE Services GmbH	100,00%			Berlin	25	1462	250
	Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%			Berlin	25	105	-8
	DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	1.750	1.750	348
	DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	50	-8.042	-1.992
	Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%			Berlin	25	159	79
	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	25	-692	296
	DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft	100,00%			Berlin	500	556	-34
	Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%			Berlin	25	19	-6
	Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%			Berlin	25	19	-6
2.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die							
	Zweite Verwaltungsgesellschaft DRESTATE Neu Isenburg mbH i.L.							
	DRESTATE Objekt Neu Isenburg II GmbH & Co. KG i.L.	80,00%	1)		Berlin	250	81	1147
3.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die							
	Deutsche Shopping GmbH & Co. KG							
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	100,00%	1) 5)		Berlin	30	30	168
	DRESTATE Objekt Worms, Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG	100,00%	1) 5)		Berlin	1.000	882	10
	DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	100,00%	1) 5)		Berlin	700	-1.656	-950
	K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	100,00%	1) 5)		Berlin	50	-23	-3
4.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die							
	DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG							
	Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	100,00%	5)		Berlin	26	-1.068	-72
5.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die							
	GET Grundstücksgesellschaft mbH							
	DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	62,40%	1) 2)		Berlin	2.500	-738	-566
6.	Mittelbare Tochtergesellschaften über die							
	Achte TAXXUS Real Estate GmbH							
	Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	100,00%	1)		Berlin	10	-33	-15
	DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	100,00%	5) 7)		Berlin	26	259	0

Mandant	Gesellschaft	Anteil am Kapital			Sitz	gezeichnetes Kapital 31.12.2010 T€	Eigenkapital 31.12.2010 T€	Ergebnis 31.12.2010 T€
7.	Beteiligungen							
	Sechzehnte DWI Grundbesitz GmbH	49,00%	6)		Hamburg	51	-468	13
	GfG-Beteiligungsgesellschaft mbH i.L.	40,00%	4)		Hamburg	9.100	-2.647	-5.055
	GdbR Köln Gremberghoven	40,00%	5)		Heidelberg		3.700	7.261
	GbR Krausenstraße 8 Berlin	50,00%	6)		Berlin		-268	-43
	BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk	70,07%	6)		Hamburg	7.005	2.237	258
1)	Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 b HGB in Anspruch							
2)	sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz							
3)	Angaben aus 2006							
4)	Angaben aus 2003							
5)	mittelbarer Besitz							
6)	Angaben aus 2009							
7)	Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen							

VIII. Sonstige Angaben

Angabe gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

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

Hieraus ergibt sich Folgendes:

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

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

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

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

Ich, Zohar Levy, Israel, habe am 7. April 2009 die Schwellen von 3 Prozent, 5 Prozent, 10 Prozent, 15 Prozent, 20 Prozent, 25 Prozent, 30 Prozent, 50 Prozent und 75 Prozent der Stimmrechte an Ihrer Gesellschaft überschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils hat am 7. April 2009 78,98 Prozent betragen. Dies entspricht 16.254.809 Stimmen.

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

Die Adressen der in dem Abschnitt genannten Unternehmen lauten:

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

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

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

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

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

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

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

Summit Real-Estate Lambda GmbH, Groninger Str. 25-27, 13347 Berlin, Deutschland
W2005 Projectpauli GmbH, Lacknerstraße 4, 12167 Berlin, Deutschland.“

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

Verbundene Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG stellt gemäß § 315 a HGB zum 31. Dezember 2010 einen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

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

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2010 in den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holding Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

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

Stellung als persönlich haftender Gesellschafter

Die Gesellschaft ist persönlich haftender Gesellschafter bei folgenden Gesellschaften:

GbR Heidelberg, Mannheimer Straße, Berlin,
GbR Krausenstraße 8, Berlin

Mitarbeiter

Die Deutsche Real Estate AG beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Die ausgewiesenen Personalkosten betreffen die Vorstandsvergütungen.

Honorare des Abschlussprüfers

in T€	2010
Abschlussprüfungsleistungen	90
Andere Bestätigungsleistungen	64
Steuerberatungsleistungen	67
Sonstige Leistungen	72

Vorstand

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

- Rami Zoltak, Berlin, Bauingenieur (Immobilienvorstand, seit dem 25. September 2010 Vorstandsvorsitzender)
- Matthias Kobek, Berlin, Dipl.-Kaufmann, (Vorstand Finanzen) seit dem 1. Oktober 2010
- Torsten Hoffmann, Hamburg, Kaufmann (Vorstand Finanzen) bis zum 14. Juni 2010
- Sharon Marckado-Erez, St-Sulpice, Schweiz, Kauffrau, vom 15. Juni 2010 bis zum 30. September 2010

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2010 Vergütungen inklusive Sachbezügen in Höhe von T€ 346 (Vorjahr: T€ 323). An ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurden Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 (Vorjahr: T€ 48) geleistet.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind

- Gerd Münchow, Kronshagen, Jurist, im Ruhestand (Vorsitzender)
- Dr. Markus Beermann, Essen, Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender)
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Abraham Limor, Raanana, Israel, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, St.-Sulpice, Schweiz, Kauffrau, vom 24. Februar 2010 bis 14. Juni 2010 und seit dem 1. Oktober 2010

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

John Sinclair Lamb

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

Rami Zoltak

- DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin, Vorsitzender bis zum 8. Juni 2010

Matthias Kobek

- DRESTATE Wohnen Aktiengesellschaft, Berlin, Vorsitzender seit 1. Oktober 2010

Die Vergütung für die Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2010 setzt sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsratsvergütung	€
Gerd Münchow	15.000,00
Dr. Markus Beermann	11.250,00
John Sinclair Lamb	7.500,00
Abraham Limor	7.500,00
Amir Sagy	7.500,00
Sharon Marckado-Erez	5.000,00
Gesamt	53.750,00

Erklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

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

Berlin, 21. März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

Lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

Präambel

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

A) Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

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

Die deutsche Wirtschaft expandierte im Berichtsjahr nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einer Rate von 3,6 % und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Mit dieser Wachstumsdynamik stand die Volkswirtschaft auch an der Spitze im Euro-Raum. Im Jahr 2009 hatte die deut-

sche Wirtschaft mit einem Einbruch des Bruttoinlandprodukts (BIP) um 4,7 % die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt. Im Jahr 2010 waren die Exporte aufgrund der weltweiten Wirtschaftsentwicklung erstmals seit zwei Jahren wieder zentrale Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands. Die Unternehmen investierten wieder kräftig und auch der private Konsum zog in der zweiten Jahreshälfte – ausgelöst durch das Sinken der Arbeitslosenquote auf ein historisches Tief seit der Wiedervereinigung und das steigende Verbrauchervertrauen – wieder an. Die die Konjunktur stimulierenden Impulse von der expansiven Finanzpolitik verloren dagegen im Jahresverlauf etwas an Schubkraft.

II. Deutscher Immobilienmarkt

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

1) Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist 2010 gegenüber dem Vorjahr sehr stark gestiegen. Die Erholung von dem tiefen Einbruch, der durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausgelöst worden war, beschleunigte sich insbesondere im Schlussquartal. Die kräftige Konjunk-

turerholung und die positiven Wachstumsaussichten sorgten für eine wachsende Nachfrage aus dem In- und Ausland, insbesondere nach Core-Immobilien. Sehr aktiv waren eigenkapitalstarke Investoren wie beispielsweise offene und geschlossene Immobilienfonds, Banken, Versicherungen und Pensionskassen sowie vermögende Privatinvestoren und Family Offices. Auf der Verkäuferseite standen vor allem Finanzinvestoren und Projektentwickler. Investoren aus dem Ausland haben sich zudem auf dem deutschen Markt wieder aktiver engagiert, was sich in einer Ausweitung des Anteils am Gesamtvolumen auf 37 % (Vorjahr: 14 %) widerspiegelt.

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

An den sechs wichtigsten deutschen Immobilienstandorten sind mit knapp € 11,1 Mrd. fast 90 % mehr in gewerbliche Immobilien investiert worden als ein Jahr zuvor (€ 5,8 Mrd.). Am stärksten konnte Frankfurt am Main unter den deutschen Big Six zulegen. Dort stieg das Transaktionsvolumen von € 0,7 Mrd. auf knapp € 1,9 Mrd. Das höchste Umsatzvolumen (gut € 32 Mrd. nach € 1,3 Mrd.)

wurde erneut mit Objekten in Berlin erzielt. In Hamburg wurden Investitionen in Höhe von fast € 2,0 Mrd. (Vorjahr: € 1,1 Mrd.) getätigt und in München von € 1,7 Mrd. (Vorjahr: € 1,3 Mrd.). Das Volumen in Düsseldorf erreichte € 1,2 Mrd. nach € 0,8 Mrd. im Jahr zuvor und das in Köln € 1,1 Mrd. (Vorjahr: € 0,5 Mrd.).

2) Vermietungsmarkt

Im Laufe des Jahres 2010 haben sich die Büroimmobilienmärkte in Deutschland aufgrund des günstigen Wirtschaftsumfelds mit guten Geschäftsaussichten und der Erholung am Arbeitsmarkt deutlich stabilisiert. Großvermietungen von mehr als 10.000 m² sind im Gegensatz zum Vorjahr wieder häufiger abgeschlossen worden (Anteil von 20 % der Verträge). Der Flächenumsatz auf den Vermietungsmärkten für Büroflächen an den neun wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Essen und Leipzig ist um rund 19 % von insgesamt 2,6 Mio. m² auf 3,1 Mio. m² ausgeweitet worden. Insgesamt hat sich an diesen Bürostandorten die verfügbare Fläche im Jahresvergleich um 1,2 % auf knapp 9,2 Mio. m² (Vorjahr: knapp 9,1 Mio. m²) erhöht. Die im Bau befindliche Vermietungsfläche ist im Berichtsjahr 2010 um 6,5 % auf gut 2 Mio. m² gefallen.

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

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

Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien hat sich zu Beginn des Jahres 2010 zunächst deutlich abgeschwächt. Ab dem Sommer wurden dann – mit dem wieder anziehenden privaten Konsum – vermehrt Einzelhandelsobjekte nachgefragt, so dass sich das Mietpreisniveau verbesserte und die Bereitschaft zur Zahlung von Ablösesummen für bestehende Mietverträge wieder vorhanden war. Im Gegensatz zu Immobilien in A-Lagen konnten die Leerstände an B-Standorten oder Nebenlagen nicht so stark abgebaut werden. Die Spitzenmieten sind in den meisten Städten leicht gestiegen. Die mit Abstand höchsten Mieten wurden nach den Angaben von BNP Paribas Real Estate erneut in München (idealtypischer 100-m²-Shop) mit € 315/m² (Vorjahr: € 310/m²) erzielt, gefolgt von Frankfurt am Main mit € 270/m² (Vorjahr: € 265/m²) und Köln mit unverändert € 260/m². In Berlin, Hamburg und Düsseldorf stiegen die Preise jeweils um € 5/m² auf € 250/m², auf € 245/m² und auf € 230/m². Im Durchschnitt lagen die Mieten in den A-Lagen leicht über den Vorjahreswerten, während sie in den B- und Nebenlagen zumeist noch nicht signifikant steigen konnten.

B) Geschäftsverlauf und Struktur der Deutsche Real Estate AG

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

Die wirtschaftliche Situation der Deutsche Real Estate AG ist aufgrund der Beteiligungs- sowie Leistungsbeziehungen eng mit der wirtschaftlichen Situation der Immobilien haltenden Tochtergesellschaften verbunden.

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

Die Erträge aus Mieten sowie Mietnebenkosten blieben bei den Tochtergesellschaften mit € 27,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr unverändert. Dagegen reduzierten sich die die Bewirtschaftungskosten von € 8,0 Mio. im Jahr 2009 auf € 7,5 Mio. im Jahr 2010.

Insbesondere die verminderten Marktwerte der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Immobilien führten auf Ebene der Deutsche Real Estate AG zu Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 8,8 Mio. sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von € 1,2 Mio. Gleichzeitig wurden aufgrund gestiegener Marktwerte Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 1,2 Mio. vorgenommen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von € 3,6 Mio. aufgelöst.

Insgesamt weist die Deutsche Real Estate AG einen Jahresfehlbetrag von € 3,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2010 aus.

Deutlich verbessert hat sich konzernweite betriebliche Cashflow von € - 3,0 Mio. im Vorjahr auf € 1,6 Mio. im Berichtsjahr. Damit wurde seit Jahren erstmals ein positiver operativer Cashflow erreicht. Unter Berücksichtigung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich jedoch insgesamt ein negativer konzernweiter Cashflow von € -1,9 Mio. (Vorjahr: € - 20,3 Mio.).

Der in 2009 ausgewiesene hohe Zahlungsmittelabfluss resultiert vor allem aus erfolgten Sondertilgungen.

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

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

II. Geschäftsverlauf der Deutsche Real Estate AG

Die Unternehmenspolitik des Konzerns ist auf eine mittel- bis langfristige Wertentwicklung ausgerichtet. Einzelfallentscheidungen über den Kauf, die Entwicklung oder den Verkauf jedes einzelnen Objektes werden daher stets auf ihren Ergebnis- und Cashflow-Beitrag hin untersucht. Die in den letzten Jahren umge-

setzte Betreuung der Bestandsobjekte durch eigene Mitarbeiter hat zu einer Verbesserung der Ergebnissituation und damit verbunden auch der Immobilienwerte geführt. Die nachhaltige Entwicklung der Bestandsimmobilien führt unabhängig von kurzfristigen Ausschlägen zu einer stabilen und kontinuierlichen Wertentwicklung des gesamten Immobilienbestandes und damit zu einer nachhaltigen Ertragsrealisierung aus den Beteiligungsverhältnissen.

1) Transaktionen

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

2) Entwicklung und Modernisierung des Immobilienbestandes der Tochterunternehmen

In den vergangenen Jahren konnten durch den Aufbau einer eigenen Immobilienverwaltung durch im Konzern angestellte Mitarbeiter sowohl erhebliche Kosteneinsparungen als auch eine bessere und engere Betreuung der Immobilien erreicht werden.

Gegenüber dem Stand am Vorjahresende gab es keine Veränderungen im Immobilienbestand der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften. Demnach befanden sich unverändert 33 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 386.805 m² im Bestand. Die Veränderung der Fläche zum Vorjahr resultiert aus Neuvermessungen im Rahmen der Immobilienbewertungen.

Kennzahlen Geschäftsvolumen	2009	2010
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	33	33
Beteiligungen	2	2
Fremdobjekte in der Verwaltung	73	73
Verwaltete Objekte	106	106

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

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

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

III. Struktur und Mitarbeiter der Deutsche Real Estate AG

1) Beteiligungsstruktur

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

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

Aus der Vergangenheit heraus bestehen über entsprechende Gesellschaften noch Finanzbeteiligungen an weiteren Immobilien. Da bei diesen - nicht im direkten Zugriff der Deutsche Real Estate AG stehenden - Finanzbeteiligungen die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist, werden derartige Neuengagements nicht eingegangen. Da diese Finanzbeteiligungen nicht zum strategischen Kerngeschäft gehören, hat die Deutsche Real Estate AG bereits in den letzten Jahren die Zahl der entsprechenden Beteiligungen reduziert. Zum Bilanzstichtag gehörten nur noch zwei Finanzbeteiligungen zum Konzern.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht der Gesellschaft rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2010 befanden sich 45 (Vorjahr: 43) voll konsolidierte Tochtergesellschaften im Konzern.

2) Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

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

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

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

C) Erklärung zur Unternehmensführung

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

D) Vergütungsbericht

1) Vergütung des Vorstandes

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Dabei werden insbesondere auch die jeweiligen Aufgaben der Vorstandsmitglieder angemessen berücksichtigt. Die Gesamtvorstandsvergütung umfasste 2010 insgesamt T€ 344 einschließlich geldwerter Vorteile aus der Bereitstellung von Dienstwagen, zudem Sachbezüge von insgesamt T€ 2 für Versicherungskosten sowie erstatteter Sachkosten. In der Gesamtvorstandsvergütung sind variable Vergütungsbestandteile in Höhe von T€ 11 enthalten. Weiterhin wurden an ein ehemaliges Vorstandsmitglied Pensionszahlungen in Höhe von T€ 48 geleistet.

Der Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG hat auf Vorschlag seines Personalausschusses das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente wie folgt beschlossen und überprüft dies regelmäßig:

„Das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile besteht aus folgenden Komponenten:

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge / Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)- Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter den bisherigen Bedingungen vereinbart werden.

6. Regelungen über Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund sind bei Abschluss der Vorstandsverträge nicht vorgesehen.
7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Eine Vertragsdauer unter drei Jahren soll nur unter besonderen Umständen vereinbart werden (z.B. Neueinstellung). Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden.“

2) Vergütung des Aufsichtsrates

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

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

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

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

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

I. Ertragslage

<u>in T€</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Sonstige betriebliche Erträge	3.608	4.221	7.387	11.987	5.448
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	25.914	-9.313	-1.474	6.721	3.500
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.119	-11.457	-12.880	2.358	-5.324
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.112	-9.050	-11.907	3.539	-3.696

Umsatzerlöse im handelsrechtlichen Sinne wurden von der Deutsche Real Estate AG wie im Vorjahr nicht getätigt. Die Ertragslage ist infolge der Beteiligungs- und Leistungsverflechtungen mit den Tochtergesellschaften erheblich durch folgende Verbundergebniseffekte beeinflusst:

in T€	2010	2009
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		
Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen	1.159	9.830
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	3.639	266
Erträge aus Innenumsätzen	378	1.344
Übrige	272	547
	<u>5.448</u>	<u>11.987</u>
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
Aufwendungen aus der Zuführung von Wertberichtigungen auf Forderungen	-1.155	-3.792
Aufwendungen aus Innenumsätzen	-498	-2.160
Übrige	-1.137	-1.834
	<u>-2.790</u>	<u>-7.786</u>
Erträge aus Beteiligungen	1.178	2.895
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-8.799	-4.345
Übrige Erträge und Aufwendungen des EBIT	-361	-393
	<u>-5.324</u>	<u>2.358</u>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	<u>-5.324</u>	<u>2.358</u>

Die zum Teil erheblichen Ergebniseffekte resultieren zum einen aus den bereits in 2009 erfolgten Korrekturen der Finanzmarkt krisenbedingten Abschreibungen. So sanken die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfassten Zuschreibungen auf Finanzanlagen um € 8,7 Mio. auf € 1,2 Mio. Zum Teil erfolgten erst in 2010 mit € 3,6 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) Zuschreibungen auf wertberichtigte Forderungen.

Infolge der Neuordnung der konzerninternen Leistungsverrechnung sanken die diesbezüglichen im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages erzielten Innenumsätze um € 0,9 Mio. auf € 0,4 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von € 7,8 Mio. auf € 2,8 Mio. im Jahr 2010. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 2,6 Mio. auf € 1,2 Mio. gesunkenen Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen Tochtergesellschaften sowie aus um € 1,7 Mio. verminderten Aufwendun-

gen aus Serviceleistungen im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages, der mit Beginn des Geschäftsjahres 2010 neu gefasst wurde.

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,7 Mio. auf € 1,2 Mio. und setzen sich aus Erträgen aus den Immobilientergesellschaften in Höhe von € 0,7 Mio., einer Gewinnausschüttung der Verwaltungsgesellschaft Deutsche Real Estate mbH in Höhe von € 0,2 Mio. sowie aus Erträgen aus dem BAKOLA Miteigentumsfonds in Höhe von € 0,3 Mio. zusammen.

Zum Bilanzstichtag bestehen Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 19,4 Mio., von denen in 2010 € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 4,3 Mio.) abgeschrieben worden sind. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2010 Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von insgesamt 6,2 Mio. vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 2,1 Mio. (Vorjahr: € 2,0 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,8 Mio.) errechnet sich ein Jahresfehlbetrag € 3,7 Mio. (Vorjahr: Jahresüberschuss von € 3,6 Mio.).

II. Finanz- und Vermögenslage

<u>in T€</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Bilanzsumme	77.046	93.277	70.925	56.616	51.271
Sachanlagen	158	93	147	60	37
Finanzanlagen	19.262	39.946	28.515	35.355	28.062
Eigenkapital	29.892	25.627	13.648	17.198	13.449
Eigenkapitalquote	38,8%	27,5%	19,2%	30,4%	26,2%

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG reduzierte sich von € 56,6 Mio. um € 5,3 Mio. auf € 51,3 Mio. Maßgeblich hierfür sind die um € 7,4 Mio. vermin-

derte Bilanzansätze der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen aufgrund von Abschreibungen.

Gegenläufig wirkte die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um € 2,1 Mio.

Bedingt durch den Jahresfehlbetrag von € 3,7 Mio. verminderte sich das Eigenkapital auf € 13,4 Mio. sowie die Eigenkapitalquote von 30,4 % Ende 2009 auf 26,2 % zum 31. Dezember 2010.

Die Rückstellungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig von € 5,3 Mio. Ende 2009 um € 0,7 Mio. und betragen zum Bilanzstichtag insgesamt € 4,6 Mio.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um € 0,3 Mio. resultiert aus der konzerninternen Finanzierung.

Während im Geschäftsjahr 2009 die liquiden Mittel vor allem aufgrund von erfolgten Sondertilgungen um € 17,1 Mio. auf zum 31. Dezember 2009 € 3,3 Mio. sanken, konnten diese in 2010 um € 1,2 Mio. auf € 4,5 Mio. zum 31. Dezember 2010 erhöht werden.

III. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Real Estate AG hat in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld Kosteneinsparungen realisieren können, die jedoch die in 2010 ausgebliebenen positiven Bewertungseffekte des Vorjahres nicht kompensieren konnten. Demzufolge sank das EBIT auf € -5,3 Mio. (Vorjahr: € +2,4 Mio.).

Der Gesamtcashflow ist mit € 1,2 Mio. im Gegensatz zum Vorjahr (€ -17,1 Mio.) positiv.

F) NACHTRAGSBERICHT

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

G) CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

1) Risikomanagement

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

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

2) Risikostrategie

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

3) Risikofrüherkennungssystem

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

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

4) Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen durch Einsatz einer entsprechenden Software nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Über ein Reporting-Modul erfolgt die Risikodokumentation sowie die Auswertung und Kommunikation der Risiken an die Entscheidungsträger. Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Je-

dem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

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

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

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

II. Marktrisiko

Mit der in den letzten Jahren durchgeführten Umstrukturierung im Unternehmen und der Neuausrichtung des Immobilienmanagements wurde der Kontakt zu den Objekten und Mietern verstärkt. Aufgrund der weiter schwierigen Entwicklung auf

dem Immobilienmarkt entstand durch die Finanzkrise neben dem Druck auf die Mieten auch eine Flächenkonkurrenz. Durch verstärkte Vermietungsaktivitäten tritt die Gesellschaft dem allgemeinen Leerstandsrisiko entgegen, dennoch sind in einzelnen Objekten und somit auch im Gesamtportfolio höhere Leerstandsquoten entstanden. Ungeachtet dessen kann durch die neue Struktur im Falle auslaufender sowie bei gefährdeten Mietverträgen schnell reagiert werden, mit Bestandsmietern können dadurch rechtzeitig Vertragsverhandlungen aufgenommen bzw. Mietinteressenten durch aktives Marketing geworben werden.

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

Die Deutsche Real Estate AG konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Markt. Die Bearbeitung zusätzlicher ausländischer Märkte würde aufgrund der Spezialisierung auf den Heimatmarkt zu große Risiken mit sich bringen.

III. Finanzierungsrisiken im Immobilienbestand der Tochtergesellschaften

1) Zinsänderungsrisiko

Wesentliche Zinsänderungen könnten die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage beeinträchtigen. Um der Gefahr steigender Finanzierungskosten aus möglichen Zinsanstiegen zu begegnen, verfolgt der Deutsche Real Estate AG Konzern grundsätzlich eine konservative Finanzierungspolitik. Deshalb werden in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen. Die Vereinbarungen sehen eine maximale Verzinsung zwischen 5,35 % p.a. und 5,5 % p.a. (jeweilige Cap- und Swap-Obergrenze) vor. Diese Zinssätze wurden über die gesamte Laufzeit durch ein Zinssicherungsgeschäft abgesichert, so dass die vorgenannte Verzinsung während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht überschritten wird. Dagegen profitiert der Konzern von fallenden Zinsen nur bis zu den durch die entsprechenden Collars und Swaps definierten Zinsuntergrenzen.

2) Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Da die Deutsche Real Estate AG aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen, die gegenüber einem immobilienfinanzierenden Kreditinstitut abgegeben worden sind, den defizitären Tochtergesellschaften ausreichende liquide Mittel zur Verfügung stellen muss, werden im Folgenden auch die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken der Tochtergesellschaften dargestellt.

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

In dem Kreditvertrag mit einem Kreditinstitut sind jährlich höhere Tilgungsleistungen durch die Tochtergesellschaften vereinbart, die den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den nächsten Jahren entsprechend belasten. Danach sind im Jahr 2011 € 0,1 Mio., im Jahr 2012 € 0,7 Mio. und 2013 € 1,3 Mio. mehr an Tilgungsleistungen als im Jahr 2010 zu erbringen. Zusätzlich wird die Liquidität in den nächsten Jahren durch Einmaleffekte aus der Vergangenheit, die im Konzernabschluss passiviert sind, wie beispielsweise Zahlungen von Grunderwerbsteuern oder für die notwendige Dekontamination eines Grundstückes belastet. Der operative Konzern-Cashflow war in diesem Jahr mit € 1,6 Mio. zwar zum ersten Mal seit Jahren positiv, jedoch ergab sich weiterhin unter Berücksichtigung des negativen Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit eine Verminderung der liquiden Mittel. Es ist für die Unternehmensgruppe mittelfristig notwendig, zumindest einen ausgeglichenen Cashflow zu erzielen. Zur Sicherstellung der Finanzausstattung kann es erforderlich werden, Immobilien gezielt zu veräußern.

Im Jahr 2012 laufen Darlehensverträge für zwei Objekte aus. Falls das finanzierende Kreditinstitut einer Prolongation nicht zustimmen sollte, könnten die Darlehensnehmer verpflichtet sein, das jeweilige Darlehen zurück zu zahlen. Wenn sie dazu nicht in der Lage sein sollten, hat das Kreditinstitut zwar Zugriff auf die besicherten Immobilien und auf zusätzlich bestellte Sicherheiten, jedoch nicht auf die übrigen Immobilien des Konzern (Darlehen ohne Rückgriffsmöglichkeiten). Deshalb besteht für die Deutsche Real Estate AG an dieser Stelle die Gefahr, bestehende Beteiligungsansätze und Forderungen wertberichtigen zu müssen, falls der Darlehensgeber es vorzieht, anstatt einer Prolongation sein Recht auf die besicherte Immobilie auszuüben. Das Ergebnis und damit das Eigenkapital wären in einem solchen Fall betroffen. Die Gesellschaften versuchen, dieses Risiko durch verstärkte Vermietungsanstrengungen zum Abbau des Leerstandes bzw. durch Verkaufsanstrengungen abzuschwächen.

Die bestehenden Kreditverträge verpflichten den Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Zielgrößen (Financial Covenants), unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden mit Ausnahme zweier Darlehensverträge alle Financial Covenants erfüllt. Der Bruch der Financial Covenants führt jedoch zu keinen bestandsgefährdenden Konsequenzen.

Das Risikocontrolling ist auf die Einhaltung dieser Zielgrößen ausgerichtet, um sonst notwendige zusätzliche Sicherheiten oder Kündigungen von Darlehen zu vermeiden. Bei einer Veräußerung der finanzierten Objekte besteht aufgrund des hohen Verhältnisses zwischen den Rückzahlungsbeträgen und den durchaus volatilen Marktwerten der Immobilien (sog. Loan-to-Value-Ratio) das Risiko, keine oder nur ungenügend freie Liquidität aus den Objektveräußerungen zu erzielen. Außerdem würden Objektveräußerungen zu einer Ausgleichspflicht der derzeit negativen Marktwerte der entsprechenden Zinssicherungsgeschäfte führen.

Nach den derzeitigen Planungsrechnungen wird für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 kumuliert weiterhin ein negativer Gesamt-Cashflow erwartet. Eine wesentliche Planungsannahme ist hierbei die Prolongation von fälligen Finanzschulden.

3) Vorfälligkeitsentschädigungen

Im Rahmen einer in 2006 erfolgten Umfinanzierung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von insgesamt € 7,9 Mio. zwischen der RC Vermögensverwaltungs GmbH und den Objektgesellschaften der Deutsche Real Estate AG vereinbart worden, deren Entstehen an verschiedene aufschiebende Bedingungen geknüpft wurden. Mit dem Gesellschafterwechsel von Whitehall zu Summit im August 2007 ist die Summit Real-Estate Lambda GmbH Gläubigerin dieser Eventu-

ansprüche geworden. Die aktuellen Vertragsparteien haben eine klarstellende Vereinbarung geschlossen, in der sie bestätigten, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen nach dem jederzeitigen Verständnis der Parteien in der Vergangenheit noch nicht entstanden sind und bis zum Ablauf des 31. Januar 2011 nur dann und nur in der Höhe entstehen, wie sich die Parteien ausdrücklich darauf einigen. Darüber hinaus sind das Entstehen und die Geltendmachung der Ansprüche an weitere aufschiebende Bedingungen geknüpft. Die Vertragsparteien haben die Frist um zwei Jahre auf den 31. Januar 2013 verlängert. Die Regelung der Vorfälligkeit war Gegenstand der Prüfung durch Herrn Olaf Gratzke. Wie verweisen auf Punkt VII. Pkt. 3.).

Das maximale Risiko beträgt € 7,9 Mio. und hätte im Jahr der Berücksichtigung entsprechende Auswirkungen auf das Ergebnis der betroffenen Tochtergesellschaften sowie aufgrund dadurch ggf. notwendiger Abwertungen der Beteiligungsansätze und Forderungen auch auf das Ergebnis und Eigenkapital der Deutsche Real Estate AG.

IV. Bewertungsrisiken

Der Marktwert des Immobilienvermögens wurde in den vergangenen Jahren in der Regel von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbeurteilung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden.

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

dige Abwertung der Immobilienwerte ggf. zu einer Verletzung der in den Kreditverträgen vereinbarten Financial Covenants führen. Im Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das finanzierende Kreditinstitut die finale Folge. Entscheiden sich die Kreditinstitute, dieses auszuüben, könnte dies zu einer Gefährdung des Bestands des Unternehmens und des Konzerns führen.

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

V. Risiken auf Objektebene

1) Gebäuderisiken

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

2) Mietausfallrisiken

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

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

Im Geschäftsjahr 2010 ist die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 86,2 % zum Ende des Jahres 2009 auf 82,8 % Ende 2010 durch Kündigung oder Insolvenzen von Mietern zurückgegangen. Im Geschäftsjahr 2011 könnten Mietverträge mit einer jährlichen Nettomiete von € 0,9 Mio. enden.

Daneben haben Mietverträge mit einem Volumen von € 4,0 Mio. keine festen vertraglichen Endtermine, sondern verlängern sich periodisch mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen geht die Gesellschaft davon aus, dass die überwiegende Anzahl dieser Verträge prolongiert wird oder durch entsprechende Vermietungsmaßnahmen kurzfristig ein neuer Mieter gefunden werden kann. Die Risiken aus Mietausfällen halten sich im betriebsüblichen Rahmen. Die Gesellschaft steuert den Risiken durch ein aktives und zeitnahes Forderungsmanagement entgegen.

3) Risiken aus Bautätigkeiten

Eventuelle Risiken aus Bauaktivitäten lagen auch im Jahr 2010 nicht vor. Generell versucht die Gesellschaft bei Bauaktivitäten, das Vermietungs-, Baukosten-

und Verkaufsrisiko durch entsprechende Vorvermietungen, Vertragsgestaltungen und konservativ angesetzte Verkaufspreise sowie durch ein aktives Projektcontrolling zu begrenzen.

VI. Infrastrukturrisiken

Risiken, die sich aus dem Ausfall von EDV-Systemen, fehlerhaften Geschäftsprozessen oder einzelnen Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know-how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG im Einzelfall durch externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendigen Daten und Systeme.

VII. Rechtliche Risiken

1) Prozessrisiken

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

Weiterhin wurde von Seiten eines Immobilienkäufers Ende 2010 beim Landgericht Berlin Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zur Vorbereitung eines Schadensersatzprozesses mit einer benannten Schadenssumme von € 4,0 Mio. eingereicht. Der Immobilienkauf fand im Jahr 2004 statt, die Gesellschaft geht auch hier zurzeit nur von einem geringen Risiko aus, da nach Einschätzungen des Vorstands die vertraglichen Gewährleistungsansprü-

che zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits verjährt waren. Im Fall, dass es zu einem Gerichtsverfahren kommen sollte und der Kläger obsiegt, wäre die Entwicklung des Konzerns wesentlich beeinträchtigt.

2) Anfechtungsklagen Hauptversammlungen 2007, 2008 und 2009

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

3) Besonderer Vertreter

Der Abschlussbericht des besonderen Vertreters Herrn Olaf Gratzke wurde am 30. Juni 2010 vorgelegt und ist inhaltlich gegenüber dem Zwischenbericht unverändert geblieben. Der Prüfungsauftrag bestimmte sich nach dem Wortlaut der Beschlussfassung zu TOP 10 aus der Hauptversammlung vom 17. Juni 2009.

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

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

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

VIII. Bilanzstrukturrisiko

Die Deutsche Real Estate AG hält als Konzernmutter Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und gewährleistet für diese die Finanzierung. Dementsprechend ist die Bilanzstruktur der Deutsche Real Estate AG maßgeblich von den Wertansätzen der Anteile und Ausleihungen an sowie Forderungen gegen Tochtergesellschaften geprägt. Die Wertansätze der Anteile an den Tochtergesellschaften sowie der Ausleihungen und der Forderungen werden überwiegend durch den Marktwert der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien bestimmt. Zukünftige sinkende Immobilienmarktwerte können zur Notwendigkeit weiterer Abschreibungen auf Ebene der Deutsche Real Estate AG führen und

das Eigenkapital auf unter 50 % des gezeichneten Kapitals reduzieren. Dies hätte die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Folge.

IX. Internes Kontrollsystem

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

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

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Arbeitsabläufe entsprechend angepasst. Trotz der geringen Mitarbeiterzahl wird das 4-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten.

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass weder das eingerichtete interne Kontrollsystem noch das Risikomanagementsystem absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der Unternehmensziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur Einrichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aus simplen Fehlern oder Irrtümern heraus in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

X. Chancenbericht

1) Prognoseumfeld

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

In den Vermietungsmärkten sind Stabilisierungen ebenfalls erkennbar. Positiv für die Bestandsimmobilien wirkt der Rückgang der Neubautätigkeit in den letzten Jahren aus, dennoch wird der durch die Rezession erhöhte Leerstand die Miethöhe zunächst weiter belasten. Durch die erwartete Erholung im Jahr 2011 wird auch die Nachfrage nach Flächen weiter zunehmen. Allerdings werden nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte nur sehr schwer zu vermarkten sein.

2) Ausblick

Im Berichtsjahr sind die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften nicht von den Nachwirkungen der Finanzkrise verschont geblieben. Durch Insolvenzen von Mietern sowie der Kündigung von Mietverträgen hat sich die Vermietungsquote stichtagsbezogen von 86,2 % zum 31. Dezember 2009 auf 82,8 % zum 31. Dezember 2010 vermindert.

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

Aus heutiger Sicht sind in den Jahren 2011 und 2012 keine Akquisitionen zu erwarten. Ausnahmen von dieser Regel könnten nur gemacht werden, wenn ein konkretes Objekt die Gelegenheit bietet, sehr zeitnah Beiträge zur Gesamttrentabilität und zum Cashflow des Portfolios zu liefern. Über diesen mittelfristigen Ausblick hinaus besteht - nach wie vor - die Zielrichtung eines langfristigen Ausbaus des Portfolios an Gewerbeimmobilien. Verkäufe einzelner Objekte werden hingegen dann erfolgen, wenn damit bessere Ergebnis- bzw. bessere und/oder notwendige Cashflow-Beiträge erreicht werden, als mit einem Verbleib im Bestand.

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

Zu beachten ist dabei, dass die Deutsche Real Estate AG aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen, die gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben wurden, mit dem Bestand an liquiden Mitteln die potenziellen Liquiditätsengpässe in den Tochtergesellschaften kompensieren muss.

Neben den Liquiditätsabflüssen werden darüber hinaus das Ergebnis und damit das Eigenkapital der Deutsche Real Estate AG wesentlich durch die Ergebnisse der Tochtergesellschaften und durch die Entwicklung der Wertansätze, der von den einzelnen Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien beeinflusst. Insbesondere können negative operative Cashflows auf Einzelebene und damit einhergehende Liquiditätsanforderungen an die Deutsche Real Estate AG auf Ebene der Muttergesellschaft zu einem erhöhten kurz- bzw. mittelfristigen Forderungsbestand und damit zu einem potenziellen Wertberichtigungsbedarf aufgrund fehlender zukünftiger Liquidität bei Tochtergesellschaften führen. Eine verbindliche Schätzung des zukünftigen Wertberichtigungsbedarfs ist kaum möglich.

Bei den Immobilienmarktwerten sind dramatische Bewegungen nicht zu erwarten, allerdings sollte die angestrebte Verbesserung der Vermietungsquote sich hier ebenfalls positiv auswirken.

Die Gesellschaft erwartet für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 auf Einzelabschlusssebene vor Bewertungseffekten zumindest ein ausgeglichenes Ergebnis.

H) Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2010 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

I) Übernahmerelevante Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Stückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Frankfurt am Main, hält nach wie vor eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil

ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.

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

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

- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 5:

„Vertretung und Geschäftsführung

(1) Der Vorstand besteht aus mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

(2) Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder mit oder ohne Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder

vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“

- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:
 - „Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen
 - (1) [...]
 - (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 28. August 2007 bis zum 17. August 2012 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.291.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienaussgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen. Gegen diesen Hauptversammlungsbeschluss und die damit beschlossene Satzungsänderung ist von drei Aktionären Anfechtungsklage erhoben worden. Eine Eintragung in das Handelsregister ist bisher noch nicht erfolgt.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein.

Berlin, 21. März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER (BILANZEID)

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

Berlin, 21. März 2011

Rami Zoltak
Vorstandsvorsitzender

Matthias Kobek
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Zu dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 (Anlage 4) haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, BERLIN**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss,

vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 21. März 2011

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Jürgen Richter
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die detaillierten und stets zeitnahen Informationen des Vorstands an den Aufsichtsrat über die Unternehmensplanung, die strategische Entwicklung und die Geschäftslage erfolgten in Form einer regelmäßigen schriftlichen und ergänzenden mündlichen Berichterstattung. Etwaige Planungsabweichungen, strategische Entscheidungen sowie die Finanzierung des Unternehmens wurden dabei detailliert erörtert. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand standen über die Aufsichtsratssitzungen hinaus in einem ständigen Dialog miteinander. Sachverhalte, die der Mitwirkung des Aufsichtsrates bedurften, wurden in den Aufsichtsratssitzungen beraten. Bei größerer Eilbedürftigkeit hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren oder in einer Telefonkonferenz gefasst.

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

Besetzung des Vorstands, des Aufsichtsrates und des Personalausschusses

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

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

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

Tätigkeitsschwerpunkte

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

in der ordentlichen und der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung jeweils am 24. März 2010:

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

in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 7. Juni 2010 und der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 7./ 8. Juni 2010:

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

in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im Wege einer Telefonkonferenz am 2. September 2010:

- Bestellung von Herrn Matthias G. Kobek mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 für ein Jahr zum Mitglied des Vorstands und Beschlussfassung über den Abschluss des Anstellungsvertrags mit ihm.
- Beratung über aktuelle Themen im Zusammenhang mit der Abwicklung des Anstellungsverhältnisses mit dem ehemaligen Vorstand, Herrn Torsten Hoffmann.

in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 27. September 2010:

- Verlängerung der bis zum 27. September 2010 befristeten Bestellung von Frau Marckado-Erez bis zum Ablauf des 30. September 2010 und Festlegung von deren Vergütung für die Zeit ihrer Vorstandstätigkeit vom 15. Juni bis 30. September 2010.
- Zustimmung, dass Herr Kobek mit Wirkung vom 1. Oktober 2010 zum weiteren Geschäftsführer von insgesamt 10 Tochtergesellschaften bestellt wird.
- Beschlussfassung aufgrund der Ermächtigung in § 9 Absatz 2 der Satzung, diese mit einem Deckblatt und einem Inhaltsverzeichnis zu versehen und zu IV, V und VI Zwischenüberschriften einzufügen.

in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 13. Dezember 2010:

- Beschlussfassung über den Auftrag an den Wirtschaftsprüfer zu den ausgehandelten Bedingungen.
- Beschlussfassung über die Komponenten des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile.
- Änderungen der Geschäftsordnung für den Vorstand, die sich stärker an den unternehmensinternen Abläufen orientieren.
- Zustimmung zu der endgültig ausgehandelten Fassung des gerichtlichen Vergleichs mit den Anfechtungsklägern mit der Maßgabe, dass der Antrag auf Feststellung unverzüglich beim zuständigen Landgericht Bremen eingereicht wird.

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

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

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

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

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die Deutsche Real Estate AG entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 und vom 26. Mai 2010. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben jeweils am 22. März 2011 gemäß § 161 Aktiengesetz die Entsprechenserklärung, in der die Ausnahmen von den Empfehlungen des Kodex aufgeführt sind, beschlossen. Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

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

Jahresabschlussprüfung

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

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 22. März 2011, an der die Abschlussprüfer der Gesellschaft teilnahmen, wurden die wesentlichen Einzelheiten des Jahresabschlusses, des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, des Konzernabschlusses sowie des Lage- und Konzernlageberichts umfangreich und erschöpfend erörtert. Die anwesenden Wirtschaftsprüfer berichteten über die Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten Fragen ausführlich. Der Aufsichtsrat stimmte nach eigener Prüfung den Ergebnissen des Abschlussprüfers zu und erhob keine Einwände. Er stellte den Jahresabschluss mit dem Lagebericht der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2010 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010.

Auch im Geschäftsjahr 2010 bestand bei der Deutsche Real Estate AG zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Berlin, 22. März 2011

Der Aufsichtsrat

Gerd Münchow

Vorsitzender

Entsprechenserklärung Deutscher Corporate Governance Kodex

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

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

- Abweichend von Ziffer 3.8 des Kodex ist in der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden. Haftungsrisiken der Aufsichtsratsmitglieder aus ihrer Tätigkeit werden gegenwärtig durch eine schon länger bestehende, von der Summit-Unternehmensgruppe ohne Selbstbehalt abgeschlossene Konzernpolice abgedeckt. Eine vergleichbare von der Gesellschaft mit Selbstbehalt abgeschlossene Einzelversicherung könnte nur zu höheren Kosten vereinbart werden. Zudem ist der Vorstand der Meinung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein zu verbessern, mit dem die Mitglieder des Aufsichtsrats die ihnen übertragenen Aufgaben wahrnehmen. Eine Änderung des für die Aufsichtsräte bestehenden Versicherungsschutzes ist daher nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex hat der Vorstand der Deutsche Real Estate AG, der aus zwei Personen besteht, keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass bei nur zwei Vorstandsmitgliedern die Funktion eines Vorstandsvorsitzenden nicht erforderlich ist, zumal beide Vorstandsmitglieder gleichberechtigt und gemeinsam die Gesellschaft führen sollen. Eine Änderung der Organisation des Vorstandes ist daher nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wird bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile der Vorstandsvergütung negativen Entwicklungen nicht Rechnung getragen, da der Aufsichtsrat der Meinung ist, dass dies nicht die Sorgfalt optimiert, mit der die Vorstandsmitglieder ihre Aufgaben wahrnehmen. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.

Abweichend von dem in Ziffer 4.2.3 des Kodex genannten Beispiel für variable Vergütungsbestandteile kommen, sowohl aufgrund der aktuellen Aktionärsstruktur als auch der geringen Varianzen von Aktien- und Unternehmenskennzahlen, nach Ansicht des Aufsichtsrates für die variable Vergütung der Vorstände auf das Unternehmen bezogene aktien- oder kennzahlenbasierte Vergütungselemente

gegenwärtig nicht in Betracht. Eine Änderung des Vergütungssystems ist daher nicht beabsichtigt.

Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex wurde die Hauptversammlung in der Vergangenheit nicht über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden informiert, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, dass eine Offenlegung der in § 285 S. 1 Nr. 9 lit. a) S. 5 bis S. 9 HGB verlangten Angaben unterbleibt. In Zukunft wird dieser Empfehlung entsprochen werden und die Hauptversammlung vom Aufsichtsratsvorsitzenden über die Grundzüge des Vergütungssystems informiert werden.

- Abweichend von Ziffer 4.2.5 des Kodex erfolgt keine individualisierte Offenlegung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder in dem Vergütungsbericht, da die Hauptversammlung vom 30. August 2006 beschlossen hat, dass eine Offenlegung der in § 285 S. 1 Nr. 9 lit. a) S. 5 bis S. 9 HGB verlangten Angaben unterbleibt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex ist für immobilienpezifische Themen kein Ausschuss gebildet. Da nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben eines Immobilienausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen werden können, ist die Bildung eines Ausschusses für Immobilienangelegenheiten nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.2 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Prüfungsausschuss (Audit Committee) gebildet, weil nach den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Fachkunde der Mitglieder des Aufsichtsrates die Aufgaben des Prüfungsausschusses von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates, insbesondere vom unabhängigen Aufsichtsratsmitglied, wahrgenommen wurden. Aus diesem Grund ist die Bildung eines Prüfungsausschusses nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Die Aufgaben des Nominierungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrates wahrgenommen. Ein besonderer Nominierungsausschuss ist aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrates entbehrlich, weil der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Anteilseigner besteht.

- Abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex ist für Aufsichtsratsmitglieder keine Altersgrenze festgelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen dieser älteren Personen gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können. Aus diesem Grund ist die Festlegung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder nicht beabsichtigt.
- Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex üben einzelne Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die Deutsche Real Estate AG genutzt werden können. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen derartige Tätigkeiten deshalb auch zukünftig ausüben dürfen.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden Anträge auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes aus Gründen der Rechtssicherheit nicht immer mit einer Befristung bis zur nächsten Hauptversammlung gestellt, damit bei einer erfolgreichen Anfechtung der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes die gerichtliche Bestellung gegebenenfalls weiterhin Wirksamkeit entfaltet. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wurden Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz den Aktionären nicht vorher bekannt gegeben, weil es sich aus der Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats um einen gremieninternen Vorgang handelt und die Flexibilität des Aufsichtsrats nicht durch eine bestimmte Ankündigung gegenüber der Hauptversammlung eingeschränkt werden soll. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex werden Mitgliedschaften in Ausschüssen derzeit bei der Vergütung von Aufsichtsratsmitgliedern nicht berücksichtigt, weil die verbindlichen Regelungen in der Satzung dies nicht vorsehen. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht im Corporate Governance Bericht individualisiert und aufgegliedert nach Bestandteilen ausgewiesen. Es ist nicht beabsichtigt, diese Praxis zu ändern, weil sich die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates abschließend aus der Satzung ergibt und im Anhang des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG individualisiert angegeben ist.

- Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex wurden die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung nicht mit dem Aufsichtsrat erörtert, da der Aufsichtsrat im Rahmen eines regelmäßigen Reportings laufend über die aktuellen Geschäftszahlen informiert wird. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

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

Berlin, 17. Mai 2010

Gerd Münchow
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Torsten Hoffmann
(Vorstand)

Rami Zoltak
(Vorstand)