



**Stephan Rind (CEO)  
und Volker Lemke (CFO)**  
Vorstandsvorsitzende  
der Colonia Real Estate AG  
in der Hauptversammlung am  
24. Juni 2010  
(gekürzte Fassungen)



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrten Damen und Herren,

im Jahr 2009 zeigten sich deutlich die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft. Vor dem Hintergrund dieses äußerst schwierigen Marktumfelds haben wir bereits im 2008 mit der Umsetzung gegensteuernder Maßnahmen begonnen, die Bilanz bereinigt und den Konsolidierungs- und Stabilisierungskurs auch im Geschäftsjahr 2009 konsequent weiter fortgesetzt. Die in 2009 erzielten Ergebnisse können sich meines Erachtens sehen lassen. Nach einem Nettoverlust von 82,9 Mio. Euro in 2008 erreichte der Konzern einen Nettogewinn von 9,1 Mio. Euro in 2009.

Wir haben unsere Lektion aus der Vergangenheit gelernt und unsere Gesellschaft auf zwei stabile Säulen gestellt, die eine gute Ausgangsbasis für die Zukunft darstellen.

Unser Geschäftsmodell basiert auf den Segmenten Investment und Service. Der Geschäftsbereich Investment umfasst die Bestandshaltung unserer rund 19.000 Wohneinheiten, die durch unser eigenes Asset Manage-

ment bewirtschaftet werden. Wir sind aktiver Bestandhalter in Wohnimmobilien in Deutschland und werden dies auch bleiben.

Im Segment Service agieren wir als Dienstleister für Immobilien Dritter und dies sowohl im Wohn- als auch im Bereich Gewerbeimmobilien. Dabei umfasst unsere Leistungspalette den gesamten Zyklus einer Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2009 konnten wir das Nettoergebnis aus der Vermietung von 31,1 Mio. Euro in 2008 auf 42,0 Mio. Euro, also um 35,2 %, erhöhen. Ein beachtlicher Erfolg. Parallel dazu blieb die Leerstandsquote im Gesamtportfolio von 13,7 % auf 13,6 % nahezu konstant. Zum 31. März 2010 konnten wir die Leerstandsquote bereits auf 13 % weiter senken. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter blieb mit 4,60 Euro auf vergleichbarem Vorjahresniveau. An diese Entwicklung lässt sich unschwer unser zukünftiges Mietepotential erkennen.

Ein Beispiel für die Art, wie wir nachhaltiges Asset Management verstehen, sind unsere Portfolios in Elmshorn und Itzehoe. Diese rund

1.500 Wohneinheiten umfassenden, Portfolios wurden von uns, mit einem Investitionsvolumen von rund 45 Mio. Euro, vollständig nach höchsten energetischen Standards saniert. Wir haben dadurch nicht nur den CO<sub>2</sub> Ausstoß um die Hälfte reduziert, sondern auch die Nebenkosten für unsere Mieter erheblich senken können. Die Wohnviertel sind nicht nur für unsere Mieter lebenswerter geworden, sondern haben auch deutlich an Wert gewonnen. Die Leerstandsquote konnte von 30 % auf heute 10 % gesenkt werden. Eine wirkliche Erfolgsstory, die durch den Preis des Immobilien Manager für das beste Management von Wohnimmobilienbeständen im Jahre 2009 honoriert wurde.

Nicht ganz so zufriedenstellend war jedoch das Ergebnis aus unserem Geschäftsbereich Asset Management, das im Geschäftsjahr 2009 einen Verlust in Höhe von 1,2 Mio. Euro zu verzeichnen hatte.

Trotz guter Vermietungsleistungen – es wurden 2009 99.000 qm vermietet, haben fehlende Umsätze aus der Transaktionsberatung sowie Einmalkosten aus Restrukturierungsmaßnahmen diesen Geschäftsbereich überdurchschnittlich belastet. Auf-

grund der Bedeutung des Asset Managements für unser Geschäftsmodell werden wir auch weiterhin an diesem Geschäftsbereich festhalten und haben daher Maßnahmen ergriffen, um diesen Geschäftsbereich wieder in die Gewinnzone zurückzuführen.

Grade in einem derartig schwierigen Marktumfeld ist die Stabilisierung der Passivseite unserer Bilanz von besonderer Bedeutung. Wir haben nicht nur Teile unserer Finanzierungen durch Neustrukturierungen weiter stabilisiert, sondern auch unsere Eigenkapitalbasis weiter gestärkt, so dass wir unsere Eigenkapitalquote von 24 % auf 28 % am Jahresende erhöhen konnten.

Für Sie, sehr geehrte Aktionäre, ist natürlich der Aktienkurs der CRE-Aktie von besonderer Bedeutung. Zu Beginn des Jahres 2009 wurde unser Aktienkurs durch negative Konjunkturnachrichten in den allgemeinen Sog hineingezogen und verlor deutlich an Boden. Der Aktienkurs rutschte auf einen zwischenzeitlichen Tiefstkurs von 2,11 Euro. Nach Veröffentlichung des Konzernabschlusses sowie insbesondere nach Bekanntgabe guter operativer Zahlen im Jahresverlauf erhöhte sich unser Aktienkurs zum Jahresende auf 4,35 Euro.

Dass unsere Colonia Aktie deutlich unterbewertet ist, zeigt auch die Differenz unseres Aktienkurses zum Net Asset Value. Pro Aktie errechnet sich ein Net Asset Value von derzeit 10,20 Euro. Der weitere Abbau des Abschlags zu unserem Buchwert ist eines unserer Ziele in diesem und dem nächsten Jahr. Doch lassen sie uns noch ausführlicher auf unsere Finanzzahlen eingehen und analysieren, was im Geschäftsjahr 2009 umgesetzt und erreicht wurde.

Wir haben

- ▷ das Ergebnis aus der Vermietung verbessert,
- ▷ die Betriebs- und die Verwaltungskosten reduziert,
- ▷ die Leerstandsquote gesenkt,
- ▷ die Finanzierungs- und Eigenkapitalstruktur erfolgreich stabilisiert.

All dies hat dazu beigetragen, dass wir im Geschäftsjahr 2009 ein positives Konzernergebnis nach Steuern in Höhe von 9,1 Mio. Euro erzielt haben.

Ein weiteres Signal für die erfolgreiche Bewirtschaftung unserer Immobilien ist die deutliche Erhöhung des operativen Ergebnisses aus unseren Wohnungsbeständen. Es stieg im Vergleich zum Vorjahr um 35,2 Prozent auf 42,0 Mio. Euro an. Diese verbesserte Einnahmesituation haben wir nicht zulasten der Mieter erreicht. Der Erfolg basiert vielmehr auf der enormen Senkung der Betriebskosten.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Senkung der Verwaltungskosten um rund 44 % auf 11,7 Mio. Euro. Zukünftig soll der Korridor von 11,5 bis 12,5 Mio. Euro nicht mehr überschritten werden.

Unter Berücksichtigung aller operativen Einnahmen und Aufwendungen ergibt sich ein Betriebsergebnis vor Bewertungseffekten von 32,7 Mio. Euro. Das sogenannte EBITDA stellt die Ertragskraft unseres operativen Geschäfts dar. Vergleicht man diese Kennzahl mit dem Vorjahr, so konnten wir das EBITDA um rund 157 Prozent steigern. Eine stabile Basis, auf der wir aufbauen können.

Mit minus 26,5 Mio. Euro hat sich auch das Finanzergebnis verbessert. Die Umsetzung unserer eingeleiteten Maßnahmen führte zur Stabilisierung der Colonia Real Estate mit einem Konzernergebnis von 9,1 Mio. Euro. Das ist ein zufriedenstellendes Ergebnis.

Zum Schluss meiner Ausführungen möchte ich noch kurz auf das 1. Quartal 2010 eingehen, welches deutlich zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Stabile Erträge aus der Vermietung unserer Wohnimmobilien, eine konstante Kostenstruktur sowie reduzierte Finanzaufwendungen haben zu einem positiven Ergebnis geführt. Betrachten wir die Konzernkapitalflussrechnung, so zeigt sich deutlich die Verbesserung des Cashflows aus dem operativen Ge-

schäft. Die weitere Verbesserung des Cashflows aus unserem operativen Geschäft ist eines unserer wichtigsten Ziele für das laufende Geschäftsjahr 2010.

Was haben wir uns für die kommenden Monate vorgenommen? Welche Ziele haben wir uns gesetzt und welche Maßnahmen ergriffen, um diese Ziele auch zu erreichen? Nach der Stabilisierung und Konsolidierung unserer Gesellschaft richtet sich unser Blick wieder auf die Ergreifung möglicher Chancen und damit verbunden planen wir ein moderates Wachstum in den nächsten beiden Jahren.

Im Segment Investment wollen wir den Wert unserer Immobilien weiter erhöhen. Dazu werden wir auch weiterhin unsere Bestände modernisieren und energetisch sanieren und an der Reduzierung der Leerstandsquote arbeiten. Dabei haben wir uns 2010 als Ziel gesetzt die Leerstandsquote um weitere 2 bis 3 % zu reduzieren.

Den Bereich Asset Management wollen wir wieder in die Gewinnzone zurückzuführen. Zur Erreichung dieser Ziele haben wir bereits begonnen das Service Segment neu zu strukturieren. Ziel ist die Etablierung einer bundesweiten, integrierten Serviceplattform für Immobiliendienstleistungen aus einer Hand.

Die erfolgreiche Ertragswende im vergangenen Jahr in einem schwierigen Marktumfeld lies sich nur mit der hohen Motivation und dem außerordentlichen Einsatz unserer Mitarbeiter realisieren. Für Ihr hohes Engagement möchte ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken.

Wir werden hart daran arbeiten die Erfolgsgeschichte der Colonia Real Estate AG weiter zu entwickeln und langfristig den Wert unserer Gesellschaft nachhaltig zu erhöhen. Ich danke Ihnen im Namen aller Mitarbeiter für Ihr Vertrauen.

Dies ist eine gekürzte Fassung. Die Original Rede der Vorstände können Sie unter [http://www.cre.ag/44/Investor\\_Relations/Hauptversammlung.htm](http://www.cre.ag/44/Investor_Relations/Hauptversammlung.htm) downloaden.