

GESCHÄFTSBERICHT 2023



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2023 insgesamt 26 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2023	2022	2021
Erträge aus Investment Properties	T €	25.597	22.413	21.455
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte, ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	T €	14.112	13.266	14.074
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	-51.802	-17.418	24.980
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	14.230	12.938	13.735
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	-51.172	-17.576	24.950
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	-43.327	-14.768	21.268
Bilanzsumme ¹⁾	T €	511.257	534.730	553.622
Investment Properties ¹⁾	T €	409.960	469.350	494.830
Eigenkapital ¹⁾	T €	395.692	440.414	456.135
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	77,40	82,36	82,39
Finanzschulden ¹⁾	T €	42.038	12.898	13.311
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	8,22	2,41	2,40
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	298.442 (26)	301.374 (26)	300.899 (26)
Beteiligungen (quotala gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
Verwaltete / betreute Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	32	30	30

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾Alle Werte jeweils per 31.12.

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 1 VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
- 3 BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 7 ZUR AKTIE
- 8 CORPORATE GOVERNANCE KODEX

KONZERNJAHRESABSCHLUSS

- 11 ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND
KONZERNLAGEBERICHT
- 33 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 34 KONZERNBILANZ
- 35 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 36 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
- 39 KONZERNANHANG
- 72 AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
- 75 VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
- 77 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN

- 85 AUF EINEN BLICK
- 87 OBJEKTÜBERSICHT
- 89 STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

das Jahr 2023 war neben den zahlreichen geopolitischen Krisen im Wesentlichen durch die restriktive Zinspolitik der Europäischen Zentralbank zur Eindämmung der viel zu hohen Inflation geprägt. Die deutlichen Zinsanhebungen führten im Jahresverlauf sukzessive zu wieder sinkenden Inflationsraten. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte sich den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht entziehen und ist nach den vorläufigen Angaben vom Statistischen Bundesamt (Destatis) insgesamt um -0,3 % im Jahr 2023 geschrumpft. Insbesondere die restriktive Zinspolitik hat sich weiter negativ auf den deutschen Investmentmarkt für Immobilien ausgewirkt.

Der Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich trotz des weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Gesamtumfeldes operativ stabil entwickelt. Der Immobilienbestand ist im Geschäftsjahr 2023 unverändert geblieben. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beläuft sich Ende des Jahres 2023 auf 18,9 %.

Erträge aus Investment Properties wurden im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von € 25,6 Mio. erzielt. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 14,1 Mio.

Allerdings führten auch in diesem Jahr Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties insgesamt zu einem negativen Ergebniseffekt in Höhe von € -65,4 Mio. (Vorjahr: € -30,5 Mio.). Bedingt durch diese Bewertungseffekte ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 ein negatives Ergebnis vor Steuern in Höhe von € -51,2 Mio. sowie ein negatives Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € -43,3 Mio. nach € -14,8 Mio. im Vorjahr.

Der Verlauf des ersten Quartals 2024 wird weiterhin von zahlreichen geopolitischen Unsicherheiten sowie der restriktiven Zinspolitik geprägt und eine Winterrezession kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der mittlerweile deutlich gesunkenen Inflationsraten und dem derzeit erwarteten sehr schwachen Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 ist davon auszugehen, dass es im Jahr 2024 zu Zinssenkungen kommen wird. Diese Zinssenkungen sollten sich grundsätzlich auch positiv auf die Immobilienmärkte auswirken. Ich bin zuversichtlich, dass der Deutsche Real Estate AG Konzern sich weiterhin stabil in dem schwierigen Umfeld entwickeln wird.

Ich möchte mich an dieser Stelle auch noch einmal sehr herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Deutsche Real Estate AG Konzerns bedanken, ohne deren außerordentlichen Einsatz in diesen weiter herausfordernden Zeiten ein solches Ergebnis nicht möglich gewesen wäre. Weiterhin bedanke ich mich bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für die nachhaltige Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre sehr große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Berlin, im März 2024

Maya Miteva

Vorständin

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und zwei außerordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Eine Sitzung wurde als Präsenzsitzung durchgeführt, vier Sitzungen als Videokonferenz und eine Sitzung als Telefonkonferenz. Alle Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstand haben im Berichtsjahr an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2023 drei Sitzungen abgehalten; eine als Videokonferenz und zwei als Telefonkonferenz.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr war durchgängig Frau Maya Miteva als alleiniges Vorstandsmitglied bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres konstant aus folgenden Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Frau Dr. Gabriele Lüft, Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr Itay Barlev (stellv. Vorsitzender) und Herr Amir Sagy.

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss, der sich aus der Gesamtheit der Aufsichtsratsmitglieder zusammensetzt. Vorsitzender des Prüfungsausschusses ist Herr Itay Barlev.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In der **Sitzung am 21. März 2023** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2022 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2022 sowie über den Vergütungsbericht für die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit den Themen ESG, mit der Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024, Immobilienthemen und Vorstandsangelegenheiten.

In der **außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am 23. März 2023**, die unter Teilnahme der Abschlussprüfer nach der (technischen) Finalisierung (der elektronischen ESEF-Berichtsdatei) des Konzernabschlusses stattfand, hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung zugestimmt und den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht gefasst. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Billigung des Vergütungsberichts für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung.

In der **Sitzung am 15. Mai 2023** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung sowie mit Vorstandsangelegenheiten.

In einer **außerordentlichen Sitzung am 13. Juni 2023** beriet der Aufsichtsrat über Immobilienthemen und Vorstandsangelegenheiten.

In der **Sitzung am 21. September 2023** bildete das operative Geschäft neben immobilienbezogenen Themen und der Optimierung der Struktur der Gruppe die wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzung. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat mit der Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024 und dem Auswahlprozess eines geeigneten Abschlussprüfers.

In der **Sitzung am 19. Dezember 2023** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2024 bis 2026 und die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im Rahmen der durchgeführten Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Jahr 2024 unter den abgegebenen Angeboten die PKF WULF & PARTNER Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, empfohlen und diese als Abschlussprüfer bestimmt und beschlossen der Hauptversammlung als Abschlussprüfer für 2024 vorzuschlagen.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Nachgang zu Sitzungen in fünf Fällen auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, unter anderem über Finanzierungsangelegenheiten, Gründung von weiteren Kommanditgesellschaften sowie zu Vorstandsangelegenheiten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 19. Dezember 2023 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist.

Angesichts der Größe der Gesellschaft und Höhe ihrer Marktkapitalisierung und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Anwendung der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2023 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2023 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 15. Mai 2023 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und der Konzernabschluss, der zu einem Bericht zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und des Konzerns, der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

Die Abschlussprüfer haben an der gemeinsamen Sitzung des Prüfungsausschusses und Aufsichtsrates, die am 20. März 2024 als Videokonferenz stattfand, teilgenommen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Prüfungsergebnisse und gingen auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matter im Bereich der Konzernabschlussprüfung war die Werthaltigkeit der Immobilien und im Bereich der Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft die Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Die

Abschlussprüfer standen den Ausschuss-/ Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023. Der Aufsichtsrat hat sich nach Prüfung dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2023 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. 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."

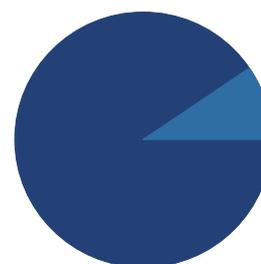
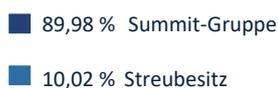
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 20. März 2024

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



Kursentwicklung

Die Kursentwicklung an den deutschen Aktienmärkten waren von im Jahresverlauf wieder zurückgehenden Inflationsraten sowie von der zum Jahresende 2023 aufkommenden Zinssenkungsfantasie geprägt. Der Leitindex DAX 40 verzeichnete insgesamt im Jahr 2023 einen deutlichen Kursanstieg von 13.924 Punkten Ende 2022 auf 16.752 Punkte zum Ende des Jahres 2023 oder um rund 20,3 %. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 1.229 Punkten Ende 2022 um rund 19,0 % auf 1.463 Punkte Ende 2023. Der europäische Markt hat sich, gemessen am EURO STOXX 50, ähnlich entwickelt wie der Leitindex DAX und verzeichnete einen Kursanstieg um rund 19,2 %.

Noch deutlich besser haben sich die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG entwickelt. Der Index verzeichnete am Ende des Börsenjahres 2023 einen Kursanstieg von rund 31,8 % gegenüber dem Stand zum Ende des Jahres 2022. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich von der Entwicklung an den Aktienmärkten im Jahr 2023 abgekoppelt. Am 2. Januar 2023 startete die Aktie mit € 10,50 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 22. November 2023 mit € 7,95 erreicht und der Höchstkurs lag am 8. März 2023 bei € 13,00. Der Schlusskurs 2023 wurde am 29. Dezember mit € 9,20 festgestellt. Das Handelsvolumen mit Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich im Jahr 2023 auf nur 12.906 Stück (Vorjahr: 105.654 Stück). Das Unternehmen wurde an der Börse am 29. Dezember 2023 mit rund € 189,4 Mio. (30. Dezember 2022: € 218,2 Mio.) bewertet.

Investor Relations

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2023, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2023	2022	2021	2020	2019
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	12.906	105.654	194.395	164.255	475.127
Jahreshöchstkurs	€	13,00	13,80	15,30	13,50	12,00
Jahrestiefstkurs	€	7,95	10,10	8,75	7,50	4,04
Jahresendkurs	€	9,20	10,60	14,20	9,20	11,50
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	189.356.240	218.171.320	292.267.240	189.356.240	236.695.300
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	€	21,88	24,04	24,96	23,62	21,95
Ergebnis je Aktie	€	-2,11	-0,72	1,03	1,47	3,03

* Börsenplatz Frankfurt am Main

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass seit der Entsprechenserklärung vom 15. Dezember 2022 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht. Diese Erklärung bezieht auf den Kodex in seiner Fassung in seiner Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“).

Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Anwendung der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Bei der Entscheidung über die Anwendung oder die Ablehnung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat daher unter Berücksichtigung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit entschieden, den Empfehlungen des Kodex als Regelwerk insgesamt auch weiterhin nicht zu folgen.

Darüber hinaus sind Vorstand und Aufsichtsrat der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist.

Berlin, 19. Dezember 2023

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva
(Vorstand)

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2023 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 298.442 m². Weiterhin wurden 6 Objekte (Vorjahr: 4 Objekte) im Besitz der nahestehenden Summit-Gruppe verwaltet.

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

Das Kerngeschäft ist dabei auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland konzentriert. Die Betreuung des Immobilienbestandes erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bei der Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH angestellt sind. Neben dem Sitz in Berlin bestehen Niederlassungen in Frankfurt am Main und Hamburg.

II. Ziele und Strategien

Im Folgenden werden aufgrund der reinen Holdingfunktion der Deutsche Real Estate AG die Ziele und Strategien auf Ebene des Konzerns beschrieben.

Wesentliche Ziele des Deutsche Real Estate AG Konzerns sind die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und damit verbunden die Verbesserung des Cashflows.

Um erfolgreich auf dem Markt zu agieren und die eigenen Ziele zu erreichen, setzt sich die Strategie des Deutsche Real Estate AG Konzerns insbesondere aus den folgenden vier Elementen zusammen:

- Asset- und Property-Management-Strategie
- Marketingstrategie
- Investmentsstrategie
- Finanzierungsstrategie

Asset- und Property-Management-Strategie

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls durch Investitionen, beispielsweise bei Mieterwechseln, weiterentwickelt. Falls keine ausreichenden Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können oder die Wertsteigerungspotenziale gehoben worden sind, kommt zur Portfolio-Optimierung eine Veräußerung in Betracht.

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit.

Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen zeitnah mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

Ziel der Marketingstrategie ist es, durch die Gewinnung neuer Mieter bzw. Verlängerung mit Bestandsmietern das vorhandene Potenzial der Immobilien zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst nach einer Analyse ein objektspezifisches Marketingkonzept erstellt. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes werden dann die festgelegten Marketingmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Nutzung bestehender Geschäftskontakte, Beschilderung, Internet-Auftritt, Schaltung von Anzeigen in Printmedien, Events für gezielte Gruppen, Direktansprache von potenziellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Investmentstrategie

Ziel der Investmentstrategie ist die Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten oder von Projektentwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Immobilienbestand zur Stärkung und Vergrößerung des Portfolios. Ein Ankauf wird dabei in Erwägung gezogen, wenn bestimmte definierte Ankaufskriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufskriterien sind dabei: Gewerbeimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie eine gute Mikrolage in einer deutschen Großstadt mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 Einwohnern. Projektentwicklungen sind möglich, wenn bestimmte Entwicklungskriterien und eine rentierliche Vermietung nach der Maßnahme hinreichend wahrscheinlich sind oder die neuen Flächen am Markt veräußert werden können, falls eine Übernahme in den Bestand nicht geplant sein sollte.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll grundsätzlich eine ausreichende Liquiditätsausstattung vorgehalten werden, auch um flexibel am Markt reagieren zu können. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zur Verbesserung der vorhandenen Liquiditätsausstattung zwei Bankkredite aufgenommen. Auch nach der Aufnahme der Kredite ist der Verschuldungsgrad immer noch vergleichsweise niedrig. Unter Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Laufzeit der Bankdarlehen spielt die Finanzierungsstrategie derzeit weiterhin nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund des niedrigen Verschuldungsgrades grundsätzlich die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Finanzschulden besteht, aber aktuell nicht geplant ist.

III. Konzernstruktur

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

Die vollkonsolidierten Immobilien werden als strategisches Kerngeschäft des Konzerns nach der Neugründung von acht Gesellschaften und der Umstrukturierung des Immobilienbestandes durch konzerninterne Verkäufe im Jahr 2023 grundsätzlich in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ und nur noch in einem einzigen Fall zusammen mit wenigen anderen Immobilien in einer Gesellschaft gehalten. Die Gesellschaften stehen dabei mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, in den meisten Fällen zu 100 %, der Deutsche Real Estate AG.

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2023 wird – wie in Vorjahren – nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2023 befanden sich 43 (Vorjahr: 35) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern. Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Rahmen der durchgeführten Umstrukturierung des Konzerns acht weitere Konzerngesellschaften neu gegründet.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Alleinige Vorständin im Geschäftsjahr war und ist Frau Maya Miteva. Der Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2023 betrug die Mitarbeiterzahl 26 Personen (31. Dezember 2022: 26 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag im Geschäftsjahr 2023 bei 26 Mitarbeitern (2022: 27 Mitarbeiter). Von den 26 Beschäftigten sind 15 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 57,69 %.

Wesentliche Eckpfeiler für den nachhaltigen weiteren Erfolg des Konzerns sind die sehr hohe Motivation und Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2023 befinden sich 26 (Vorjahr: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 298.442 m² (Vorjahr: 301.374 m²) im Bestand.

Unter Berücksichtigung der Fremdobjekte befinden sich die nachfolgenden Objekte im Bestand bzw. werden verwaltet:

	31.12.2023	31.12.2022
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	26	26
Fremdobjekte in der Verwaltung	6	4
Verwaltete / betreute Objekte	32	30

Darüber hinaus werden noch Anteile an einer weiteren Immobilie, die von einem externen Dritten verwaltet wird, unter den Finanzbeteiligungen gehalten.

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2023 lag stichtagsbezogen bei 18,9 % (31. Dezember 2022: 31,0 %). Die Veränderung der Leerstandsquote ist dabei im Wesentlichen auf den Einzug von neuen Mietern in den Objekten Dietzenbach, Waldstraße 29, sowie Saarbrücken, Hafestraße, zurückzuführen. Unter Berücksichtigung von bereits zum Jahresende 2023 beendeten Mietverträgen bzw. bereits neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 21,4 % (31. Dezember 2022: 19,0 %). Diese Leerstandsquote wird im Verlauf des Jahres 2024 nach dem derzeitigen Stand durch Auszug des alleinigen Mieters in Goslar im dritten Quartal 2024 mit einer Mietfläche von rund 14.000 m² weiter zunehmen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2023 beträgt 4,1 Jahre (31. Dezember 2022: 3,8 Jahre).

VI. Steuerungssystem

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Steuerungsgröße ist das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien). Durch diese Bereinigung werden Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte beseitigt und die Vergleichbarkeit im Zeitablauf sichergestellt. Die Kennzahl zeigt die Ertragskraft des Konzerns aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien.

Aufgrund der zurzeit geringen Verschuldung des Konzerns spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2023 nur eine untergeordnete Rolle.

Die Steuerungsgröße bereinigtes EBITDA ist eine Kennzahl, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lässt. Die finanzielle Steuerungsgröße lässt sich jedoch auf die Konzernabschlusskennzahlen überleiten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG dient das bereinigte Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) als finanzieller Leistungsindikator.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl wird weiterhin die Leerstandsquote verwendet. Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der nicht vermieteten Fläche an der Gesamtfläche.

Zusätzlich sind für unseren Geschäftserfolg die Zufriedenheit der Kunden und der Mitarbeiter als nicht finanzielle Leistungsfaktoren maßgeblich. Um eine größere Kundennähe und damit auch die Möglichkeit zu haben, schnell und zeitnah auf Kundenwünsche zu reagieren, wird die Verwaltung der Immobilien durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchgeführt. Der Konzern geht davon aus, dass durch die Betreuung auch die Kundenzufriedenheit gesteigert werden kann.

B. Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 war durch die weiter restriktive Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen geopolitischen Konflikte geprägt. Die kräftigen Zinsanhebungen zur Eindämmung der hohen Inflation sowie die zahlreichen Krisen führten im Jahresverlauf zu weiter rückläufigen Auftragseingängen und damit verbunden zu einem Abschmelzen der vorhandenen Auftragspolster in der Industrie und der Bauwirtschaft. Die Energiekosten waren zwar rückläufig gegenüber den Werten des Jahres 2022, befinden sich aber weiterhin auf einem bedeutend höheren Niveau als vor dem Beginn des Krieges in der Ukraine. Die deutlichen Zinsanhebungen führten im Jahresverlauf wieder zu sinkenden Inflationsraten; für das Gesamtjahr 2023 ergibt sich nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Inflationsrate von 5,9 % nach 6,9 % im Vorjahr. Im Dezember 2023 beläuft sich die Inflationsrate im Vergleich zum Vorjahresmonat auf 3,7%. Die immer noch zu hohe Inflation wirkte sich auch belastend auf die privaten Konsumausgaben aus. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte sich den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht entziehen und ist nach den vorläufigen Angaben von Destatis insgesamt um -0,3 % im Jahr 2023 geschrumpft.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Die schwierigen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2023 haben ihren Niederschlag auch in der Entwicklung deutscher Immobilienmärkte gefunden. Während auf den Investmentmärkten aufgrund der sehr restriktiven Zinspolitik zur Eindämmung der Inflation im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufige Umsätze zu verzeichnen waren, entwickelten sich die Vermietungsmärkte unterschiedlich.

Investmentmarkt

Die strikte Zinserhöhungspolitik der Europäischen Zentralbank führte im Jahr 2023 zu einem deutlichen Umsatzeinbruch auf den Investmentmärkten. Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien verminderte sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) um rund 56 % bzw. von rund € 51,5 Mrd. im Vorjahr auf nur noch € 22,5 Mrd. im Jahr 2023.

Im Anlagefokus standen dabei wiederum Immobilien in den sieben größten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Die bisherige langjährig von den Investoren präferierte Assetklasse der Büroimmobilien wurde dabei im Jahr 2023 von Logistik- und Industrieimmobilien abgelöst.

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2023 unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war nach Angaben von JLL beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Rückgang von 3,5 Mio. m² auf nur noch 2,5 Mio. m² im Jahr 2023 und damit das schwächste Umsatzergebnis seit dem Jahr 2009 zu verzeichnen. Einhergehend mit dem Umsatzrückgang sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 4,7 Mio. m² im Vorjahr auf 5,6 Mio. m² Ende 2023 angestiegen. Der Anstieg des Leerstandes wurde durch das um 27 % geringere Neubauvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum begrenzt.

Einzig im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz im Jahr 2023 mit rund 449.500 m² um rund 7 % höher als im Vorjahreszeitraum.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2023 in einem weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld operativ stabil entwickelt.

Der Immobilienbestand beläuft sich unverändert gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 26 eigene Objekte zum Bilanzstichtag. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine interne Umstrukturierung des Konzerns. Im Rahmen der Umstrukturierung wurden insgesamt neun Immobilien innerhalb des Konzerns - unter Aufdeckung der stillen Reserven im HGB-Einzelabschluss - an acht neu gegründete Gesellschaften sowie eine bestehende Gesellschaft veräußert. Die in Vorjahren gebildeten Rücklagen nach § 6b EStG konnten hierfür genutzt werden. Die bei den veräußernden Gesellschaften angefallenen steuerlichen Gewinne werden in neue § 6b EStG Rücklagen eingestellt. Diese Rücklagen sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen oder aufzulösen.

Das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien) beträgt € 14,1 Mio. und liegt damit leicht über der oberen Bandbreite der Prognose von € 13,0 Mio. bis € 14,0 Mio.

Das negative Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von € -43,3 Mio. wird maßgeblich durch den negativen Ergebniseffekt aus der Immobilienbewertung in Höhe von € -65,4 Mio. geprägt.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2023 aus Wertminderungen in Höhe von € 68,0 Mio., denen Wertsteigerungen in Höhe von € 2,6 Mio. gegenüberstehen. Die Wertminderungen ergeben sich zum 31. Dezember 2023 insbesondere durch geänderte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze im Rahmen der Bewertung der Bestandsimmobilien, die vor allem auf die restriktive Zinspolitik zurückzuführen sind. Weitere Wertminderungen resultieren aus negativen Bewertungseffekten bei den vorhandenen, jedoch noch nicht begonnenen Entwicklungspotenzialen, die die gestiegenen Baukosten und das

gestiegene Zinsniveau widerspiegeln. Bezogen auf den Immobilienbestand des Vorjahres entspricht das Bewertungsergebnis einer Abwertung in Höhe von rund -13,9 %.

Die Immobilienmarktwerte wurden, wie in den Vorjahren, auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich von € 3,5 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 4,6 Mio. im Geschäftsjahr 2023, trotz um € 2,1 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegener Auszahlungen für die Baumaßnahme zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße. Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand ergeben im Wesentlichen den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -5,0 Mio. (Vorjahr: € -3,8 Mio.). Die Aufnahme von zwei Bankkrediten in Höhe von insgesamt € 30,0 Mio. sowie der planmäßige Schuldendienst führten im Wesentlichen zu einem positiven Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 28,2 Mio. (Vorjahr: € -1,7 Mio.). Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 27,8 Mio. (Vorjahr: € -2,0 Mio.).

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben (Notes), wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und nach den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

Die Berichterstattung erfolgt auf Grundlage der internen Berichterstattung (management approach). Die interne Berichterstattung erfolgt auf Basis des gesamten Immobilienportfolios, eine Segmentierung wird nicht vorgenommen.

2. Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Ertragslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns:

in T€	2023	2022
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	16.572	15.923
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.227	647
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-65.402	-30.514
Zinsergebnis	622	-158
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-51.802	-17.418
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	14.112	13.266
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	14.230	12.938
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-51.172	-17.576
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	-43.327	-14.768

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2023	2022
Erträge aus Investment Properties	25.597	22.413
Sonstige betriebliche Erträge (bereinigt)	1.191	1.101
Bewirtschaftungskosten (bereinigt)	-8.733	-6.490
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.096	-3.907
Sonstige Aufwendungen (bereinigt)	-59	-63
Beteiligungserträge	212	212
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA)	14.112	13.266

Die Bewirtschaftungskosten sowie die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2023 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) sowie Einmalaufwendungen aus der erfolgten Umstrukturierung von € 0,7 Mio. und für nicht realisierte Baumaßnahmen in Höhe von € 0,4 Mio. betreffen. Im Vorjahreszeitraum wurden die Verwaltungsaufwendungen um Einmalaufwendungen aus dem Personalbereich in Höhe von € 0,7 Mio., die sonstigen betrieblichen Erträge um Kompensationszahlungen bei auslaufenden Mietverträgen in Höhe von € 0,1 Mio. und die Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten in Höhe von € 0,1 Mio. bereinigt.

Erläuterungen zur Ertragslage

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 22,4 Mio. im Jahr 2022 auf € 25,6 Mio. im Jahr 2023 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 20,4 Mio. (Vorjahr: € 18,2 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 5,2 Mio. (Vorjahr: € 4,2 Mio.) zusammen. Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2022 ist auf den Einzug neuer Mieter, insbesondere in den Objekten Dietzenbach, Waldstraße 29, und Saarbrücken, Hafestraße, sowie auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten sind von € 6,5 Mio. im Jahr 2022 auf € 9,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 angestiegen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf gestiegene Heiz-, Strom-, und Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien in Höhe von € 16,6 Mio. (Vorjahr: € 15,9 Mio.) konnte durch das aktive Property Management gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde aus dem laufenden Entwicklungsprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main ein Ergebnis aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen in Höhe von € 1,2 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) erzielt.

Aus der Immobilienbewertung zum Ende des Geschäftsjahres hat sich ein negatives Bewertungsergebnis in Höhe von € -65,4 Mio. (Vorjahr: negatives Ergebnis von € -30,5 Mio.) ergeben. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus niedrigeren Marktwerten bei 22 Immobilien (Vorjahr: 17 Immobilien) in Höhe von insgesamt € 68,0 Mio. (Vorjahr: € 37,1 Mio.) sowie höheren Marktwerten bei 2 Immobilien (Vorjahr: 9 Immobilien) in Höhe von insgesamt € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 6,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 1,5 Mio. im Jahr 2022 auf € 1,4 Mio. im Geschäftsjahr 2023 leicht verringert.

Die allgemeinen Verwaltungskosten verminderten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 0,5 Mio. auf € 4,1 Mio. und beinhalten in Höhe von € 2,5 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.) Personalkosten.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 1,7 Mio. nach € 0,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Einmalaufwendungen für die konzerninterne Umstrukturierung in Höhe von € 0,7 Mio. sowie für Projektaufwendungen nicht realisierter Baumaßnahmen in Höhe von € 0,4 Mio. zurückzuführen.

Der Anstieg der Zinserträge um € 1,3 Mio. auf € 1,4 Mio. im Jahr 2023 war im Wesentlichen ursächlich für die Verbesserung des Finanzergebnisses auf € 0,8 Mio. im Jahr 2023.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2023 mit € 14,1 Mio. leicht über der oberen Bandbreite der Prognose. Nach Steuern ergibt sich aufgrund der Immobilienabwertungen ein negatives Konzern-Periodenergebnis von € -43,3 Mio. (Vorjahr: € -14,8 Mio.).

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO), wobei diese Kennzahl nicht als finanzieller Leistungsindikator qualifiziert. Die Kennzahl orientiert sich am Cashflow und bildet die Leistungsfähigkeit des Geschäfts aus der Vermietung ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen. Gleichzeitig werden Investitionen mit einem substanzwahrenden Charakter, die nicht aktiviert worden sind, hinzugerechnet.

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	2023	2022
Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	14.112	13.266
./. Zinsaufwand FFO	-230	-244
./. Laufende Ertragsteuern	-18	-5
+ Rohertrag* aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	982	554
+ Substanzwahrende Investitionen	1.002	626
FFO	15.848	14.197
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert** in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert**in €	0,77	0,69

* Bei der Ermittlung des Rohertrags wurden die in den sonstigen Aufwendungen erfassten Vertriebskosten miteinbezogen.

**Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien.

3. Vermögenslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Vermögenslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns:

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	511.257	534.730
Investment Properties	409.960	469.350
Finanzanlagevermögen	2.100	3.495
Vorratsimmobilien	25.562	16.231
Vertragsvermögenswerte	1.538	1.579
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	743	454
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	5.049	4.848
Liquide Mittel	64.281	36.646
Eigenkapital	395.692	440.414
Eigenkapitalquote	77,4 %	82,4 %
Finanzschulden	42.038	12.898
Finanzschuldenquote	8,2 %	2,4 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	10,2 %	2,7 %
Latente Steuern	68.185	76.071

Die Verminderung des Wertansatzes der Investment Properties von € 469,4 Mio. am Vorjahresende auf € 410,0 Mio. zum 31. Dezember 2023 ist auf die um € -65,4 Mio. niedrigeren Marktwerte der Immobilien bei gleichzeitigen Investitionen in den Immobilienbestand in Höhe von € 6,0 Mio. zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 59,8 Mio. zum 31. Dezember 2022 auf € 97,6 Mio. Ende 2023 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der liquiden Mittel aufgrund der Neuaufnahme von Bankdarlehen um € 27,6 Mio. sowie aus dem Anstieg des Bilanzansatzes der Vorratsimmobilien um € 9,3 Mio. gegenüber dem Stand Ende Dezember 2022. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 19,1 % zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 11,2 %) und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 4,6 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte das negative Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € -44,7 Mio. zu einer Verminderung des Eigenkapitals von € 440,4 Mio. Ende 2022 auf € 395,7 Mio. zum 31. Dezember 2023. Die Eigenkapitalquote hat sich um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 77,4 % Ende 2023 vermindert.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 von € 90,8 Mio. auf € 110,9 Mio. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aufnahme von zwei Bankdarlehen zur Stärkung der Liquiditätsausstattung in Höhe von insgesamt € 30,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Gleichzeitig verminderten sich die latenten Steuern im Wesentlichen aufgrund der Abwertung des Immobilienvermögens von € 76,1 Mio. auf € 68,2 Mio. zum Ende des Jahres 2023.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich leicht von € 3,5 Mio. Ende des Jahres 2022 auf € 4,6 Mio. Ende 2023.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 64,3 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 42,0 Mio. zum 31. Dezember 2023 deutlich.

Der Nettovermögenswert (NAV) entwickelte sich wie folgt, wobei diese Kennzahl nicht als finanzieller Leistungsindikator qualifiziert:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2023	2022
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	395.509	440.238
Latente Steuern auf Investment Properties (Saldo)	54.839	54.565
NAV	450.348	494.803
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert* in Stück	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	21,88	24,04

*Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien.

4. Finanzlage

Ziel der Finanzstrategie ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und vom Bereich Treasury umgesetzt. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultieren im Geschäftsjahr 2023 dabei aus den laufenden Mieteinnahmen sowie aus der Aufnahme von zwei Bankdarlehen in Höhe von insgesamt € 30,0 Mio. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2023 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 64,3 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen durch die Aufnahme von zwei Bankkrediten mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 30,0 Mio. sowie die planmäßige Tilgung der Finanzschulden geprägt. Insgesamt belaufen sich zum Jahresende 2023 die Finanzschulden auf € 42,0 Mio. gegenüber zwei Kreditinstituten aus Finanzierungen von vier Immobilien. Im Rahmen von zwei Kreditverträgen hat sich die Gesellschaft gegenüber einer der finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) für Darlehensverträge mit einer Gesamthöhe von € 12,5 Mio. zum Bilanzstichtag verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2023 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2023	2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4.596	3.467
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.993	-3.772
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	28.172	-1.714
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	27.775	-2.019
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	36.646	36.841
Veränderung verfügbarsbeschränkter Mittel	-140	1.824
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	64.281	36.646

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf € 4,6 Mio. und liegt damit um € 1,1 Mio. über den Zahlen des Vorjahreszeitraums. Dabei ist zu beachten, dass der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit durch Auszahlungen für das laufende Bauprojekt in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, in Höhe von € 9,3 Mio. (Vorjahr: € 7,2 Mio.) gemindert wird.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in die Bestandsimmobilien in Höhe von € -6,5 Mio. (Vorjahr: € -4,2 Mio.) zu dem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -5,0 Mio. (Vorjahr: € -3,8 Mio.).

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen durch die Aufnahme von zwei Bankkrediten in Höhe von insgesamt € 30,0 Mio. sowie durch die Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von € -0,6 Mio. geprägt. Es ergibt sich ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 28,2 Mio. nach einem negativen Cashflow im Vorjahreszeitraum von € -1,7 Mio. Insgesamt ist ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 27,8 Mio. erzielt worden.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – insgesamt um € 27,6 Mio. auf € 64,3 Mio. zum 31. Dezember 2023 erhöht.

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Der Konzern hat in einem schwierigen wirtschaftlichen Gesamtumfeld ein bereinigtes EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, in Höhe von € 14,1 Mio. erzielt. Das bereinigte EBITDA liegt dabei leicht über der prognostizierten Bandbreite von € 13,0 Mio. bis € 14,0 Mio.

Aufgrund des negativen Ergebniseffekts aus der Bewertung der Immobilien in Höhe von € -65,4 Mio. ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein negatives Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € -43,3 Mio.

Der Gesamt-Cashflow war im Geschäftsjahr 2023 aufgrund der Aufnahme von zwei Bankdarlehen mit € 27,8 Mio. positiv.

Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 wiederum operativ sehr stabil entwickelt.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG wird im Geschäftsjahr 2023 maßgeblich durch die konzerninterne Umstrukturierung geprägt. Im Rahmen der Umstrukturierung wurden insgesamt neun Immobilien innerhalb des Konzerns unter Aufdeckung der stillen Reserven an acht neu gegründete Gesellschaften sowie eine bestehende Gesellschaft veräußert. Zur Belegung des Kaufpreises wurden die Erwerbengesellschaften mit einer ausreichenden Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalausstattung durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen und Kapitalerhöhungen der Deutsche Real Estate AG versehen.

2. Ertragslage

Die folgende Tabelle erläutert die Ertragslage der Deutsche Real Estate AG im Jahresvergleich:

in T€	2023	2022
Sonstige betriebliche Erträge	62	581
Beteiligungsergebnis	58.957	2.883
Zinsergebnis	4.550	3.137
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	3.460	2.227
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	62.365	-1.757
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	55.750	-1.897
Ergebnis vor Steuern (EBT)	60.300	1.240
Jahresüberschuss	50.491	1.109

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2023	2022
Ergebnis nach Steuern	50.491	1.109
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	9.809	131
= Ergebnis vor Steuern	60.300	1.240
+/- Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	6.615	-51
+/- Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	1.931	3.161
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-65.359	-2.811
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	-27	688
= Bereinigtes Jahresergebnis	3.460	2.227

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich auf € 3,5 Mio. nach € 2,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das erzielte Zinsergebnis in Höhe von € 4,5 Mio. war zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen mehr als ausreichend. Die im Vorjahr ausgewiesenen übrigen periodenfremden oder Einmaleffekte haben vorrangig den Personalbereich betroffen.

Die Ertragslage ist infolge der Beteiligungs- und Leistungsverflechtungen mit den Tochtergesellschaften erheblich durch folgende Verbundergebniseffekte beeinflusst:

in T€	2023	2022
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0	191
Erträge aus konzerninternen Leistungen	35	358
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	27	32
	62	581
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-1.931	-3.161
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-365	-365
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-842	-715
	-3.138	-4.241
Erträge aus Beteiligungen	65.571	3.023
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-6.615	-140
Personalaufwendungen	-130	-1.120
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	55.750	-1.897

Der Anstieg des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern auf € 55,8 Mio. nach € -1,9 Mio. im Jahr 2022 ist im Wesentlichen auf die deutlich gestiegenen Beteiligungserträge zurückzuführen. Die höheren Beteiligungserträge resultieren dabei im Wesentlichen aus den konzerninternen Verkäufen von neun Immobilien im Rahmen der Umstrukturierung im Geschäftsjahr 2023. Im Zuge dieser Verkäufe wurden vorhandene stille Reserven aufgedeckt, die sich ergebnissteigernd in den Jahresabschlüssen der verkaufenden Tochtergesellschaften ausgewirkt haben und sich dadurch auch entsprechend in den Beteiligungserträgen der Deutsche Real Estate AG widerspiegeln.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2023 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen, international renommierten Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Aus der Bewertung resultierten im Geschäftsjahr 2023 Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 6,6 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen in Höhe von € 1,9 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.).

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 4,8 Mio. (Vorjahr: € 3,3 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) sowie eines latenten Steueraufwands von € 9,8 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 50,5 Mio. nach € 1,1 Mio. im Jahr 2022. Infolge der konzerninternen Umstrukturierung haben sich vor allem die Finanzanlagen deutlich erhöht, mit der Folge eines in Höhe von € 9,8 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) hohen latenten Steueraufwands.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	364.697	293.756
Finanzanlagen	217.404	91.772
Umlaufvermögen	147.286	201.978
Eigenkapital	283.007	232.516
Eigenkapitalquote	77,6 %	79,2 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	81.690	61.240

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG hat sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2022 um € 70,9 Mio. auf € 364,7 Mio. erhöht.

Das Finanzanlagevermögen ist um € 125,6 Mio. auf € 217,4 Mio. zum 31. Dezember 2023 angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zurverfügungstellung der notwendigen Eigen- und Fremdkapitalausstattung an Tochtergesellschaften im Rahmen der im Geschäftsjahr 2023 erfolgten konzerninternen Verkäufe von Immobilien.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich überwiegend infolge der Umstrukturierung vermindert. Die veräußernden Gesellschaften erzielten aus den Immobilienverkäufen an Schwestergesellschaften hohe Jahresüberschüsse, die im Rahmen der Gewinnzuweisungen als Beteiligungserträge von der Deutsche Real Estate AG realisiert wurden, wohingegen der von diesen Tochtergesellschaften realisierte Kaufpreis im Rahmen des Cashpoolings der Muttergesellschaft zur Verfügung gestellt wurde. Da der jeweilige Kaufpreis den Jahresüberschuss überstieg, reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen insgesamt gegenüber dem Vorjahr um € 82,4 Mio. auf € 83,0 Mio. Ende 2023.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich im Wesentlichen aus dem gleichen Grund gegenüber dem Vorjahr um € 10,6 Mio. auf € 33,1 Mio. Ende 2023 erhöht.

Die liquiden Mittel erhöhten sich insbesondere aufgrund der Aufnahme von Bankkrediten um € 27,4 Mio. auf € 63,9 Mio. zum 31. Dezember 2023.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 50,5 Mio. auf € 283,0 Mio. zum Bilanzstichtag 2023. Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von 79,2 % Ende 2022 auf 77,6 % leicht reduziert.

Die passiven latenten Steuern, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren, sind vor allem infolge der Umstrukturierung um € 9,8 Mio. auf € 48,0 Mio. angestiegen.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € 27,4 Mio. positiv, nach einem negativen Cashflow im Vorjahr von € -0,3 Mio. Der positive Gesamt-Cashflow im Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf die Aufnahme von zwei Bankdarlehen durch Tochtergesellschaften zurückzuführen. Die aufgenommenen Darlehen wurden an die AG über das bestehende Cash-Pooling-System weitergereicht.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von € 50,5 Mio. nach € 1,1 Mio. im Vorjahr erzielt. Der deutliche Ergebnisanstieg gegenüber dem Vorjahr ist dabei im Wesentlichen auf Einmaleffekte bei den Beteiligungserträgen aufgrund von im Geschäftsjahr 2023 vorgenommenen konzerninternen Verkäufen von Immobilien unter Realisierung der stillen Reserven zurückzuführen.

Das bereinigte Jahresergebnis beläuft sich aufgrund des gestiegenen Zinsergebnisses auf € 3,5 Mio. und liegt damit über der Prognose für das Geschäftsjahr 2023. Die Prognose ging von einem bereinigten Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2023 aus, das leicht über dem bereinigten Ergebnis des Jahres 2022 von € 2,2 Mio. liegt.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich die Deutsche Real Estate AG somit im Geschäftsjahr 2023 stabil entwickelt.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2023 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

„Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die 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.“

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfügt über ein wirksames sich auf den Gesamtkonzern erstreckendes Risikomanagementsystem.

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 entgegengetreten werden kann. Ein Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das unternehmensinterne Kontrollsystem.

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

Risikostrategie

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

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem hat die Aufgabe, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren sowie Ursachen zu erfassen und die erfassten Risiken zu kommunizieren. Erkannte Risiken werden soweit wie 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 „Risikomanagementleitfaden“ zusammengefasst, der die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen nach Risikoklassen identifiziert, klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Die Risikodokumentation sowie die Auswertung der Risiken werden regelmäßig an die Entscheidungsträger kommuniziert. Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden dabei die folgenden Hauptgruppen von Risiken unterschieden:

- Risiken aus der Geschäftstätigkeit
- Finanzielle Risiken
- Regulatorische und rechtliche Risiken
- Sonstige Risiken

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.

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch Forderungsausfälle die Liquiditätslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen. Falls notwendig wird eine Risikovorsorge in entsprechender Höhe gebildet. Vor der Neuvermietung von Flächen erfolgt eine Überprüfung der Bonität des Mietinteressenten, um das Risiko eines späteren Forderungsausfalls zu minimieren. Das Risiko ist wie in den Vorjahren von untergeordneter Bedeutung.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss oder dass sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dieses Risiko besteht insbesondere durch die aktuellen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Geldpolitik. Zeitliche Verschiebungen bei der Neuvermietung können sich darüber hinaus auch aufgrund von längeren Bearbeitungszeiten im Zusammenhang mit der Notwendigkeit zur Einholung von behördlichen Genehmigungen oder aufgrund von Handwerker- oder Materialengpässen beim Ausbau der Mietflächen ergeben. Diese Punkte hätten neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Zudem gibt es seit der COVID-19-Pandemie insbesondere im Bürobereich einen verstärkten Trend zum Homeoffice für Mitarbeiter. Dadurch kann es sein, dass die Mieter bei Verlängerungen oder Neuvermietungen einen geringeren Flächenbedarf haben als dies bisher der Fall war. Der Konzern versucht diesen Risiken ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2024 laufen Mietverträge über ca. 49.000 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,6 Mio. p.a. aus, dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter handelt, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Obgleich ein Mieter mit einer Fläche von ca. 14.000 m² den Auszug nach Mietvertragsende in 2024 angekündigt hat, wird das Risiko unverändert zum Vorjahr als relevant, aber nicht von wesentlicher Bedeutung angesehen.

Weiterhin kann sich der Konzern den deutlichen Kostensteigerungen insbesondere für Energie- und Materialkosten nicht entziehen. Zu beachten ist jedoch, dass ein überwiegender Teil dieser Kostenerhöhungen von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen zu tragen sind. Das Risiko ist unverändert zum Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen, international renommierten Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden, wie beispielsweise steigende Zinssätze oder Bau- und Materialkosten. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen an verbundene Unternehmen oder von Forderungen gegen verbundene Unternehmen

führen. Mangels relevanter Risiken einer Nichteinhaltung vereinbarter Financial Covenants sind die Folgen aus einem verminderten Eigenkapitals unverändert zum Vorjahr nicht wesentlich.

Der Konzern verfügt im Eigenbestand über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund der langfristigen Zeiträume zur Realisierung von Entwicklungsprojekten ergeben sich insbesondere Risiken hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der Baukosten sowie der Fertigstellungstermine. Um die Risiken grundsätzlich zu minimieren, werden Projektentwicklungsaufträge vorzugsweise an Generalunternehmer vergeben. Zudem werden die Maßnahmen durch ein straffes Kostencontrolling begleitet. Zurzeit baut der Konzern 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche in Frankfurt am Main, Westerbachstraße. Dieses Bauvorhaben soll im ersten Halbjahr 2024 abgeschlossen werden.

Bei weiteren Immobilien mit Entwicklungspotenzial wird derzeit höchstens eine Baugenehmigung eingeholt. Die bautechnische Realisierung weiterer Neubauprojekte wurde jedoch aufgrund der aktuellen Kosten- und Marktsituation bis auf Weiteres erst einmal zurückgestellt. Dies spiegelt sich auch im Konzernabschluss wider. Ein wesentlicher Teil der Wertminderungen entfällt auf Entwicklungspotenziale, denen im aktuellen Marktumfeld kein bzw. nur ein sehr geringer Marktwert zugeordnet werden kann. Das Risiko für weitere Wertminderungen ist gering, da die Entwicklungspotenziale bereits weitgehend abgeschrieben sind und insofern kaum Raum für weitere Abwertungen besteht.

Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen für das Neubauprojekt in Frankfurt am Main wurde bereits im Jahr 2022 begonnen. Aufgrund der restriktiven Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und der nach wie vor bestehenden Unsicherheit am Markt hinsichtlich des Bauträgergeschäftsmodells wird sich nach dem derzeitigen Stand der Verkauf der Wohnungen noch über einen längeren Zeitraum erstrecken. Da die Realisierung des Projektes ohne den Einsatz von Fremdmitteln erfolgt ist und im ersten Halbjahr 2024 abgeschlossen sein wird, ergibt sich aus der längeren Bindung der eingesetzten Finanzmittel keine unmittelbaren wesentlichen Auswirkungen, da trotzdem eine ausreichende Liquiditätsausstattung im Konzern vorhanden ist.

Die steuerlichen Strukturen im Deutsche Real Estate AG Konzern sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (z.B. Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Regelungen der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbsteuerlichen Kürzung für Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung sowie aus der Veräußerung sind an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sind teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet und könnten im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen. Weiterhin wurden die durch den Verkauf einer Immobilie im Geschäftsjahr 2019 aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Im Zuge einer Umstrukturierung wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt neun Immobilien innerhalb des Konzerns veräußert, wobei als Erwerber acht neu gegründete Gesellschaften sowie eine bestehende Gesellschaft aufgetreten sind. Die noch vorhandene Rücklage nach § 6b EStG konnte hierfür genutzt werden. Die bei den veräußernden Gesellschaften angefallenen steuerlichen Gewinne werden in neue Rücklagen eingestellt. Diese Rücklagen sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte eine Übertragung der Rücklagen nicht oder nicht vollständig innerhalb der Reinvestitionsfrist auf Neuinvestitionen möglich sein, so wäre die Rücklage oder ein verbleibender Teilbetrag spätestens am Ende der Reinvestitionsfrist erfolgswirksam aufzulösen und im Jahr der Auflösung für jedes volle Wirtschaftsjahr der Rücklagenbildung ein 6 %-iger Zuschlag auf den Gewinn vorzunehmen. Das Risiko, dass die Rücklage nicht auf Neuinvestitionen übertragen werden kann, hat sich derzeit aufgrund der neuen Rücklagenbildung deutlich vermindert. Die Finanzierung etwaiger liquider Abflüsse aus diesem Risiko kann durch vorhandene liquide Mittel und die Möglichkeit zur Aufnahme von weiterem Fremdkapital wie im Vorjahr sichergestellt werden.

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 durch umfangreiche Maßnahmen und stützt sich neben dem vorhandenen eigenen Know-how auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme. Das IT-System ist zudem gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme von außen, wie beispielsweise Viren und Trojaner, geschützt. Das Risiko wird unverändert zum Vorjahr als nicht wesentlich eingeschätzt.

Derzeit ist bei der Deutsche Real Estate AG nur ein Vorstandsmitglied bestellt und der dazugehörige Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025. Im Falle der Nichtverlängerung über die bisherige Vertragslaufzeit hinaus, wäre vom Aufsichtsrat eine andere Person zum Vorstand zu bestellen. Mit Verweis auf die insgesamt geringe Risikosituation des Konzerns und das vorhandene Netzwerk wird das Risiko, dass in einem solchen Fall kein Vorstand bestellt werden könnte, unverändert zum Vorjahr als gering eingeschätzt.

2. Finanzielle Risiken

Zum Bilanzstichtag 2023 werden mittel- bis langfristige festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 42,0 Mio. ausgewiesen. Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken sind deshalb derzeit zu vernachlässigen.

Die bei einem Kreditinstitut bestehenden Darlehen mit einem Restvalutastand in Höhe von € 12,5 Mio. Ende 2023 werden durch die finanzierende Bank regelmäßigen Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2023 sowie im gesamten Jahr 2023 wurden wie im Vorjahr alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreichen könnte, um allen bestehenden oder zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung und unterjährigen Auswertungen gesteuert. Die notwendige Liquidität wird den Konzerngesellschaften im Rahmen eines Cash-Pooling-Systems bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Insgesamt ist dieses Risiko aufgrund der vorhandenen Liquiditätsausstattung sowie des immer noch geringen Verschuldungsgrades des Konzerns und der dadurch vorhandenen Möglichkeiten, weitere Fremdfinanzierungen aufzunehmen, zu vernachlässigen und geringer als im Vorjahr.

3. Regulatorische und rechtliche Risiken

Environmental, Social and Governmental (ESG)-bezogene Risiken

Das Geschäftsmodell des Konzerns der Deutsche Real Estate AG ist keinen wesentlichen sozialen oder Corporate Governance Kodex bezogenen Risiken ausgesetzt. Den Empfehlungen der Regierungskommission wird zwar zulässigerweise insgesamt nicht entsprochen, dies bedeutet jedoch nicht im Umkehrschluss, dass die Gesellschaft von allen Empfehlungen abweicht. Die Deutsche Real Estate AG beachtet die aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens und stellt dadurch ein Governance-System sicher.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns sind ausschließlich im Inland angestellt.

Umweltbezogene Risiken können sich insbesondere bei der Frage der Attraktivität der Immobilien für Mieter, bei der Bewertung des Immobilienbestandes oder bei der Wiederverkäuflichkeit der Immobilien ergeben.

Der Immobilienbestand des Konzerns ist zum 31. Dezember 2023 noch nicht nach ESG-Kriterien zertifiziert worden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Immobilienbestand nicht in A-Lagen verortet ist und in seiner ökologischen Attraktivität sich grundsätzlich nicht wesentlich von anderen Immobilien in der jeweiligen Mikrolage unterscheidet.

Risiken könnten sich aber insbesondere ergeben, wenn Mieter zukünftig ökologisch nachhaltigere Immobilien bevorzugen würden. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir jedoch wie im Vorjahr keine Absagen von Mietinteressenten aus diesem Grund erhalten. Bei der Positionierung unserer Immobilien am Markt ist deshalb die ESG-Konformität noch kein wesentliches Kriterium. Dies kann sich allerdings zukünftig beispielsweise aufgrund weiter steigender Nebenkosten ändern, die von den Mietern zu tragen wären.

Bisher sind auch noch keine Mieter an uns herangetreten und haben ESG-bezogene Informationen von uns abgefragt. Auf Basis von Mieterstrukturanalysen sehen wir auch zurzeit kein erhöhtes Risiko, das ESG-begründete Auszüge von Bestandsmietern drohen. Die aus unserer Sicht wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand betreffen den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen, die Isolierung von Dächern sowie die Umstellung der Beleuchtung auf LED. Ein fester Plan zur Umstellung bzw. zum Umbau liegt nicht vor. Größere einzelfallbezogene ESG-Investitionen sind zurzeit nicht geplant, die Maßnahmen werden vielmehr immer im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen in den Immobilien ergänzend durchgeführt. Buchwertabgänge aus den Investitionen sind nicht zu erwarten. Auf den Dächern von fünf Immobilien in unserem Bestand wurden zudem bereits vor Jahren Photovoltaikanlagen installiert, die von Dritten betrieben werden.

Die ESG-Konformität kann sich zukünftig jedoch auf die Bewertung der Immobilien oder auf ihre Verkaufsfähigkeit auswirken. Da der Konzern zurzeit nicht aktiv den Verkauf von Immobilien plant, ergibt sich hinsichtlich der Verkaufsfähigkeit nur ein geringes Risiko. Bei den vereinzelten Immobilienverkäufen in der Vergangenheit hat die ESG-Konformität bisher keine Rolle gespielt. Trotzdem ist zu beachten, dass fehlende oder zu geringe Investitionen in den Immobilienbestand zur Erhöhung der ESG-Konformität sich bei der Ermittlung der Fair Values nach IFRS 13 negativ auswirken könnten. Bei der Bewertung werden solche Risiken insbesondere durch die angesetzten Marktmieten sowie durch Annahmen über Miet- und Leerstandszeiten berücksichtigt. Sollten in Zukunft konkrete ESG-Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt werden, könnte dies die Bewertung in Folgejahren beeinflussen. Die

Auswirkungen aus der Anpassung sind unwesentlich, so dass wir aktuell aus diesem Grund unverändert zum Vorjahr keine substanziellen Marktpreisrisiken sehen. Zur Informationsgewinnung wurde der Mustermietvertrag ergänzt, um zukünftig die Verbrauchsdaten von den Mietern erhalten zu können. Dadurch wird sich in der Zukunft die Informationsbasis über die Verbräuche der jeweiligen Immobilie deutlich verbessern.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 bestehen im Konzern nur Fremdfinanzierungen von vier Immobilien durch insgesamt zwei Banken. Es gibt hier kein gesondertes Anforderungsprofil der Bank im Rahmen der Finanzierung dieser Immobilien. Bei der Refinanzierung oder der Aufnahme von neuen Krediten könnten zukünftig diese Anforderungsprofile notwendig werden und eine unzureichende oder fehlende ESG-Konformität zu höheren Zinssätzen führen oder gar eine Kreditaufnahme erschweren.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine ausreichende Kompetenz im Bereich ESG, unter anderem hat das Aufsichtsratsmitglied Frau Dr. Lüft eine große Expertise in diesem Bereich.

Aufgrund Ihrer Qualifikation als kapitalmarktorientiertes KMU ist eine Berichtspflicht im Rahmen der CSRD kurzfristig nicht erforderlich. Gleichwohl hat die Gesellschaft in 2023 mit der Umstellung des Mustermietvertrages auf Green Leases begonnen. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Datenerfassung geschaffen werden, um zukünftigen Berichterstattungserfordernissen gerecht zu werden.

Sonstige regulatorische und rechtliche Risiken

Seit dem Jahr 2022 ist gegen den Konzern eine Klage mit einem Streitwert in Höhe von € 3,0 Mio. aufgrund einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben anhängig, gleichzeitig hat der Konzern Gegenklage mit einem Streitwert von € 6,0 Mio. erhoben. Bei beiden Verfahren ist eine gerichtliche Entscheidung noch nicht abschließend abschätzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind derzeit keine materiellen Netto-Liquiditätsabflüsse wahrscheinlich.

Weiterhin können sich zusätzliche Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften ergeben. Insbesondere zur Eindämmung des Klimawandels sowie zum Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen können neue weitere Regulierungen und gesetzliche Verschärfungen der Emissions- und Energieeffizienzvorgaben zu höheren Ausgaben für Gebäudemodernisierungen führen.

4. Sonstige Risiken

Aus dem seit Februar 2022 geführten Krieg von Russland gegen die Ukraine haben sich bisher noch keine direkten negativen Effekte, wie beispielsweise Insolvenzen von Mietern, auf die Geschäftsentwicklung des Konzerns ergeben.

Weiterhin gibt es allgemeine Einflussfaktoren, die nicht vorhersehbar und deshalb kaum zu beherrschen sind, wie beispielsweise politische und soziale Einflüsse oder Risikoeinflüsse durch Naturkatastrophen, Pandemien, Krieg oder Terroranschläge. Diese Einflussfaktoren könnten die weitere wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen.

5. Einschätzung des Gesamtrisikos

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2023 über eine sehr gute Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung und nur über einen eher geringen Verschuldungsgrad und damit weiterhin auch über die Möglichkeit zur Aufnahme von zusätzlichen liquiden Mitteln. Auch bei einem schwierigeren Marktumfeld sind vor diesem Hintergrund unverändert zum Vorjahr keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2023 beläuft sich der Leerstand auf 18,9 %. Der weitere Abbau dieses Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren. Bei der Einschätzung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass diese im relevanten Umfang durch das nahezu leerstehende Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, sowie durch den hohen Leerstand im Objekt Berlin, Hauptstraße 13, beeinflusst ist.

Für das Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, wurde Ende 2023 die Baugenehmigung zur Aufteilung des Gebäudes in kleinere Mieteinheiten erteilt. Durch die Aufteilung, die mit entsprechenden Investitionen verbunden ist, sehen wir größere Chancen in der Vermietung sowie eine breitere Risikostreuung als bei der Vermietung an nur einen einzigen Mieter.

Den Risiken, dass im Rahmen einer Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss, stehen bei der grundsätzlichen Marktlage weiterhin auch Chancen zur Generierung höherer Mieterlöse und somit steigender Immobilienmarktwerte gegenüber, sofern entsprechende Investitionen zur Wertsteigerung erfolgen.

Weiterhin hat der Konzern im Eigenbestand Immobilien mit Entwicklungs- und grundsätzlich damit auch Wertsteigerungspotenzial. Der Konzern prüft weiterhin bzw. arbeitet grundsätzlich an der Realisierung des bereits identifizierten Potenzials an ausgewählten Standorten. Wegen der derzeitigen Kostensituation und der schwierigen Marktlage wurde die Realisierung von möglichen Neubauprojekten jedoch bis auf Weiteres zurückgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Investitionsfähigkeit der Deutsche Real Estate AG könnten sich bei attraktiven Angeboten grundsätzlich Chancen zur Vergrößerung bzw. Optimierung des bestehenden Portfolios aus dem An- und Verkauf von Immobilien ergeben.

Der Konzern führt in einigen Fällen Aktivprozesse zur Geltendmachung von Forderungen. Die Forderungen sind - falls notwendig - wertberichtigt worden. Eine Entscheidung der Gerichte zu Gunsten des Konzerns würde zu einer Ergebnisverbesserung bis zu € 4,0 Mio. sowie zu entsprechenden Liquiditätszuflüssen führen. Bezüglich des laufenden Rechtsstreits aufgrund einer vorzeitigen Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben verweisen wir auf die im Risikobericht genannten Chancen aus der Gegenklage.

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 war durch die weiter restriktive Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie durch die zahlreichen weltweiten geopolitischen Konflikte geprägt. Die kräftigen Zinsanhebungen zur Eindämmung der hohen Inflation belasteten im Jahresverlauf die wirtschaftliche Entwicklung und verhinderten eine Erholung. Die deutlichen Zinsanhebungen führten sukzessive wieder zu deutlich sinkenden Inflationsraten; für das Gesamtjahr 2023 ergibt sich nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Inflationsrate von 5,9 % nach 6,9 % im Vorjahr. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft konnte sich den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht entziehen und ist nach den vorläufigen Angaben von Destatis insgesamt um -0,3 % im Jahr 2023 geschrumpft.

Für das Jahr 2024 geht die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose aus Februar 2024 nur von einem geringen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 0,2 % aus. Eine Rezession ist aufgrund des Rückgangs im vierten Quartal 2023 für die Wintermonate nicht ausgeschlossen.

Die Inflationsraten betragen nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes im Januar 2024 2,9 % und im Februar 2024 2,5%, so dass nach Einschätzung des Kapitalmarktes von Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank im Laufe des Jahres 2024 auszugehen ist. Die weitere Entwicklung der Geldpolitik wird mit Zeitverzug sich auch auf die Immobilienmärkte auswirken.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 25,6 Mio. erzielt. Sie liegen damit leicht über dem oberen Ende der prognostizierten Bandbreite von € 24,5 Mio. bis € 25,5 Mio. Das bereinigte EBITDA ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien liegt mit € 14,1 Mio. ebenfalls leicht über dem oberen Ende der prognostizierten Bandbreite von € 13,0 Mio. bis € 14,0 Mio.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt erwartungsgemäß bei 18,9 %, berücksichtigt man bereits zum Bilanzstichtag beendete bzw. neu abgeschlossene Mietverträge ergibt sich eine Leerstandsquote von 21,4 %.

Die ursprünglich geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 5,0 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2023 mit Auszahlungen in Höhe von € 7,5 Mio. deutlich überschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2023 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde

Effekte) leicht über dem Niveau des Vorjahres von € 2,2 Mio. zu erzielen, aufgrund gesteigerter Zinserträge mit € 3,5 Mio. übertroffen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2024

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung, die die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die in dem Chancen- und Risikobericht entsprechend dargestellt sind. In die Unternehmensplanung sind ferner die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen.

Im Geschäftsjahr 2024 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend der individuellen Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt. Der Konzern erwartet zurzeit, dass sich die fortgeschriebene Leerstandsquote von 21,4 % zum Bilanzstichtag insbesondere aufgrund des Auszugs des alleinigen Mieters in Goslar mit einer Fläche von rund 14.000 m² im Laufe des Geschäftsjahres 2024 weiter erhöhen wird.

Die Auswirkungen aus den zahlreichen politischen und geopolitischen Risiken und Unsicherheiten sind momentan weiterhin schwer abschätzbar. Vor diesem Hintergrund kann auch der sich ergebende Effekt auf die Geschäftsmodelle von Mietern und Mietinteressenten nicht eingeschätzt und nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden.

Der Vorstand geht davon aus, dass die Erträge aus Investment Properties sich in einer Bandbreite von € 26,0 Mio. bis € 27,0 Mio. und das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, sich in einer Bandbreite von € 15,0 Mio. bis € 16,0 Mio. im Geschäftsjahr 2024 bewegen werden. Die prognostizierte Bandbreite des bereinigten EBITDA wurde dabei unter Zugrundelegung der gleichen Ermittlungsmethodik wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 und unter Anwendung der Konzernrechnungslegungsgrundsätze ermittelt.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir mit rund € 5,0 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 1,0 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der An- und Verkauf von Immobilien ist zwar in der Unternehmensplanung nicht berücksichtigt worden, ist aber bei attraktiven Angeboten nicht ausgeschlossen.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus gesichert.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2024 leicht unter dem Niveau des Ergebnisses im Jahr 2023 liegen wird.

Aufgrund der vorhandenen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern grundsätzlich krisenfest aufgestellt.

E. Weitere gesetzliche Angaben

I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Dieses System hat als Zielsetzung die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist dabei in das im Konzern bestehende Kontroll- und Risikomanagementsystem integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt organisatorisch durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstandes. Die Abschlussarbeiten für alle in den Konzern

einbezogenen Gesellschaften werden dabei zentral in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen durchgeführt. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des Buchungstoffes erfolgt nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen mittels einer Buchhaltungssoftware. Dabei wird der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns Rechnung getragen. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgen auf Basis des Handelsgesetzbuches (HGB). Für die Zwecke der Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt eine Überleitung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Das bestehende System wird kontinuierlich auf seine Wirksamkeit überprüft und soweit notwendig verbessert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung und Prüfung werden der Jahres- sowie der Konzernabschluss und der dazugehörige zusammengefasste Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgen die Feststellung bzw. Billigung.

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 internen Kontrollsystems 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 Vier-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 2023 wurden auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision durch externe Dienstleister durchgeführt.

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.

II. Vergütungssystem und Vergütungsbericht

Das geltende Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat, der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat werden auf der Internetseite der Deutsche Real Estate AG im Bereich Investors Relations / Corporate Governance veröffentlicht.

III. Übernahmerechtliche Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis 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 § 34 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 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.

- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2023 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % 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 richten sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:

„Vertretung und Geschäftsführung

- (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.
- (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder 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 15. Mai 2023 bis zum 14. Mai 2028 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 € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktienausgabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt zwei finanzierenden Banken Sonderkündigungsrechte bei fünf Verträgen zur Finanzierung von vier Immobilien ein. Die Restverbindlichkeiten aus diesen fünf Verträgen betragen zum 31. Dezember 2023 € 42,0 Mio.

IV. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht. 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 zusammengefassten Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 20. März 2024

Maya Miteva

Vorständin

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

In T€	Anhang	2023	2022
Erträge aus Investment Properties	(18)	25.597	22.413
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(19)	-9.025	-6.490
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties		16.572	15.923
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	(20)	5.161	3.540
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	(21)	-3.934	-2.893
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		1.227	647
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	(22)	-65.402	-30.514
Sonstige betriebliche Erträge	(23)	1.394	1.489
Allgemeine Verwaltungskosten	(24)	-4.096	-4.594
Sonstige Aufwendungen	(26)	-1.701	-581
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		-52.006	-17.630
Finanzerträge	(27)	1.602	351
Finanzaufwendungen	(27)	-768	-297
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		-51.172	-17.576
Ertragsteuern	(28)	7.845	2.808
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		-43.327	-14.768
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		-1.395	-130
Nicht reklassifizierbare Gewinne		-1.395	-130
Sonstiges Ergebnis		-1.395	-130
Gesamtergebnis		-44.722	-14.898
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		-43.334	-14.773
- Nicht beherrschende Gesellschafter		7	5
Konzern-Periodenergebnis		-43.327	-14.768
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		-1.395	-130
- Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis		-1.395	-130
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		-44.729	-14.903
- Nicht beherrschende Gesellschafter		7	5
Gesamtergebnis		-44.722	-14.898
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	(29)	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		-2,11	-0,72

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

In T€

AKTIVA	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		1	2
Investment Properties	(30)	409.960	469.350
Übriges Sachanlagevermögen	(31)	1.219	1.648
Finanzanlagevermögen	(32)	2.100	3.495
Latente Steuern	(39)	0	2
Übrige langfristige Vermögenswerte	(35)	372	410
		413.652	474.907
Kurzfristiges Vermögen			
Vorratsimmobilien	(33)	25.562	16.231
Vertragsvermögenswerte	(34)	1.538	1.579
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(35)	743	454
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(35)	5.049	4.848
Tatsächliche Ertragsteueransprüche		432	65
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(36)	64.281	36.646
		97.605	59.823
		511.257	534.730
PASSIVA			
Eigenkapital			
	(37)		
Grundkapital		20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		368.782	412.116
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		-900	495
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		395.509	440.238
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		183	176
		395.692	440.414
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(38)	40.968	12.476
Latente Steuern	(39)	68.185	76.071
Übrige langfristige Schulden	(41)	1.788	2.290
		110.941	90.837
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(38)	1.070	422
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		45	139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(41)	979	994
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(40)	1.828	1.247
Übrige kurzfristige Schulden	(41)	702	677
		4.624	3.479
		511.257	534.730

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

In T€	2023	2022
Konzern-Periodenergebnis	-43.327	-14.768
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	202	205
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	65.402	30.514
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	-7.884	-2.852
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	45	56
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	745	-101
Zinsaufwendungen	760	297
Zinserträge	-1.390	-139
Ertragsteuerergebnis	39	44
Veränderung des Working Capital	-165	-2.489
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern	14.427	10.767
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-500	-102
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien	13.927	10.665
Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien	-9.331	-7.198
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	4.596	3.467
Einzahlungen aus Vermögenswerten	37	36
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-6.505	-4.158
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-5	-1
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	212	212
Erhaltene Zinsen	1.268	139
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.993	-3.772
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital	30.000	0
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-624	-414
Dividendenzahlung	0	-823
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-244	0
Leasingzahlungen	-201	-197
Gezahlte Zinsen	-759	-280
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	28.172	-1.714
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	27.775	-2.019
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	-140	1.824
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	36.646	36.841
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	64.281	36.646

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
ZUM 31. DEZEMBER 2023**

Angaben in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
Stand am 1. Januar 2022	20.582	7.045	427.712
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-14.773
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	-14.773
Dividendenzahlung für 2021	0	0	-823
Stand am 31. Dezember 2022	20.582	7.045	412.116
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	-43.334
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	-43.334
Stand am 31. Dezember 2023	20.582	7.045	368.782

Gesamtergebnis

Sonstige Bestandteile
des Eigenkapitals

Rücklage für erfolgs- neutral zum Fair- Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
625	455.964	171	456.135
0	-14.773	5	-14.768
-130	-130	0	-130
-130	-14.903	5	-14.898
0	-823	0	-823
495	440.238	176	440.414
0	-43.334	7	-43.327
-1.395	-1.395	0	-1.395
-1.395	-44.729	7	-44.722
-900	395.509	183	395.692

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, Deutschland, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2023 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten (Vorjahr: 26) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 298.442 m². Weiterhin wurden noch 6 (Vorjahr: 4) weitere Objekte im Besitz der nahestehenden Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

Beherrschendes Unternehmen der Deutsche Real Estate AG ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel. Direkte Mehrheitsaktionärin ist die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin.

Sitz der Deutsche Real Estate AG ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin, Deutschland. Die Gesellschaft ist unter Nummer HRB 121803 B in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Berichtsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der Vorstand wird den Konzernabschluss nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

B. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Grundlagen der Abschlussaufstellung

Der Konzernabschluss 2023 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315e Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2023 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2023 erstmalig angewendet:

Am 25. Juni 2020 wurden Änderungen an IFRS 4 »Versicherungsverträge« vorgenommen. Es erfolgte die Verlängerung der Ausnahmeregelung zur vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 analog zur Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts von IFRS 17, sodass IFRS 9 in diesen Fällen ebenfalls für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden war. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Dezember 2020. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Am 12. Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 8 »Bilanzierung und Bewertungsmethoden« vorgenommen. Die Änderungen sollen dabei helfen, zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden. Die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, stellt keine Korrektur eines Fehlers dar. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden, das EU-Endorsement erfolgte am 2. März 2022. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende bzw. von der EU noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Vom International Accounting Standards Board (IASB) und dem IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden u.a. folgende weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. bei denen das Endorsement durch die EU noch aussteht.

Am 23. Januar 2020, 15. Juli 2020 sowie am 31. Oktober 2022 hat das IASB Änderungen an IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« vorgenommen. Die Änderungen dienen u.a. der Klarstellung, ob Schulden als kurz- oder langfristig zu klassifizieren sind. Dabei soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden, unabhängig davon, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Weiterhin wurden Änderungen hinsichtlich der Klassifizierung von Verbindlichkeiten mit Covenants als lang- oder kurzfristig vorgenommen. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 verschoben; das EU-Endorsement erfolgte am 19. Dezember 2023.

Das IASB hat am 25. Mai 2023 Änderungen an IAS 7 »Kapitalflussrechnungen« sowie IFRS 7 »Finanzinstrumente: Angaben« vorgenommen. Die Änderungen betreffen Offenlegungsvorschriften im Zusammenhang mit Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen. Die Änderungen sind grundsätzlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Januar 2024 beginnen. Das EU-Endorsement ist noch nicht erfolgt.

Am 22. September 2022 hat der IASB Änderungen an IFRS 16 »Leasingverhältnisse« zur Erstbewertung des Nutzungsrechts nach einer Sale-and-leaseback-Transaktion durch den Verkäufer/Leasingnehmer vorgenommen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2024 anzuwenden, das EU-Endorsement erfolgte am 20. November 2023.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen und Änderungen von Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG sind von untergeordneter Bedeutung.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315e HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben. Die Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen, die mit Zeitwerten (Fair Values) angesetzt werden.

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

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Überprüfung der Betriebsergebnisse hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2023) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Beherrschung hat. Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Deutsche Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der Deutsche Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist.

Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte.

Die Deutsche Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

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

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

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

3. Konsolidierungskreis und Beteiligungen

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 43 (Vorjahr: 35) Unternehmen. Wie im Vorjahr wird auf die Einbeziehung eines weiteren Tochterunternehmens verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

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

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden acht Gesellschaften im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung neu gegründet.

Im Zuge der aus betriebswirtschaftlichen Gründen erfolgten Umstrukturierung wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt neun Immobilien innerhalb des Konzerns veräußert, wobei als Erwerber die acht neu gegründeten Gesellschaften sowie eine bestehende Gesellschaft aufgetreten sind. Die in Vorjahren gebildeten Rücklagen nach § 6b EStG konnten hierfür genutzt werden. Die bei den veräußernden Gesellschaften angefallenen steuerlichen Gewinne wurden in neue Rücklagen eingestellt. Diese Rücklagen sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen oder aufzulösen.

Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Konzerngesellschaft endkonsolidiert.

4. Währungsumrechnung

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5. Ertragsrealisierung

Erträge aus Investment Properties

Die Erträge resultieren aus der Vermietung der Bestandsimmobilien und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließt. Für die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten werden auch die dazugehörigen Erlöse aus Nebenkosten erfasst. Der Ausweis der Erlöse und der Aufwendungen erfolgt dabei unsaldiert nach der Principal-Methode.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst. Einige Leistungsverpflichtungen, wie beispielsweise Property- oder Asset-Management-Dienstleistungen werden zeitraumbezogen, und andere Leistungsverpflichtungen, wie beispielsweise An- und Verkaufsvergütungen, werden zeitpunktbezogen erfüllt.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die Gewinnrealisation bei dem Verkauf von Immobilien erfolgt sobald die wesentlichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Erwerber übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen mehr bei dem Verkäufer verbleiben.

Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Erträge werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert. Die zeitpunktbezogene Realisierung erfolgt, sobald der Erwerber die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrades bzw. Leistungsfortschrittes vorzunehmen.

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Erlöse aus Nutzungsentgelten

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

Dividendenerträge

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

Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung der als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

6. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen

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

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
EDV-Software, Lizenzen	1 bis 10

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

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 bis 10

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

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

7. Investment Properties

Immobilien werden dann als Investment Properties klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie in den übrigen Sachanlagen bilanziert.

In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorratsimmobilien Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorratsimmobilien auszuweisen (IAS 40.9(a)) und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

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

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 wird grundsätzlich nach international anerkannten Bewertungsmethoden auf Basis externer Verkehrswertgutachten von international renommierten Gutachtern ermittelt.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden im Konzern-Periodenergebnis in separaten Posten erfasst und können die Ertragslage des Konzerns wesentlich beeinflussen.

8. Wertminderung von Vermögenswerten

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

Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien, wobei die Immobilien als Investment Properties ohnehin zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und damit keiner zusätzlichen Überprüfung auf einen Wertminderungsbedarf unterliegen.

9. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, an dem der Konzern Vertragspartei wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows auslaufen oder der Vermögenswert übertragen wird. Die Klassifizierung der Vermögenswerte erfolgt unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Eigenschaften der Cashflows und entscheidet, ob die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Alle finanziellen Vermögenswerte wurden dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Bei Eigenkapitalinstrumenten wurde das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, später erfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Im Falle des Abgangs werden Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

Wertminderungen bei den finanziellen Vermögenswerten werden nach dem Expected-Credit-Loss-Model ermittelt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet und eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit erfasst.

10. Vorratsimmobilien

Bei den Vorratsimmobilien handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt zum Bau von frei finanzierten Eigentumswohnungen, die verkauft werden sollen. Solange kein Kaufvertrag vorliegt, werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist dabei der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der bis zur Fertigstellung noch anfallenden geschätzten Kosten sowie der Vertriebskosten. Für die einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge erwartet, dies bedeutet, dass die Zuordnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten proportional zum erwarteten Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Wir verweisen auf Tz. 36.

12. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten

Im Rahmen der abgeschlossenen Kaufverträge für noch zu errichtende Eigentumswohnungen werden für alle bis zum Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein), erbrachten Leistungen in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Bei Erreichen des jeweiligen vertraglich definierten Meilensteins, der sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientiert, können dann an den Käufer Zahlungsaufforderungen gestellt werden. Sollte die Meilensteinzahlung, die bisher erfassten Erträge übersteigen, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert.

13. Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

14. Steuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitenmethode auf temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

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

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) zugrunde gelegt. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG für Investment Properties grundsätzlich nicht an.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden, sofern die Kriterien nach IAS 12.74 erfüllt sind, miteinander saldiert.

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

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

15. Sonstige Rückstellungen

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

16. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden nach den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert. Zu unterscheiden ist dabei, ob der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber oder als Leasingnehmer auftritt.

Als Leasinggeber werden die Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing klassifiziert. Dabei wird ein Leasingvertrag als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Falls dies nicht zutrifft, wird das Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasings, sofern es nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst. Wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

Tritt der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasingnehmer auf, wird geprüft, ob der Vertrag die folgenden Punkte erfüllt:

- bezieht sich der Vertrag auf einen identifizierten Vermögenswert,
- besteht das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen,
- kann die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der Nutzungsdauer vom Leasingnehmer bestimmt werden.

Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede Komponente getrennt bilanziert. Zum Bereitstellungszeitpunkt des Leasinggegenstandes wird ein Nutzungsrecht aktiviert und eine Verbindlichkeit erfasst. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen dabei im Zugangszeitpunkt der Höhe der Verbindlichkeit gegebenenfalls unter Berücksichtigung der anfänglichen direkten Kosten. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, d.h. das Nutzungsrecht wird linear über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Höhe der Leasingverbindlichkeit zum Zugangszeitpunkt ergibt sich aus dem Barwert der Leasingzahlungen über die vereinbarte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung des dem Leasingvertrages zugrundeliegenden Zinssatzes, oder falls nicht bekannt des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Deutsche Real Estate AG Konzerns. In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Bewertungszinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Leasingraten vermindert. Änderungen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn das Leasingverhältnis teilweise oder vollständig beendet wird. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr (short-term-leases) oder Leasingverhältnissen über Vermögenswerte mit einem Wert von unter T€ 5 (low-value-leases) wird von den Erleichterungsvorschriften Gebrauch gemacht und die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In der Bilanz erfolgt der Ausweis der Nutzungsrechte unter dem übrigen Sachanlagevermögen und der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten unter den übrigen Schulden. Finanzierungsleasingverträge, bei denen der Deutsche Real Estate AG Konzern die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingobjekt trägt, werden nicht abgeschlossen. Sofern Untermietverträge mit Dritten vorliegen, werden die betreffenden Nutzungsrechte ausgebucht und der jeweils ermittelte Nettoinvestitionswert in den übrigen Vermögenswerten ausgewiesen.

17. Fremdkapitalkosten

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

C. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

18. Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2023 auf T€ 25.597 (Vorjahr: T€ 22.413) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 20.432 (Vorjahr: T€ 18.182) und Mietnebenkosten mit T€ 5.165 (Vorjahr: T€ 4.231). Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Jahr 2022 ist auf den Einzug neuer Mieter sowie auf vertragsgemäße Mietsteigerungen zurückzuführen.

19. Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

in T€	2023	2022
Heizkosten (Brennstoffe)	2.179	968
Instandhaltung	1.439	783
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	1.173	1.056
Grundsteuer	980	1.064
Stromkosten	796	599
Wasser / Abwasser / Kanal	502	399
Vermietungskosten (Maklerkosten)	412	243
Gebäudeversicherungen	327	259
Müllentsorgung	241	240
Sonstige	976	879
Gesamt	9.025	6.490

20. Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Im Rahmen des Projektes zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main wurde im zweiten Quartal 2022 mit dem Verkauf der Wohnungen begonnen. Bei den bereits bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Kaufverträgen mit einer Bauverpflichtung handelt es sich grundsätzlich um eine einzelne Leistungsverpflichtung. Die Erlösrealisierung erfolgt zeitraumbezogen. Der Leistungsfortschritt wird dabei unter Anwendung der Cost-to-Cost-Methode ermittelt. Bei dieser Methode werden die Erträge auf der Basis der entstandenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Kosten des Vertrags realisiert, da die entstandenen Kosten den Leistungsfortschritt am besten widerspiegeln und somit eine periodengerechte Ergebnisrealisation erreicht werden kann. Im Rahmen der abgeschlossenen Verträge können an den Käufer Zahlungsaufforderungen bei Erreichen eines vertraglich definierten Baufortschritts (Meilenstein) gestellt werden, die sich an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) orientieren. Für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen wird in der Bilanz ein Vertragsvermögenswert aktiviert. Sollte die Meilensteinzahlung, die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Erträge übersteigen, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit bilanziert. Da der Zeitraum zwischen der Ertragsrealisierung nach der Cost-to-Cost-Methode und der jeweiligen Meilensteinzahlung immer weniger als ein Jahr beträgt, beinhalten die Kaufverträge keine wesentliche Finanzierungskomponente. Eigentumswohnungen, für die noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert. Gegenüber den Käufern der Eigentumswohnungen bestehen branchenübliche und gesetzliche Haftungsverpflichtungen (BGB). Der Bau erfolgt aus Eigenmitteln (keine Kapitalaufnahme) und mit einer Baufertigstellung wird im zweiten Quartal 2024 gerechnet.

21. Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Ausgewiesen werden die zu den Erträgen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien korrespondierenden direkten Aufwendungen. Aus dem Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge je Wohneinheit erwartet, so dass die Zuordnung der Aufwendungen proportional zum Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

22. Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties

Das negative Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties in Höhe von T€ -65.402 (Vorjahr: T€ -30.514) setzt sich zusammen aus Aufwendungen in Höhe T€ -67.965 (Vorjahr: T€ -37.100) sowie Erträgen in Höhe von T€ 2.563 (Vorjahr: T€ 6.586). Wir verweisen auf die Angaben unter Tz. 30 zur Sensitivitätsanalyse.

23. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2023	2022
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	721	689
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	469	305
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	54	78
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	46	1
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	43	29
Erträge aus Kündigungs- und Kompensationsvereinbarungen	23	70
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	12	5
Übrige Erträge	26	312
Gesamt	1.394	1.489

Die Erträge aus Dienstleistungen resultieren aus Leistungen für die Summit-Gruppe.

24. Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2023	2022
Personalaufwand	2.533	3.190
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	774	511
Büro, Kommunikation und Reisekosten	460	437
Beiträge und Gebühren	106	228
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	86	86
Übrige Verwaltungskosten	137	142
Gesamt	4.096	4.594

25. Personalaufwand

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

in T€	2023	2022
Löhne und Gehälter	2.201	2.867
Sozialabgaben	332	323
Gesamt	2.533	3.190

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2023 T€ 134 (Vorjahr: T€ 142).

26. Sonstige Aufwendungen

in T€	2023	2022
Umstrukturierungsaufwendungen	699	0
Projektaufwendungen nicht realisierter Baumaßnahmen	448	0
Marketingkosten der laufenden Projektentwicklung	246	224
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	202	205
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	48	89
Nicht abziehbare Vorsteuern	30	29
Übrige Aufwendungen	28	34
Gesamt	1.701	581

Bei den Umstrukturierungsaufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Notar- und Beratungskosten, die im Rahmen der erfolgten konzerninternen Verkäufe im Jahr 2023 angefallen sind.

27. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

in T€	2023	2022
Beteiligungserträge	212	212
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	1.390	139
Finanzerträge	1.602	351
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen	768	297
Finanzaufwendungen	768	297
Finanzergebnis	834	54

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2023 mit T€ 212 (Vorjahr: T€ 212) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

Die laufenden Zinserträge resultieren aus der kurzfristigen Anlage der vorhandenen liquiden Mittel.

Die laufenden Zins- und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen für Darlehen aus der Finanzierung der Investment Properties. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Aufnahme von zwei Bankdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 30.000 im Jahr 2023.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von T€ 32 (Vorjahr: T€ 36) enthalten.

28. Ertragsteuern

in T€	2023	2022
Laufender Ertragsteueraufwand / Tatsächliche Ertragsteuern	-39	-44
Latenter Steuerertrag	7.884	2.852
Steuerertrag	7.845	2.808

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

in T€	2023	2022
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	-51.172	-17.576
Erwarteter Steuerertrag (Konzernsteuersatz)	8.098	2.781
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-71	-52
Berücksichtigung Gewerbesteuern	-181	-94
Periodenfremdes Steuerergebnis	-50	147
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge	4	4
Sonstige	45	22
Effektive Ertragsteuern	7.845	2.808
Effektiver Steuersatz	15,3 %	15,9 %

29. Ergebnis je Aktie

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

in T€	2023	2022
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	-43.334	-14.773
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	-2,11	-0,72
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	-2,11	-0,72

Zum Bilanzstichtag 2023 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

30. Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf Basis unabhängiger Gutachten international renommierter Gutachter bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 44 (g).

Entwicklung der Investment Properties in T€	2023	2022
Stand 01.01.	469.350	494.830
Zugänge	6.012	5.034
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo aus Erträgen und Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen)	-65.402	-30.514
Stand 31.12.	409.960	469.350

Die Zugänge resultieren aus im Berichtsjahr getätigten Investitionen in die Bestandsimmobilien.

Der negative Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2023 aus Wertminderungen in Höhe von € 68,0 Mio. (Vorjahr: € 37,1 Mio.), denen Wertsteigerungen in Höhe von € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 6,6 Mio.) gegenüberstehen.

Wertminderungen ergeben sich zum 31. Dezember 2023 insbesondere durch geänderte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze im Rahmen der Bewertung der Bestandsimmobilien, die vor allem auf die restriktive Zinspolitik und das hierdurch zurückgehende Investitionsklima zurückzuführen sind. Weitere Wertminderungen resultieren aus der Abwertung von Entwicklungspotenzialen, die über einen Rückgang der angesetzten Bewertungsmultiplikatoren das veränderte Zinsniveau widerspiegeln und gestiegene Baukosten am Markt berücksichtigen. Die angesetzten Entwicklungspotenziale umfassen dabei eine ungenutzte Grundstücksteilfläche in Berlin sowie Bau- und Nutzungspotenziale an zwei Standorten in Hamburg und einem Standort in Essen mit Fair Values von insgesamt € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 27,2 Mio.). Für zwei dieser Entwicklungspotenziale ergeben sich negative Marktwerte, so dass diese im Geschäftsjahr mit einem Wert von € 0 angesetzt werden.

Die Wertsteigerungen sind im Wesentlichen auf neu abgeschlossene bzw. verlängerte Mietverträge und die Durchführung von wertsteigernden Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen.

Der Konzern hat als Leasinggeber mittel- und langfristige Mietverträge abgeschlossen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um nichtkündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

Mindestleasingzahlungen in T€	2023	2022
1. Jahr	19.231	19.898
2.-5. Jahr	50.017	52.355
ab 6.-10. Jahr	18.668	24.444
Gesamt	87.916	96.697

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2023 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2023	2022
Mieterlöse	25.597	22.413
Zurechenbare Aufwendungen	9.025	6.490

Bzgl. der Zusammensetzung und der Entwicklung der zurechenbaren Aufwendungen verweisen wir auf Tz. 19.

Auf das im Geschäftsjahr 2023 leerstehende Objekt in Essen, Am Fernmeldeamt, entfallen zurechenbare betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 288. Im Vorjahr beliefen sich die zurechenbaren betriebliche Aufwendungen (einschließlich Instandhaltungsaufwendungen) auf T€ 348 und betrafen die zum 31. Dezember 2022 leerstehenden Immobilien Essen, Am Fernmeldeamt, und Saarbrücken, Hafestraße.

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die vom Gutachter zum 31. Dezember 2023 ermittelten Werte wurden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde vom Gutachter die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Die Bewertung erfolgt auf Ebene der einzelnen Immobilie, eine Klassifizierung in Risikoklassen erfolgt nicht.

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftig freiwerdender Cashflows. Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren. Ausgangspunkt für die Bewertung sind dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer zur Verfügung gestellten Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Zahlungsströme. Bestehende Mieteroptionen auf eine Verlängerung des Mietvertrages werden mieterspezifisch unter Berücksichtigung der jeweiligen Mietkonditionen berücksichtigt. Unter Verwendung marktnaher Informationen, wie z.B. aktuelle und erwartete zukünftige Marktmieten, und objektspezifischer Investitionsmaßnahmen werden Anschlussvermietungen geplant.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen geplant, von denen die vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Gross Rental Income) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Non-Recoverable Costs) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) ergibt. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen und vom Gutachter unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt werden. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein.

Erfolgt in dem Zehn-Jahres-Betrachtungszeitraum ein Auszug eines Mieters aufgrund der Beendigung des Mietvertrages, wird von dem Gutachter unterstellt, dass wie bei den bestehenden Leerstandsflächen entsprechende Investitionen in die Flächen erfolgen, um in der Nachvermietung die ortsübliche Marktmiete zu erzielen.

Vom Net Operating Income werden folglich konkrete Auszahlungen zur Sicherung der geplanten Mieteinzahlungen (Refurbishment, Leasing Commissions, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis der Net Cash Flow als Diskontierungsgrundlage ergibt.

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) verwendet, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Die angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beruhen insbesondere auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegeln dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung einer etwaig vorhandenen autobahnnahen Lage einer Logistikimmobilie oder von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und besonderer Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider. Die Summe der abgezinsten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalbarwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer standardisierter Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Bei der Ermittlung der Transaktionskosten wird unterstellt, dass sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset-Deals veräußert werden.

Für die Berücksichtigung von ESG-Themen holt der Gutachter objektbezogene Informationen ein, insbesondere über Zertifizierungen und Energieausweise. Daneben werden Umweltfaktoren, wie etwa standortbezogene Naturrisiken sowie potenzielle Objektrisiken, wie bspw. potenzielle Boden- oder Gebäudekontamination, berücksichtigt. Im Rahmen der Bewertung kann dies leichten Einfluss auf die angesetzten Marktmieten sowie die Annahmen über Miet- und Leerstandszeiten haben. Sollten in Zukunft konkrete ESG-Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt werden, könnte dies die Bewertung in Folgejahren beeinflussen.

Die bestehenden Bau- und Nutzungspotenziale werden vom Gutachter separat bewertet und im Rahmen der DCF-Methode berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt nach der Residualwertmethode unter Heranziehung von Bau- und weiteren Kosten sowie der erzielbaren Marktmiete abzüglich eines Abschlags für Unwägbarkeiten. Ein weiteres Bau- und Nutzungspotenzial wurde unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwerts bewertet. Bei einer Immobilie wurden die vorhandenen Grundstücksreserven ebenfalls unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwertes zusätzlich berücksichtigt. Bei der derzeit leerstehenden Immobilie in Essen, Am Fernmeldeamt, ist im Geschäftsjahr 2022 die Entscheidung zur Umkonzeptionierung von einem Single-Tenant- zu einem Multi-Tenant-Konzept erfolgt. Im Rahmen der Bewertung wurden hierfür die notwendigen Investitionen entsprechend der aktuellen Schätzung in Abzug gebracht.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden untenstehende Bewertungsparameter verwendet. Hierbei wurden Bau- und Nutzungspotenziale sowie die auf diese entfallenden Fair Values bei der Ermittlung der wesentlichen Bewertungsfaktoren wie im Vorjahr nicht berücksichtigt, da diese im Zuge der Residualbewertung bewertet wurden.

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2023 Gewichteter Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	10,73 € / m ² / p.a.	5,31 € / m ² / p.a.	34,40 € / m ² / p.a.
Refurbishment	25,54 € / m ² / p.a.	0,0 € / m ² / p.a.	147,40 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	5,39 % p.a.	4,0 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,85 % p.a.	4,5 % p.a.	9,0 % p.a.
Marktmiete	8,84 € / m ²	4,48 € / m ²	26,32 € / m ²

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2022 Gewichteter Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	10,09 € / m ² / p.a.	5,03 € / m ² / p.a.	30,36 € / m ² / p.a.
Refurbishment	23,44 € / m ² / p.a.	0,0 € / m ² / p.a.	146,79 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	5,04 % p.a.	3,25 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,44 % p.a.	3,75 % p.a.	8,75 % p.a.
Marktmiete	8,44 € / m ²	2,75 € / m ²	26,37 € / m ²

Die Veränderungen in den wesentlichen Bewertungsfaktoren sind, neben einem insgesamt abgeschwächten Investitionsklima (Zinssatz), auf die Inflation und Baukostensteigerungen (Instandhaltung, Refurbishment) zurückzuführen. Die gestiegenen durchschnittlichen Marktmieten konnten diese Veränderungen nur teilweise kompensieren.

Wesentliche Bewertungsergebnisse		31.12.2023
Markt-Mieten Multiplikator		13,1-fach
Fair Value		1.384 € pro m ² Mietfläche

Wesentliche Bewertungsergebnisse		31.12.2022
Markt-Mieten Multiplikator		14,7-fach
Fair Value		1.487 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

Wesentliche den Immobilienwert beeinflussende Bewertungsfaktoren sind Marktmiete, Instandhaltungskosten, Endverkaufswerte (Exit Wert) sowie Diskontierungszinssätze.

Auswirkungen aus der Veränderung einzelner dieser Bewertungsfaktoren auf die Fair Values sind isoliert voneinander in den nachfolgenden Sensitivitätsanalysen zum Bewertungsstichtag dargestellt. Wechselwirkungen aufgrund von Veränderungen eines Bewertungsfaktors auf andere Bewertungsfaktoren sind möglich, jedoch nicht quantifizierbar.

Änderung Marktmiete 2023	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-44,3	-22,1	21,9	44,2
in %	-10,8	-5,4	5,4	10,8

Änderung Marktmiete 2022	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-47,2	-23,6	23,4	46,5
in %	-10,1	-5,0	5,0	9,9

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren. Zusätzlich ist dabei zu beachten, dass bei Gewerbemietverträgen die Erhöhung der Mieten innerhalb der Vertragslaufzeit individuell in dem jeweiligen Mietvertrag geregelt ist (Staffel- oder Indexmieten).

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
2023	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,4	1,7	-1,7	-3,5
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,9

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)				
2022	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,6	1,7	-2,0	-4,1
in %	0,8	0,4	-0,4	-0,9

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

Änderung Diskontierungszinssatz 2023	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	17,8	8,8	-8,6	-17,1
in %	4,3	2,1	-2,1	-4,2
Änderung Diskontierungszinssatz 2022	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	19,3	9,3	-9,6	-18,6
in %	4,1	2,0	-2,0	-4,0

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

Änderung Exit Wert 2023	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-30,8	-15,4	15,1	30,4
in %	-7,5	-3,8	3,7	7,4
Änderung Exit Wert 2022	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-33,7	-16,8	16,5	33,3
in %	-7,2	-3,6	3,5	7,1

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

31. Übriges Sachanlagevermögen

Unter diesem Posten werden im Wesentlichen die Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 gezeigt. Die Nutzungsrechte entwickelten sich wie folgt:

2023 in T€	Gebäude	Hardware	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.	2.123	45	2.168
Zugänge	0	0	0
Abgänge	464	0	464
Stand 31.12.	1.659	45	1.704
Abschreibungen			
Stand 01.01.	541	29	570
Zugänge	165	15	180
Abgänge	232	0	232
Stand 31.12.	474	44	518
Buchwert 01.01.	1.582	16	1.598
Buchwert 31.12.	1.185	1	1.186
Anzahl Nutzungsrechte	1	1	2

32. Finanzanlagevermögen

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die hier ausgewiesene Finanzanlage umfasst, wie in Vorjahren das verbundene Unternehmen BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk, das mangels Wesentlichkeit und Kontrolle nicht vollkonsolidiert einbezogen wurde.

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2023	2022
Stand 01.01.	3.495	3.625
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-1.395	-130
Stand 31.12.	2.100	3.495

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2023 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung durch einen externen Gutachter für die Immobilie in Duisburg-Averdunk, die mittelbar den Marktwert der Finanzanlage darstellt.

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2022 basierten auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen, bei der die erwarteten künftigen Zahlungsströme aus den Kapitalüberschüssen berücksichtigt wurden. Die Bewertungsänderung und die Abwertung resultieren aus der Kündigung des einzigen Mieters zum 31. Dezember 2024.

33. Vorratsimmobilien

Unter diesem Posten wird die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, zur Errichtung von Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche ausgewiesen, siehe auch Ausführungen unter Tz. 20 und Tz. 21.

34. Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte betreffen die zeitraumbezogene Erlösrealisierung bei der Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, und sind in voller Höhe kurzfristig. Wertberichtigungen waren nicht zu bilanzieren.

35. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Diese Posten setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	743	454
davon Mietforderungen	697	407
Übrige langfristige Vermögenswerte	372	410
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	5.049	4.848
davon gegen Summit-Gruppe	0	46

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte betreffen die gemäß IFRS 16 zu bilanzierenden Nettoinvestitionswerte aus der Untervermietung.

Zum 31. Dezember 2023 werden unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten Bankguthaben in Höhe von T€ 4.490 (Vorjahr: T€ 4.351) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Bankguthaben in Höhe von insgesamt T€ 140 als Sicherheiten im Rahmen der Projektentwicklung Frankfurt am Main, Westerbachstraße, für Bankbürgschaften gegenüber Käufern hinterlegt. Der Betrag der Bürgschaften gegenüber Käufern erhöht sich durch diese Hinterlegungen auf insgesamt T€ 490. Weitere T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 4.000) betreffen an den ehemaligen Generalunternehmer ausgereichte Bankbürgschaften im

Zusammenhang mit dieser Projektentwicklung. Die Bankbürgschaften werden voraussichtlich mit Abschluss des anhängigen Rechtsstreits mit dem Generalunternehmer wieder zur freien Verfügung stehen.

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

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2023			
Fällige Forderungen	743	1.530	787
Fälligkeit < 30 Tage	442	449	7
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	32	36	4
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	11	16	5
Fälligkeit > 90 Tage	258	1.029	771

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2022			
Fällige Forderungen	454	1.262	808
Fälligkeit < 30 Tage	237	239	2
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	19	20	1
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	3	3	0
Fälligkeit > 90 Tage	195	1.000	805

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist nachstehend dargestellt:

Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€	2023	2022
Stand 01.01.	808	803
Inanspruchnahme	-17	-44
Auflösung	-43	-29
Zuführung	39	78
Stand 31.12.	787	808

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2023 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 5.298 (Vorjahr: T€ 5.194) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 4.082 (Vorjahr: T€ 3.969) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 141 (Vorjahr: T€ 150) aus Mietkautionen und zu T€ 1.075 (Vorjahr: T€ 1.075) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonto entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 44 (e) dargestellt.

36. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Zahlungsmittel und -äquivalente	64.281	36.646

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 47.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 4.490 (Vorjahr: T€ 4.351) werden aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

37. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2023 und 2022 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2023 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 14. Mai 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu T€ 10.000 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel.

Zur Entwicklung der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

In der **Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente** wird der Bewertungseffekt für die im Finanzanlagevermögen ausgewiesene Beteiligung gezeigt.

Unter dem den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnenden Anteil am Eigenkapital ist der Anteilsbesitz Dritter an folgenden Komplementärgesellschaften, die als Zweckgesellschaften (SPE) einbezogen werden, erfasst:

Gesellschaft	31.12.2023		31.12.2022	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	7	50,0	9
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	34	50,0	36
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	24	50,0	26
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	118	50,0	105
		183		176

Die nicht beherrschenden Gesellschafter sind an deutschen Kapitalgesellschaften (GmbH) beteiligt.

Die Rechte und Pflichten der nicht beherrschenden Gesellschafter sind im GmbH-Gesetz und im jeweiligen Gesellschaftsvertrag festgehalten. Besondere oder ungewöhnliche Rechte und Pflichten sind nicht vereinbart.

Darüber hinaus ist ein nicht beherrschender Gesellschafter an der GbR Heidelberg mit 12,5 % beteiligt, wobei dessen Anteil aufgrund der Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen wird.

Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie den allgemeinen Regelungen des BGB. Insbesondere ist der nicht beherrschende Gesellschafter im Innenverhältnis von der Haftung eines GbR-Gesellschafters befreit, sofern die Haftung auf Tatbeständen beruht, die die Deutsche Real Estate AG zu verantworten hat.

Auf die Angabe weiterer Informationen zu den nicht beherrschenden Gesellschaftern wird aufgrund offensichtlich unwesentlichen Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verzichtet.

38. Finanzschulden

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	42.038	12.865
- Kreissparkasse Böblingen	29.562	0
- Hamburger Sparkasse AG	12.476	12.865
Sonstige Finanzschulden	0	33
Gesamt	42.038	12.898

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Aufnahme von neuen Bankdarlehen in Höhe von T€ 30.000 sowie der planmäßigen Rückführung der Finanzschulden.

Die Restlaufzeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden sowie die erwarteten Zinszahlungen stellen sich stichtagsbedingt wie folgt dar:

31.12.2023			
in T€	Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	0	1.070	1.610
1 – 2 Jahre	0	9.129	1.570
2 – 3 Jahre	0	870	1.377
3 – 4 Jahre	0	909	1.338
4 – 5 Jahre	0	4.224	1.297
über 5 Jahre	0	25.836	5.129
Buchwert Gesamt	0	42.038	0

31.12.2022			
in T€	Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	0	422	235
1 – 2 Jahre	0	396	228
2 – 3 Jahre	0	8.421	220
3 – 4 Jahre	0	126	63
4 – 5 Jahre	0	128	61
über 5 Jahre	0	3.405	59
Buchwert Gesamt	0	12.898	0

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird diese Zahlung auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem die Gesellschaft die Zahlung leisten muss.

Darüber hinaus wurde eine Tilgung von Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Auslaufens einer Zinsbindungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

Besicherung von Finanzschulden in T€	2023	2022
Investment Properties	95.400	52.070

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber der Hamburger Sparkasse AG zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2023 und im gesamten Geschäftsjahr 2023 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 44 (e) dargestellt.

39. Latente Steuern

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2023	31.12.2022
Verlustvorträge	3.881	4.626
Investment Properties	360	314
Vorratsimmobilien	79	176
Aktive latente Steuern	4.320	5.116
Passive latente Steuern in T€	31.12.2023	31.12.2022
Investment Properties	55.199	54.878
Steuerliche Rücklagen	17.269	26.286
Finanzschulden	37	0
Vorratsimmobilien	0	21
Passive latente Steuern	72.505	81.185
Nach Aufrechnung in T€	31.12.2023	31.12.2022
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	0	2
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	68.185	76.071

Die bisherigen Rücklagen nach § 6b EStG aus dem Verkauf einer Immobilie im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung im Geschäftsjahr 2023 genutzt und neue Rücklagen nach § 6b EStG für die im Rahmen der Umstrukturierung aufgedeckten stillen Reserven gebildet. Die neu gebildeten Rücklagen sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen.

Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist, wobei mindestens ein Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern erfolgt. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge, Investment Properties und Vorratsimmobilien haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorträge und temporäre Differenzen von T€ 339 (Vorjahr: T€ 269) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

Die passiven latenten Steuern auf Immobilien und Vorratsimmobilien haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die Veränderung der latenten Steuern auf Investment Properties ergibt sich aus zwei gegenläufigen Effekten: Die zum 31. Dezember 2022 passivierten latenten Steuern auf steuerliche Rücklagen wurden durch die konzerninterne Nutzung in passive latente Steuern auf Immobilien umqualifiziert. Die daraus resultierende Erhöhung der passiven latenten Steuern wird durch die Abwertung des Konzernimmobilienbestandes wieder kompensiert.

Latente Steuern werden auf Ebene des Steuersubjekts erfasst und bewertet.

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuern an. Für Investment Properties, bei denen der Vorstand eine Veräußerung nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließt, werden bei der Ermittlung der latenten Steuern zusätzlich Gewerbesteuern berücksichtigt, es sei denn, der Vorstand geht davon aus, dass diese Veräußerungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gewerbesteuerfrei erfolgen.

40. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2023	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2023
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	210	168	15	200	227
Ausstehende Rechnungen	693	628	22	1.106	1.149
Objektspezifische Rückstellungen	128	107	6	38	53
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	81	70	11	81	81
Übrige Rückstellungen	135	99	0	282	318
Summe	1.247	1.072	54	1.707	1.828

in T€	Stand 01.01.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2022
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	181	162	0	191	210
Ausstehende Rechnungen	276	253	23	693	693
Objektspezifische Rückstellungen	131	55	0	52	128
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	41	38	3	81	81
Vorstandstantieme	75	75	0	0	0
Übrige Rückstellungen	228	154	52	113	135
Summe	932	737	78	1.130	1.247

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

41. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Schulden

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Übrige langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten IFRS 16	1.468	1.863
Vorausbezahlte Mieten	151	176
Übrige	169	251
Gesamt	1.788	2.290
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	979	994
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	212	212
Vorausbezahlte Mieten	168	148
Verbindlichkeiten IFRS 16	145	201
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	122	68
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	31	44
Übrige	24	4
Gesamt	702	677

E. Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung sowie die Überprüfung von Betriebsergebnissen erfolgt hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene (management approach). Eine Segmentberichterstattung entfällt damit.

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 25.597 (Vorjahr: T€ 22.413) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt. Die direkt zuordenbaren Aufwendungen belaufen sich auf T€ 9.025 (Vorjahr: T€ 6.490).

Aus einem Entwicklungsprojekt zur Errichtung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurden Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von T€ 5.161 (Vorjahr: T€ 3.540) realisiert. Die anteiligen korrespondierenden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 3.934 (Vorjahr: T€ 2.893).

In den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wurden keine Gewerbeimmobilien an Dritte verkauft.

F. Sonstige Angaben

42. Leasingverhältnisse

Hinsichtlich der vom Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 16. Mietverträge mit einer umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarung wurden nicht abgeschlossen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf angemietete Geschäftsräume und Hardware. Der Festmietzeitraum für die Geschäftsräume in Berlin endet am 31. Dezember 2028 mit einer Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahren. Die angemieteten Geschäftsräume wurden zum Teil untervermietet. Bei der Bewertung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten wurde die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption berücksichtigt. Ein weiterer Vertrag über die Anmietung von Geschäftsräumen in Frankfurt am Main wurde in 2023 nicht optiert, so dass sich dieser Vertrag nunmehr jeweils um ein Jahr verlängert, sollten weder Mieter noch Vermieter von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Folglich wird dieser Vertrag zum 31. Dezember 2023 nicht mehr als Leasingverhältnis gem. IFRS 16 klassifiziert. Der Vertrag für gemietete Büro-Hardware hat eine Laufzeit bis Januar 2024.

43. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sowie Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Bilanzierung

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

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

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

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten.

Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 30.

Der Vorstand geht davon aus, dass die ermittelten Nettokapitalwerte den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen und dass künftige Schwankungen dieser Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

Rückstellungen

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

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

Finanzanlagevermögen

Der Vorstand hat im Konzernabschluss eine Beteiligung zum beizulegenden Zeitwert - erfolgsneutral – auf Basis einer Immobilienbewertung eines externen Gutachters unter Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Methode angesetzt. Die bewertete Immobilie stellt mittelbar den Marktwert der Beteiligung dar. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir ebenfalls auf die Ausführungen unter Tz. 32.

Der Vorstand geht davon aus, dass der ermittelte Nettokapitalwert dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht und dass künftige Schwankungen des Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

Im Vorjahr wurde die Beteiligung ebenfalls erfolgsneutral unter Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Methode zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die für die Bewertung maßgeblichen Schätzgrößen bezogen sich auf die erwarteten künftigen Zahlungsströme aus Kapitalüberschüssen. Die Bewertungsänderung resultiert vor allem aus der Kündigung des einzigen Mieters der Immobilie zum 31. Dezember 2024.

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind und ob auch zukünftig die gewerbesteuerliche Befreiung in Anspruch genommen werden kann. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen wendet der Vorstand neben der Bildung von Einzelwertberichtigungen den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an und bemisst die Wertberichtigung in Höhe des über die Laufzeit erwarteten Kreditverlustes.

Objektivität von Schätzungen

Schätzungen spiegeln grundsätzlich die Erwartungen des Vorstandes wider. Um eine möglichst objektive Darstellung im Konzernabschluss zu gewährleisten, bedient sich der Vorstand bei der Immobilienbewertung renommierter Sachverständiger.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen und Schätzungen bei der Bilanzierung

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

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties ist nach IFRS 13 das „highest-and-best-use“-Prinzip anzuwenden, wonach bei der Bewertung die bestmögliche Nutzungsalternative einer Immobilie herangezogen wird. Dabei ist zu beurteilen, ob die für die Bewertung unterstellte Nutzungsalternative rechtlich zulässig, physisch machbar und finanziell tragbar ist.
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte bestehen unsichere Faktoren, die Angemessenheit des Preises wird deshalb in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Principal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorien „finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten“, oder „Erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.
- Bei der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung im Rahmen der Errichtung und des Verkaufs von Eigentumswohnungen sind Schätzungen der erwarteten Gesamtkosten und Gesamterlöse notwendig, um den Leistungsfortschritt nach dem Cost-to-Cost-Verfahren ermitteln zu können.
- Bei der Klassifizierung als Finanzmittelfonds ist die Qualität der Verfügungsbeschränkung einzuschätzen, bei bankenseitigen Verfügungsbeschränkungen, die die freie Disposition einschränken, erfolgt keine Klassifizierung als Finanzmittelfonds.
- Bei der Ermittlung der latenten und der tatsächlichen Steuern für die Ergebnisse aus der laufenden Bestandsverwaltung und insbesondere aus Verkäufen von Immobilien ist zu ermitteln, ob die Regelungen zur sogenannten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz angewendet werden können. Die Anwendung dieser Regelungen ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft und ggf. mit Rechtsunsicherheiten verbunden.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

44. Finanzrisikomanagement und sonstige Angaben

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

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

(a) **Marktrisiko**

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

(b) Ausfallrisiko

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

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

Grundsätzlich ist das Ausfallrisiko im Vergleich zu anderen Branchen und auch historisch bei der Deutsche Real Estate AG gering. Trotzdem werden bei Vertragsabschluss Sicherheiten in Form von Mietkautionen und Bürgschaften verlangt. Der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Sicherheiten entspricht bei Mietkautionen dem Buchwert.

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 35 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Das tatsächliche aus heutiger Sicht erwartete Ausfallrisiko wurde bereits in der Bewertung auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

(c) Liquiditätsrisiko

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

Die bisherigen Rücklagen nach § 6b EStG aus dem Verkauf einer Immobilie im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung im Geschäftsjahr 2023 vollständig genutzt und neue Rücklagen nach § 6b EStG für die im Rahmen der Umstrukturierung aufgedeckten stillen Reserven gebildet. Die neu gebildeten Rücklagen sind innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte eine Übertragung der Rücklagen nicht innerhalb der Reinvestitionsfrist auf Neuinvestitionen möglich sein, so wären die Rücklagen spätestens am Ende der Reinvestitionsfrist erfolgswirksam aufzulösen und im Jahr der Auflösung für jedes volle Wirtschaftsjahr der Rücklagenbildungen ein 6%-iger Zuschlag auf den Gewinn vorzunehmen. Aufgrund des vorhandenen Investitionszeitraumes von mindestens vier Jahren sowie der vorhandenen Liquiditätsausstattung des Konzerns ist das Liquiditätsrisiko im Falle einer Auflösung der Rücklagen zurzeit als gering einzuschätzen.

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2023 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

(d) Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Sämtliche Bankfinanzierungen sind festverzinslich, sodass am Bilanzstichtag - sowie auch schon zum 31. Dezember 2022 - keine Zinsänderungsrisiken bestehen.

(e) Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten **Finanzinstrumenten** im Sinne der Kategorien IFRS 9 zusammen.

2023 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2023	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	2.100	-	2.100	2.100
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	743	743	-	743
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	4.939	4.939	-	4.939
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	64.281	64.281	-	64.281
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	40.968	40.968	-	39.482
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	1.070	1.070	-	1.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	979	979	-	979
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	357	357	-	357

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2022 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2022	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.495	-	3.495	3.495
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	454	454	-	454
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	4.748	4.748	-	4.748
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	36.646	36.646	-	36.646
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	12.476	12.476	-	11.163
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	422	422	-	422
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	994	994	-	994
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	284	284	-	284

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

(f) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten umfassen insbesondere Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von bzw. Zuführung zu Wertberichtigungen sowie laufende Erträge aus Beteiligungen.

2023 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Beteiligungen (FVOCI)	212	-	-	-
Forderungen und Kredite	41	-	1.300	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	12	-	-	768

2022 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Beteiligungen (FVOCI)	212	-	-	-
Forderungen und Kredite	-	60	130	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	297

(g) Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

Entsprechend den Regelungen in IFRS 13 stellt der Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. wenn es diesen nicht gibt, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt werden könnte bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der Fair Value soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Fair Value-Hierarchie des IFRS 13 unterscheidet dabei in Abhängigkeit von der Marktnähe der in die Bewertungsverfahren eingehenden Faktoren die folgenden drei absteigenden Stufen:

Stufe 1: Notierte nicht angepasste Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zurückgreifen kann.

Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die unter Stufe 1 aufgeführten Preise, die sich aber direkt als Preis oder von Preisen ableiten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf Preisen auf beobachtbaren Märkten beruhen, wie beispielsweise die Ermittlung des Wertes durch Diskontierung von Zahlungsströmen.

Sofern mehrere Bewertungsparameter für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Bewertungsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2023	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	409.960	0	0	409.960
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2022	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	469.350	0	0	469.350
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.495	0	0	3.495

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 30 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 30 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ -65.402 (Vorjahr: T€ -30.514) sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 bewertet. Die Bewertung erfolgte dabei auf Basis eines von einem externen Bewerter erstellten Immobiliengutachtens unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Der Diskontierungszinssatz beträgt 8,0 %. Die bewertete Immobilie stellt mittelbar den Marktwert der Beteiligung dar. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 32. Die Wertänderung des Fair Values in Höhe von T€ -1.395 (Vorjahr: T€ -130) wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der auf Stufe drei bewerteten Finanzbeteiligung:

**Entwicklung der erfolgsneutral zum Fair Value
klassifizierten Finanzinstrumente, die nach
Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden**

in T€	2023	2022
01.01.	3.495	3.625
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	-1.395	-130
- davon ergebniswirksam	0	0
- davon ergebnisneutral	-1.395	-130
31.12.	2.100	3.495
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern- Periodenergebnis)	212	212

Darüber hinaus werden keine finanziellen Vermögenswerte oder Schulden mit dem Fair Value bewertet.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und –äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten.

Bei den festverzinslichen Darlehen von Kreditinstituten wurde der Fair Value der langfristigen Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden war im Vorjahr, mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe, der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

45. Kapitalsteuerung

Das auf Ebene des Konzerns der Deutsche Real Estate AG für die Zwecke der Kapitalsteuerung verwendete Eigenkapital entspricht grundsätzlich dem bilanziellen Eigenkapital des Konzernabschlusses. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung (Kapitaldienstfähigkeit) auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften.

Die Eigenkapitalquote wird zudem als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren und Banken verwendet. Die bilanzielle Konzerneigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf 77,4 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresstichtag um 5,0 %-Punkte vermindert.

Weiterhin bestehen zum Stichtag 31. Dezember 2023 Finanzschulden in Höhe von € 42,0 Mio., welche in voller Höhe über Kreditinstitute zur Verfügung gestellt worden sind. Die Finanzschulden belaufen sich damit lediglich auf 8,2 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen einer finanzierenden Bank für Finanzschulden in Höhe von € 12,5 Mio. beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als wirtschaftliche Einheit. Die im Zusammenhang mit diesen Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein Ziel der Kapitaldienststeuerung.

Das Konzerncontrolling überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Vorstand. Die Kreditverträge mit Kreditinstituten enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z. B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags.

46. Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen sowie Haftungsverhältnisse

Aufgrund der Anwendung von IFRS 16 bestehen nur noch unwesentliche, nicht bilanzierte Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 12,5 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

Der Konzern hat für das Bauprojekt Frankfurt am Main, Westerbachstraße, einen Generalunternehmervertrag nebst Nachträgen abgeschlossen, aus dem sich zum Bilanzstichtag noch Zahlungsverpflichtungen bei entsprechendem zukünftigem Baufortschritt in Höhe von € 2,6 Mio. (brutto) ergeben. Als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung der übernommenen Leistungen hat der Generalunternehmer Sicherheiten in Form einer Bürgschaft durch eine Versicherung gestellt, die 5 % der Netto-Auftragssumme beträgt. Daneben hat der Generalunternehmer für die geleisteten Vorauszahlungen eine Bürgschaft durch eine Versicherung gestellt.

Eventualschulden und Eventualforderungen bestehen im Deutsche Real Estate AG Konzern im Wesentlichen aus einer anhängigen Klage im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Frankfurt am Main, Westerbachstraße mit einem Streitwert in Höhe von € 3,0 Mio., bei der der Deutsche Real Estate Konzern eine Gegenklage in Höhe von € 6,0 Mio. erhoben hat, sowie aus einem Aktivprozess vor Gericht zur Geltendmachung von Forderungen aus unterlassener Instandhaltung mit einem Streitwert von € 4,0 Mio. Bei beiden Verfahren ist eine gerichtliche Entscheidung noch nicht absehbar. Im Zusammenhang mit der anhängigen Klage bzgl. des Bauvorhabens Westerbachstrasse sind aus Sicht der Gesellschaft derzeit keine materiellen Netto-Liquiditätsabflüsse wahrscheinlich, im Falle der Geltendmachung von Forderungen aus unterlassener Instandhaltung wurden aus Vorsichtsgesichtspunkten keine Ansprüche aktiviert.

Der Nennbetrag offener Forderungen und die berücksichtigten Wertminderungen sind in Tz. 35 erläutert.

47. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Konzern der Deutsche Real Estate AG durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. Gemäß IAS 7 wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Konzern-Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet zahlungswirksame Ausgaben für wesentliche Revitalisierungsmaßnahmen.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.490 (Vorjahr: T€ 4.351) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen und sind somit im Finanzmittelfonds nicht enthalten. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Tz. 35.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 64.281 (Vorjahr: T€ 36.646), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2022 bis zum 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2022	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2023
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	12.865	29.165	8	42.038
Sonstige Finanzschulden	33	-33	0	0
Finanzschulden	12.898	29.132	8	42.038

48. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Deutsche Real Estate AG nahestehende Unternehmen oder Personen sind gemäß IAS 24:

- Die Konzerngesellschaft der Mehrheitsaktionärin Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, sowie alle von dieser Gesellschaft beherrschten Unternehmen und alle mit dieser verbundenen und assoziierten Unternehmen (Summit-Gruppe)
- Ultimate Controlling Party im Sinne von IAS 24 ist Herr Zohar Levy, Haifa (Israel)
- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte bei der Deutsche Real Estate AG und deren Mutterunternehmen sowie deren nahe Familienangehörige und nahestehende Unternehmen und Personen

Transaktionen mit der Summit-Gruppe in T€	2023	2022
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge und Dienstleistungen	785	786
Bilanzposten		
Forderungen	0	46

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der nahestehenden Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2023 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 721 (Vorjahr: T€ 689) in Rechnung gestellt.

Zwischen einer Konzerngesellschaft und einer deutschen Tochtergesellschaft der nahestehenden Summit Real Estate Holdings Ltd. besteht ein Mietvertrag über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 aus diesem Vertrag T€ 64 (Vorjahr: T€ 59) abgerechnet.

Flankierend zum Kaufvertrag für die Immobilie in Essen wurde im Jahr 2021 zwischen der Käuferin der DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG und der Summit-Gruppe eine umfangreiche Freistellungsvereinbarung abgeschlossen. Durch die Freistellungsvereinbarung wird die Käuferin von abgrenzbaren Einzelrisiken des Erwerbs freigestellt. Zudem wird die Summit-Gruppe der Käuferin einen etwaigen Minderwert für ein miterworbenes Entwicklungspotenzial ersetzen, wenn dieses sich aus baurechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht oder nur in erheblich geringerem Umfang realisieren lässt. Nach Vorlage eines Sachverständigengutachtens wäre die bestätigte Wertdifferenz auf erstes Anfordern binnen sechs Monaten auszugleichen. Die Geltendmachung dieses Ersatzanspruches war bis zum 30. Juni 2023 befristet. Mit Nachtrag vom 28. Juni 2023 wurde die Frist für den Ersatzanspruch bis zum 31. Dezember 2031, jedoch spätestens binnen eines Jahres nach Beginn der Bauarbeiten verlängert. Darüber hinaus hat sich die Summit-Gruppe bis zum 31. Dezember 2031 insbesondere verpflichtet, etwaig bekannt gewordene Ansprüche aus Altschäden auszugleichen. Aus der Freistellungsvereinbarung waren im Jahr 2023 keine Kosten weiter zu belasten, im Vorjahr wurden T€ 38 (netto) weiterbelastet. Zum 31. Dezember 2023 liegen zudem weder eine erkennbare Anspruchsgrundlage noch ein Risiko aus der Freistellungsvereinbarung vor.

Die Vorständin Frau Miteva ist seit diesem Jahr auch Mitglied im Aufsichtsrat der Scout24 SE, mit dem der Konzern der Deutsche Real Estate AG im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Beziehungen unterhält. Alle Geschäfte werden dabei zu Bedingungen ausgeführt, wie sie auch unter fremden Dritten üblich sind.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2023	2022
Beteiligungserträge	212	212
Verbindlichkeiten	212	212

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2023	2022
Aufsichtsratsvergütungen	49	49
Vorstandsvergütungen	126	1.113
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	49	46

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat nicht statt.

Die Gesamtvorstandsvergütung betrug im Jahr 2023 insgesamt T€ 126 (Vorjahr: T€ 1.113), von denen T€ 0 (Vorjahr: T€ 356) auf variable Vergütungen entfallen. Weiterhin waren in der Vorjahreszahl Abfindungen in Höhe von T€ 425 enthalten.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben. Der Vorstandsvertrag endet am 30. Juni 2025.

Nach dem Ausscheiden aus dem Vorstand wurde im Geschäftsjahr 2022 zwischen der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und Herrn Boaz Rosen ein Beratervertrag mit einer Laufzeit von einem Jahr und einer monatlichen Vergütung von T€ 8 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Vertrag bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Herr Boaz Rosen hat zusammen mit seiner Ehefrau im September 2022 zwei Kaufverträge für Eigentumswohnungen nebst Stellplätzen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, über einen Gesamtkaufpreis von € 1,0 Mio. abgeschlossen.

49. Honorare für Konzernabschlussprüfer

in T€	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	192	164
Andere Bestätigungsleistungen	24	15

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses inklusive der ESEF-Berichterstattung, aus der Prüfung des Einzelabschlusses sowie aus der Prüfung des Vergütungsberichts der Deutsche Real Estate AG. In dem Betrag des Jahres 2023 sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 47 (Vorjahr: T€ 24) enthalten. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss.

50. Mitarbeiter

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 26 Mitarbeiter (Vorjahr: 27 Mitarbeiter) beschäftigt.

51. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum der Bilanzaufstellung hat sich der Leerstand nicht wesentlich verändert. Es wurden zwar keine neuen Bewertungen eingeholt, jedoch hat der Vorstand auch keine Kenntnis davon, dass Immobilien bis zum Zeitpunkt der Abschlussaufstellung wesentlich im Wert verändert sind.

52. Corporate Governance

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. Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig am 19. Dezember 2023 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

53. Anteilsbesitzliste

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

ANTEILSBESITZLISTE**DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

ZUM 31. DEZEMBER 2023

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-1.150	176
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.444	-8
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	3.300	15.017
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	1.600	13.145
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-3.045	220
DRESTATE Objekte Fünfte GmbH & Co. KG (vormals DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	3.926	-12
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	1.800	2.617
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-1.473	250
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	10.948
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-2.270	-703
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-2.639	-1.498
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-4.741	-214
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	720	6.606
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.444	-90
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	6.300	20.592
DRESTATE Objekte Sechste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	17.300	80
DRESTATE Objekte Siebte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.150	41
DRESTATE Objekte Achte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	5.200	41
DRESTATE Objekte Neunte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	7.000	89
DRESTATE Objekte Zehnte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	11.887	-13
DRESTATE Objekte Elfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	22.942	-8
DRESTATE Objekte Zwölfte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.694	-6
DRESTATE Objekte Dreizehnte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	3.378	-22
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	3.917
Achte TAXXUS Real Estate GmbH 1) 5)	100,00%	Berlin	50	52	0
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	50	285
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	100
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	5.037	59

ANTEILSBESITZLISTE
DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
ZUM 31. DEZEMBER 2023

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	49	-3
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	5.302
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	14	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	67	-3
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	213	26
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-1.142	681
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-34	-4
DRESTATE Project Development GmbH	100,00%	Berlin	25	-14	-6
2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	831
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.085	-1
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-168	32
3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.153	424
4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-218	-15
DRESTATE Objekt Hamburg, Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0
5. Beteiligungen					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg- Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.626	281

- 1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 / 264 b HGB in Anspruch
- 2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz
- 3) mittelbarer Besitz
- 4) Angaben aus 2022
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

54. Aufsichtsrat und Vorstand

Vorständin war im Geschäftsjahr 2023 und ist Frau Maya Miteva, Berlin.

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind

- Dr. Markus Beermann, Haltern am See, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Berlin, Finanzvorstand, (stellvertretender Vorsitzender)
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau
- Dr. Gabriele Lüft, Heppenheim, freiberufliche Transaktionsberaterin im Bereich Immobilien

Der Aufsichtsrat hat sich in Gänze als Prüfungsausschuss klassifiziert.

Die Vorständin Frau Miteva ist seit dem Jahr 2023 auch Mitglied im Aufsichtsrat der Scout24 SE, Berlin.

Berlin, 20. März 2024

Maya Miteva
Vorständin

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 20. März 2024

Maya Miteva

Vorständin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach den §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung von Investment Properties

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 410,0 Mio. (Vj. EUR 469,4 Mio.) aus. Dies entspricht 80,2 % (Vj. 87,8 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2023 wird ein saldiertes Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR -65,4 Mio. (Vj. EUR -30,5 Mio.) ausgewiesen. Dieses hat somit das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2023 (EUR -43,3 Mio.; Vj. EUR -14,8 Mio.) maßgeblich geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind unter den Punkten B. 7., C 18., C 19, C. 22., D. 30. und F. 43. im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch den gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen, international renommierten Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Es kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten physische Objektbegehungen bei acht Immobilien. In den letzten 36 Monaten wurden sämtliche Immobilien vom Sachverständigen physisch in Augenschein genommen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Investment Properties im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maß auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen.

Bedeutsame Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die Wertminderungen resultieren im Geschäftsjahr 2023 aus geänderten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze im Rahmen der Bewertung der Bestandsimmobilien, die vor allem auf die restriktive Zinspolitik und das hierdurch zurückgehende Investitionsklima zurückzuführen sind. Weitere Wertminderungen resultieren aus der Abwertung von Entwicklungspotenzialen, die über einen Rückgang der angesetzten Bewertungsmultiplikatoren das veränderte Zinsniveau widerspiegeln und gestiegene Baukosten am Markt berücksichtigen. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Hierbei konnten wir unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich Umsatzrealisierung verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der herangezogenen bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten auf dem Vermietungsmarkt unter Hinzuziehung externer Quellen nachvollzogen und die Wertentwicklung von Immobilien in der für die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, relevanten Peer-Group gewürdigt. Bei den bewerteten Bau- und Nutzungspotenzialen haben wir geprüft, ob die physische und finanzielle Tragbarkeit sowie die rechtliche Zulässigkeit vorhanden und ob die bewertungsrelevanten Parameter, insbesondere die angesetzten Baukosten und die angenommenen Veräußerungspreise, angemessen sind. Konkrete Sachverhalte haben wir mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert. Den im Bewertungsmodell nach zehn Jahren unter-

stellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir anhand derzeitiger und zu erwartender Multiplikatoren gewürdigt. Neben den aufgeführten einzelfallbezogenen Prüfungshandlungen haben wir die vom gesetzlichen Vertreter erfolgten Kontrollen geprüft.

Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Investment Properties haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Der Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und führen zu einer sachgerechten Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des veröffentlichten Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB ist, sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „529900UVUQAB2M4WBV13-2023-12-31-de.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagement des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Auf Basis unseres Angebots vom 17. März 2023 wurden wir am 21. September 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Florian Riedl.

Hamburg, 20. März 2024

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Haltern am See

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Tel Aviv (Israel)

Dr. Gabriele Lüft

Heppenheim

VORSTAND

Maya Miteva

Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN: 805 502
ISIN: DE0008055021
Börsenkürzel: DRE2
Reuters: DREGa.F

Börsenplätze

Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin
Freiverkehr: Düsseldorf, München, Stuttgart

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

BILDNACHWEIS

DRESTATE Services GmbH

Titelseite

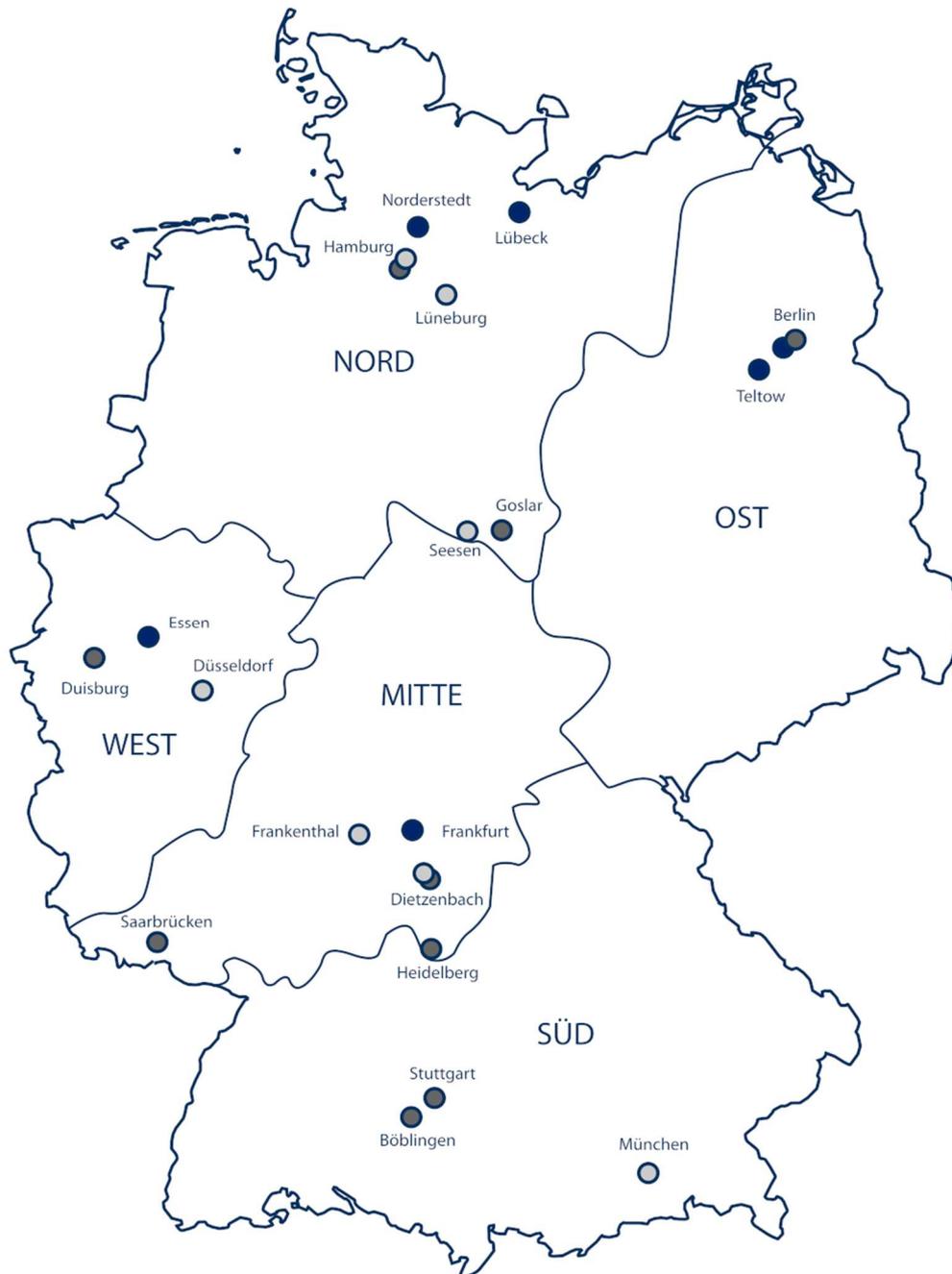
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2023

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücks- fläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungs- stand 31.12.2023 in %	Mieterträge p.a. in T€	
Immobilien in verbundenen Unternehmen								
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	Logistik	100,00%	47.130	42.078	91%	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	Büro	100,00%	28.998	15.819	94%	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	Logistik	100,00%	18.398	8.133	100%	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	Büro	100,00%	13.055	14.118	59%	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	Büro	87,50%	1.331	2.518	99%	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	Büro	100,00%	1.744	2.223	100%	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	Büro	100,00%	1.934	5.406	1%	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	Büro	100,00%	27.498	13.438	100%	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	Büro	100,00%	14.642	11.890	65%	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	Büro	100,00%	9.444	10.987	73%	
	Hamburg	Pinkertweg 20	Logistik	100,00%	44.614	23.827	97%	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	Einzelhandel	100,00%	7.678	6.624	87%	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	Logistik	100,00%	103.686	22.946	100%	
	Norderstedt	Kohfurth 15	Einzelhandel	100,00%	9.552	6.319	100%	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	Logistik	100,00%	22.338	9.842	100%	
Ost	Berlin	Friedrichstr.231	Büro	100,00%	2.389	5.869	91%	
	Berlin	Hauptstr. 13	Büro	100,00%	26.698	21.258	47%	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	Einzelhandel	100,00%	2.362	2.041	100%	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	Einzelhandel	100,00%	25.389	11.487	99%	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißebr. 1	Einzelhandel	100,00%	7.959	5.980	29%	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	Büro	100,00%	9.269	5.026	81%	
	München	Maria-Probst-Str. 37	Logistik	100,00%	7.940	5.431	100%	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	Büro	100,00%	549	1.020	72%	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	Büro	100,00%	2.435	6.517	100%	
West	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	Logistik	100,00%	40.140	22.961	100%	
	Essen	Am Fernmeldeamt 10	Büro	100,00%	21.242	14.685	1%	
Summe 26 Immobilien in verbundenen Unternehmen					498.414	298.442	Ø 81,1%	20.432
Immobilien in Finanzbeteiligungen					anteilig	anteilig		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	Büro	70,10%	861	3.729	100,0%	
Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen					861	3.729	Ø 100,0	483
GESAMT 27 Immobilien					499.275	302.171		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 31. Dezember 2023