



**Stephan Rind (CEO)
und Volker Lemke (CFO)**
Vorstandsvorsitzende
der Colonia Real Estate AG
in der Hauptversammlung am
8. Juli 2009
(gekürzte Fassungen)



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wie steht die Colonia Real Estate da? Weshalb kam es zu diesem starken Ergebnis- und Aktienkurseinbruch? Haben wir Fehler gemacht und wenn ja, welche? Wie können wir daraus lernen und die Chancen in der Krise nutzen?

Zunächst lassen Sie mich Ihnen sagen: Kein unternehmerisches Handeln ist frei von Fehlern. Auch wir haben Fehler gemacht. Die allgegenwärtige Verfügbarkeit von günstigem Fremdkapital und die stetig steigenden Immobilienpreise haben uns zu sehr auf Gewinn und zu wenig auf die Kosten und den Cashflow achten lassen. Wir haben Randbereichen manches Mal zuviel Aufmerksamkeit gewidmet, anstatt uns auf unser Kerngeschäft zu konzentrieren.

Aber wir haben auch vieles richtig gemacht. Als die Märkte anfangen, ihre Dynamik zu verlieren, haben wir mit einer Kapitalerhöhung im Mai 2007 eine solide Eigenkapitalbasis gelegt. Wir haben uns aus wahnwitzigen Auktionen von Immobilienbeständen herausgehalten und versucht, kleine Bestände zu angemessenen Bewertungen zu erwerben. Wir haben

frühzeitig ein Team von Experten aufbauen können, dass in der Lage ist, diese Bestände mit Fleiß, Geschick und Kreativität nachhaltig zu entwickeln und langfristige Werte zu schaffen. Und wir haben unsere Bestände stets langfristig finanziert und die Zinsrisiken abgesichert. Damit haben wir immer nur auf die Immobilie spekuliert, wissend um unsere Stärke im Management eigener und fremder Bestände. Zinsspekulationen oder die Verbriefung komplizierter Derivate haben wir anderen überlassen.

Und das war der richtige Weg. Positive Tendenzen konnten Sie bereits im ersten Quartal erkennen. Voraussetzung dafür waren teilweise erhebliche Anpassungen und Einschnitte im Konzern.

Wir haben unser Geschäftsmodell erheblich verschlankt und uns auf das Kerngeschäft fokussiert. An erster Stelle ist der Wohnimmobilienbestand zu nennen. Rund 90 Prozent unserer Einnahmen und unserer Vermögenswerte, annähernd 900 Mio. Euro, sind hier gebündelt. Die Erfolge bei der Bewirtschaftung von teilweise schwierigen Wohnungsbeständen zeigt unsere Kompetenz in diesem Bereich. Wir sehen uns als mittel- bis langfri-

stigen Bestandhalter, auch wenn uns viele in der Vergangenheit gerne in die Nähe eines Wohnungshändlers gerückt haben.

Diesen Bereich wollen wir weiter ausbauen, auch wenn wir zunächst eine weitere Entschuldung auf Konzernebene anstreben. Der Verkauf von Teilbeständen ist dabei ein Mittel. Noch sind größere Bestände meist nur mit deutlichen Abschlägen zu verkaufen. Daher sehen wir unsere Chancen zukünftig eher im kleinteiligen Verkauf von Mehrfamilienhäusern oder in der Privatisierung von Eigentumswohnungen. Dies ist ebenfalls eine Anpassung unserer Strategie an die Marktgegebenheiten.

Der Bereich Asset Management, in Verbindung mit gemeinsamen Beteiligungen unserer Kunden, ist das zweite Standbein. In den Asset Management Bereich haben wir – neben der CRE Resolution – seit Beginn 2009 unsere Tochter CRE Accentro integrieren können. CRE Accentro ist als Privatisierungsspezialist bereits seit zehn Jahren Partner renommierter Wohnungsunternehmen. Mit einem Umsatz von rund zehn Mio. Euro und rund 2,1 Mrd. betreutem Vermögen sind wir im Asset Management einer

der größten Anbieter mit bundesweiter Präsenz.

Im Rahmen der Fokussierung auf die Kerngeschäftsbereiche haben wir Randbereiche wie das Fondsmanagement, unsere Hotels und das Solargegeschäft Ende letzten Jahres veräußert.

Sehr geehrte Damen und Herren, lassen Sie mich nun Ihr Augenmerk auf drei Gründe richten, die das Ergebnis besonders stark beeinflusst haben.

1. Mieteinnahmen aus dem Wohnungsbestand

Die Fokussierung aufs Kerngeschäft Wohnimmobilien hat sich für uns im Geschäftsjahr 2008 ausgezahlt. Die Nettomieteinnahmen stiegen um mehr als ein Viertel, nämlich von 47,5 Mio. auf 60 Mio. Euro. Diese erhöhten Mieteinnahmen führten zu einem besseren Ergebnis aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien. Der Betrag stieg von 33 Mio. Euro im Jahr 2007 auf 38,9 Mio. Euro im Berichtsjahr. Um den Wert vieler Wohnungen zu steigern, haben wir darüber hinaus zahlreiche Wohnungen saniert. Dafür investierten wir 6,3 Mio. Euro (sog. CAPEX). Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren betrug somit das operative Ergebnis aus unseren Wohnungsbeständen 31,1 Mio. Euro.

2. Reduzierung der Verwaltungskosten

Eine Erfolgsmeldung ist die Reduzierung der Verwaltungskosten: Es stehen im Jahr 2008 20,9 Mio. Euro Ausgaben in Höhe von 31 Mio. Euro im Jahr 2007 gegenüber. Das heißt: Mit dem im Spätsommer '08 gestarteten, umfangreichen Kostensenkungsprogramm haben wir die Verwaltungskosten um rund 33 Prozent gesenkt. Im ersten Quartal 2009 sanken die Verwaltungskosten gar um 54 Prozent auf 2,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Dazu hat auch die Neustrukturierung des Konzerns beigetragen. Wir haben defizitäre Bereiche und solche, die nicht zu unserem Kerngeschäft gehören, veräußert. Die 35 Tochterunternehmen sind heute auf 19 reduziert. Und in diesem Zusammenhang haben wir uns – schmerzlich, aber sozialverträglich – von mehr als einem

Viertel der Belegschaft getrennt. Ich gehe davon aus, dass wir im laufenden Jahr 2009 weitere Ausgaben für administrative Arbeiten senken können, bis auf 12 oder 12,5 Mio. jährlich.

3. Bewertung der Wohnimmobilien

Der unerfreulich hohe Jahresfehlbetrag von 82,9 Mio. Euro ergibt sich im Wesentlichen aus den nicht zahlungswirksamen Verlusten aus der Marktbewertung des Immobilienbestandes und der Zinsabsicherungsinstrumente im Umfang von insgesamt 75 Mio. Euro. Dabei stand eine umfassende Bilanzbereinigung im Vordergrund. Der Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sank zwar um fast 50 Prozent, blieb jedoch mit 12,5 Mio. Euro positiv. Aufgrund der Veränderungen des Marktes wurden die Immobilienbestände der CRE um 7,6 Prozent angepasst. Die Bewertung der Wohnimmobilien hat sich verändert. Sie werden jetzt mit 684 Euro/qm bilanziert.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen sind wir jedoch zuversichtlich, Ihnen in diesem Jahr wieder ein positives Ergebnis präsentieren zu können. Der Konzerngewinn von 7,7 Mio. Euro im ersten Quartal 2009 weist die richtige Richtung. Neben den stabilen und weitgehend konjunkturunabhängigen Mieteinnahmen aus dem Wohnungsbereich und den erfolgreichen Refinanzierungen war der erhebliche Abbau der allgemeinen Verwaltungskosten ein entscheidender Schritt auf diesem Weg. Dafür spricht auch, das im Jahr 2009 keinen Refinanzierungsbedarf besteht.

Unser zweites Standbein, das Asset Management, leidet unter dem Einbruch am Transaktionsmarkt besonders. Die Umsätze gingen um 15 Prozent auf 9,4 Mio. Euro zurück, der Geschäftsbereich schloss mit einem Verlust von 1,2 Mio. Euro.

Dennoch gibt es auch positive Entwicklungen. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge aus dem Management und der Vermietung stieg um rund 30 Prozent von 5,4 Mio. auf 7 Mio. Euro. Neue Mandate in Höhe von 320 Mio. Euro kamen 2008 hinzu. Weitere 440 Mio. allein in 2009. Diese fallen in den Bereich der CRE Accento und betreffen die Pri-

vatisierung von rund 4.400 Wohnungen für die GSW in Berlin. Alleine dieser Auftrag sollte für zusätzliche 2,5 Mio. Ertrag in 2009 und den Folgejahren führen.

Die CRE Resolution hat ebenfalls konsequent auf die Krise reagiert. Nach dem Wegfall des Oaktree Mandates wurden rund 30 Prozent der Belegschaft abgebaut. Gleichzeitig wurden aber auch Kapazitäten reserviert, um bei einer Bereinigung des Marktes bei den dann anstehenden Transaktionen kurzfristig reagieren zu können.

Ein Spezialteam im Bereich Workout/Restrukturierung wurde gebildet. Erste Erfolge mit neuen Mandaten, teilweise direkt von Insolvenzverwaltern, sind zu verzeichnen, neue Produkte für eher langfristig orientierte, eigenkapitalstarke Investoren in Planung.

Fazit: Die Kursentwicklung im vergangenen Jahr verlief mehr als enttäuschend und das Ergebnis im Geschäftsjahr war unbefriedigend. Wir sind aber der festen Überzeugung, dass die aktuelle Bewertung des Unternehmens in keiner Relation zu seinem Substanzwert und Ertragspotenzial steht. Dass Sie als unsere Aktionäre neben dem schlechten Ergebnis und dem Wegfall einer Dividende für das Jahr 2008 auch erhebliche Vermögensverluste zu verkraften hatten, bedauern wir sehr.

Jetzt zählen Geduld und harte Arbeit, dann wird auch der Markt das enorme Potenzial der Colonia Real Estate wieder entdecken. Mit dem soliden Kerngeschäft Wohnimmobilien, mit kontinuierlich wachsenden Mieteinnahmen sowie erheblichem Potenzial beim Leerstandsabbau werden wir dies schaffen. Mit einer deutlich verschlankten Unternehmens- und Kostenstruktur wollen wir dieses Unternehmen durch die Krise führen und weiter entwickeln, für die Menschen, die für uns arbeiten, für unsere Kunden und für Sie, unsere Aktionäre, die uns jeden Tag ihr Vertrauen neu schenken.

Dies ist eine gekürzte Fassung. Die Original-Reden der Vorstände können Sie unter http://www.cre.ag/44/Investor_Relations/Hauptversammlung.htm downloaden.