

Rede des Vorstandsvorsitzenden Stephan Rind sowie des Finanzvorstands Volker Lemke

anlässlich der Hauptversammlung der
Colonia Real Estate AG
am
24. Juni 2010

Es gilt das gesprochene Wort

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

im Namen meines Vorstandskollegen Volker Lemke und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der CRE Gruppe darf ich Sie herzlich zu unserer ordentlichen Hauptversammlung begrüßen. Wir freuen uns, dass Sie als Aktionäre, Aktionärsvertreter, Vertreter der Medien und als Gäste nach Köln gekommen sind, um an unserer Hauptversammlung teilzunehmen. Auch in diesem Jahr werden wir Ihnen wieder gerne Rede und Antwort stehen und Ihre Fragen so offen und transparent wie möglich beantworten. Denn der Dialog mit Ihnen, unseren Aktionären, ist uns wichtig; nicht nur heute, sondern auch während des gesamten Geschäftsjahres.

Lassen Sie mich zuerst die Themenblöcke unserer Ausführungen kurz skizzieren. Ich werde Ihnen zunächst über das Marktumfeld, in dem wir agieren, berichten und auf die wesentlichen Kennzahlen und Vorgänge des abgelaufenen Geschäftsjahres 2009 eingehen. Danach wird mein Kollege Volker Lemke, einer Tradition unseres Unternehmens folgend, die wichtigsten Finanzkennzahlen 2009 und aus dem ersten Quartal 2010 vorstellen. Abschließend werde ich Ihnen einen Ausblick über die weitere Entwicklung der Gesellschaft geben.

Sehr geehrte Damen und Herren, im Jahr 2009 zeigten sich deutlich die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft. Die Weltwirtschaft schrumpfte um 1,4 %, das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland sogar um 5 %.

In einer bis dahin einmaligen Rettungsaktion haben die führenden Industrienationen konjunkturpolitische Programme installiert und geldpolitische Maßnahmen ergriffen, um insbesondere einen Zusammenbruch der Finanz- und Kreditmärkte zu verhindern. Kreditgebende Banken reduzierten die Mittel für neue Finanzierungen in dramatischer Weise, so dass auch der Transaktionsmarkt für Immobilien nahezu zum

erliegen kam. Gerade die Turbulenzen der letzten Wochen und Monate haben gezeigt, dass die weltweite Krise noch nicht ihr Ende erreicht hat. Pessimisten unter den Wirtschaftsexperten sehen in der Haushaltsschieflage und Griechenlands nur den Anfang einer nächsten Welle der Krise. Entsprechend haben die Aktienmärkte reagiert und die Aktienkurse erneut einbrechen lassen.

Vor dem Hintergrund dieses äußerst schwierigen Marktumfelds haben wir bereits im 2008 mit der Umsetzung gegensteuernder Maßnahmen begonnen, die Bilanz bereinigt und den Konsolidierungskurs auch im Geschäftsjahr 2009 konsequent weiter fortgesetzt. Dabei stand für uns immer die Stabilisierung unserer Colonia im Vordergrund. 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. Heute können wir wieder über die Nutzung möglicher Chancen und einem moderaten Wachstum für unsere Colonia nachdenken.

Doch bevor ich über mögliche Chancen spreche, lassen sie mich erst auf die wichtigsten Ereignisse und Kennzahlen des Geschäftsjahres 2009 zu sprechen kommen.

Unverändert basiert unser Geschäftsmodell auf zwei Säulen: den Segmenten Investment und Service. Der Geschäftsbereich Investment umfasst die Bestandshaltung unserer rund 19.000 Wohneinheiten, die durch unser eigenes Asset Management bewirtschaftet werden. Wir sind aktiver Bestandshalter in Wohnimmobilien in Deutschland und werden dies auch bleiben.

Hinzukommen unsere Co-Investments mit renommierten internationalen Partnern im Bereich der Gewerbeimmobilien, für die wir gleichzeitig das Asset Management übernommen haben.

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, von der Ankaufsberatung, über das Asset Management bis hin zum Verkauf von einzelnen Wohnungen oder ganzer Portfolios.

Der wichtigste Geschäftsbereich ist jedoch eindeutig unser Segment Investment. Unsere eigenen Wohnimmobilienbestände machen rund 93% unserer gesamten Vermögenswerte aus und sind der wichtigste Ertragsbringer und die solide Basis unseres Unternehmens.

Was machen wir als Bestandshalter mit diesen Wohnbeständen? Durch unser nachhaltiges Asset Management erhöhen wir nicht nur die Einnahmen aus diesen Immobilien, durch Reduzierung der Leerstände bzw. durch Ausnutzung von Mietentwicklungspotentialen, sondern erhöhen durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen auch den Wert dieser Immobilien.

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 (like-for-like) von 13,7 % auf 13,6 % nahezu konstant. Like-for-like berücksichtigt den Verkauf von rund 1.000 Einheiten im 3. Quartal 2009. Zum 31. März 2010 konnten wir die Leerstandsquote bereits auf 13 % weiter senken. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter blieb 2009 mit 4,60 Euro auf vergleichbarem Vorjahresniveau. In den sanierten Beständen stieg die durchschnittliche Miete bei Neuvermietungen jedoch um rund 21 % von 4,50 Euro je qm² auf 5,44 je qm². An diese Entwicklung lässt sich unschwer unser zukünftiges Mieteinnahmepotential erkennen.

Ein Beispiel für die Art, wie wir nachhaltiges Asset Management verstehen sind unsere Portfolios in Elmshorn und Itzehoe. Diese beiden, rund 1.500 Wohneinheiten umfassenden, Portfolios wurden von uns Ende 2006 erworben und ab 2007 vollständig nach höchsten energetischen Standards saniert. Dabei haben wir rund 45 Mio. Euro in die Modernisierung der bestehenden Gebäude und Wohneinheiten investiert. Wir haben dadurch nicht nur den CO₂ Ausstoß um die Hälfte reduziert, sondern auch die Nebenkosten für unsere Mieter erheblich senken können. Aber wir sind noch weiter gegangen. Wir wollten aus einem schwierigen Wohnquartier, mit Integrationsproblemen und überdurchschnittlicher Kriminalität ein sicheres und familienfreundliches Wohnviertel schaffen. Gemeinsam mit den verantwortlichen Kommunen und den ansässigen Mietern ist uns dies gelungen. Wir haben die Außenanlagen neu gestaltet, private Initiativen unterstützt und für mehr Sicherheit in den Vierteln gesorgt.

Auf das heutige Ergebnis sind wir sehr stolz. Die Wohnviertel sind nicht nur für unsere Mieter lebens- und liebenswerter geworden, sondern haben auch deutlich an Wert gewonnen. Die Leerstandsquote konnte von knapp 30 % auf heute 10% gesenkt werden. Eine wirkliche Erfolgsstory, die durch den Preis der renommierten Monatszeitschrift Immobilien Manager für das beste Management von Wohnimmobilienbeständen im Jahre 2009 gekürt und honoriert wurde.

Ein weiteres Portfolio, welches sich am Ende der Entwicklungsphase befand, haben wir, trotz des schwierigen Marktumfelds für Immobilientransaktionen, im 3. Quartal 2009 an einen österreichischen Investor veräußert. Bei den Beständen handelte es

sich um rund 1.000 Wohnungen in Berlin, die wir für 67 Mio. Euro und damit über Buchwert verkaufen konnten.

Mit der Entwicklung unseres Segments Investment im Jahr 2009 können wir daher sehr zufrieden sein. Nicht ganz so zufriedenstellend war jedoch teilweise 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 insgesamt 99.000 qm vermietet, haben fehlende Umsätze aus der Transaktionsberatung sowie Einmalkosten aus Restrukturierungsmaßnahmen diesen Geschäftsbereich überdurchschnittlich belastet. Auch wenn das Ergebnis noch negativ ist, so ist es uns zumindest gelungen, den Bereich unabhängiger von den Einnahmen aus dem Transaktionsgeschäft zu machen. Die regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen aus dem Asset Management konnten im Vergleich zu 2008 im Geschäftsjahr 2009 trotz gesunkener Gesamterträge annähernd gehalten werden und betragen 6,2 Mio. Euro.

Aufgrund der Bedeutung des Asset Managements für unser Geschäftsmodell werden wir auch weiterhin an diesem Geschäftsbereich festhalten und haben daher Maßnahmen ergriffen, um diesen Geschäftsbereich bereits 2010 wieder in die Gewinnzone zurückzuführen. Wie wir dies bewerkstelligen wollen, werde ich im zweiten Teil meiner Ausführungen noch detailliert darlegen.

Zum Geschäftsfeld Service gehört auch unser Privatisierungsteam, das mit dem Verkauf von 980 Wohneinheiten das beste Vertriebsergebnis in ihrer zehnjährigen Geschichte erzielen konnte.

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. Im April 2009 haben wir durch Ausgabe von 1,3 Mio. neuer Aktien unser Eigenkapital um 3,6 Mio. Euro erhöht. Des Weiteren trug die Umwandlung von rund 6,5 Mio. Optionsscheinen in Colonia-Aktien zur Stärkung des Eigenkapitals bei. Neben den Verkäufen über Buchwert konnten wir auch aufgrund dieser Maßnahmen unsere Eigenkapitalquote von 24 % zu Jahresbeginn auf 28 % am Jahresende erhöhen. Im Zusammenhang mit unserem Eigenkapital möchte ich ebenfalls darauf hinweisen, dass wir zu Beginn des Geschäftsjahres 2009 unser Aktienoptionsprogramm eingestellt haben. Vorstand und Mitarbeiter haben dabei freiwillig und ersatzlos auf 369.000 Aktienoptionen verzichtet. Hierfür auch mein persönlicher Dank an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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 Konjunktur- und Wirtschaftsnachrichten 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. Insgesamt verzeichnete unsere CRE-Aktie einen Anstieg von fast 45 % zwischen Eröffnungs- und Schlusskurs 2009.

Auch in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2010 entwickelte sich unser Aktienkurs positiv und testete wiederholt die 5 Euro Marke. Leider konnten auch wir uns der folgenden allgemeinen Verunsicherung der Kapitalmärkte aufgrund der „Griechenlandkrise“ nicht entziehen, so dass auch unser Kurs sich dem allgemeinen Abwärtstrend nicht widersetzen konnte.

Dass unsere Colonia Aktie deutlich unterbewertet ist, zeigt auch die Differenz unseres Aktienkurses zum Net Asset Value. Der Net Asset Value stellt das Nettovermögen unserer Gesellschaft dar. Pro Aktie errechnet sich ein Net Asset Value von derzeit 10,20 Euro. Somit beträgt die Differenz zwischen Nettovermögenswert pro Aktie und Aktienkurs mehr als 50 %. Man erkennt deutlich, dass sich der heutige Aktienkurs von den Fundamentaldaten der Gesellschaft losgelöst hat und zu großen Teilen durch externe Marktfaktoren beeinflusst wird.

Der weitere Abbau des Abschlages zu unserem Buchwert und gleichzeitig die nachhaltige Steigerung unserer Ertragskraft bei stabilem Wertzuwachs ist unser vornehmliches Ziel in diesem und dem nächsten Jahr. Darauf möchte ich im zweiten Teil meiner Rede näher eingehen. Doch zunächst möchte ich meinem Kollegen Volker Lemke das Wort erteilen, damit er Ihnen eine kurze Übersicht über die Finanzzahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres geben kann.

REDE VOLKER LEMKE

Die Stimmung ist gut!

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

diese Botschaft meines Vorredners greife ich gerne auf und begrüße Sie ebenso zu unserer heutigen Versammlung. Vor einem Jahr stand ich anlässlich unserer Hauptversammlung vor Ihnen und sprach von einem Sturm, der über unsere Gesellschaft hereingebrochen war. Heute kann ich Ihnen mitteilen, dass sich die See wieder etwas beruhigt hat und wir unser Schiff Colonia abgeschliffen, gestrichen und mit moderner Technologie ausgestattet haben, sodass es fit für neue Herausforderungen ist.

In meiner Rede auf der Versammlung im vergangenen Jahr versprach ich Ihnen Zuverlässigkeit und Transparenz. Damals sagte ich: „Sie werden von mir keine falschen und unsicheren Versprechen erhalten.“ Jetzt ist für Sie der Zeitpunkt gekommen, um die Zuverlässigkeit dieses Versprechens und um unsere Arbeit zu überprüfen. Schauen Sie sich dafür zusammen mit mir die Fakten einmal etwas genauer an:

Im Großen und Ganzen erkennen wir deutlich bessere Zahlen im Geschäftsjahr 2009 als im Vorjahr.

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.

Nun die Werte im Einzelnen:

Die Nettomieteinnahmen weichen mit 59,1 Mio. Euro nur 2 Prozent vom Vorjahreswert ab. Das ist der erste Beweis für die aufsteigende Entwicklung unserer Bestände. Denn wir haben diesen Wert erreicht, obwohl wir 2008 ein Hotelportfolio abgegeben und im dritten Quartal 2009 fast 1.000 Wohnungen verkauft haben.

Vor diesem Hintergrund sind die reinen Mieteinnahmen der verbleibenden Immobilienbestände leicht angestiegen im Vergleich zum Vorjahr.

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. Die Durchschnittsmiete ist fast unverändert auf 4,59 Euro geblieben. Im Vorjahr lag sie bei 4,57 Euro. Der Erfolg basiert vielmehr auf der enormen Senkung der Betriebskosten und der Leerstandsquote.

Unter all den Maßnahmen, die dies bewirkt haben, ist besonders die Sanierung von 1.500 Wohnungen zu nennen, auf die mein Kollege Stephan Rind bereits ausführlich eingegangen ist. Darüber hinaus haben wir in Teilen unserer Bestände den Hausverwalter gewechselt, alternative Müllkonzepte umgesetzt sowie sämtliche Dienstleistungsverträge auf den Prüfstand gestellt und zum Teil neu verhandelt.

Somit haben wir sowohl die Colonia Real Estate als auch die Mieter entlastet.

Genau das verstehen wir unter guter Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Nämlich: eine Win-win-Situation für Eigentümer und Mieter.

Um im Bild des Schiffes zu bleiben: Die neue technische Ausstattung des Schiffes bedeutet Arbeitserleichterung für die Crew und bessere Leistung des Schiffes für den Reeder.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Senkung der Verwaltungskosten. Die Zuverlässigkeit, die ich Ihnen immer wieder verspreche, macht sich besonders an meiner Zusage im letzten Jahr fest. Ich meine die Zusage, dass wir die Verwaltungskosten auf 12,5 Mio. Euro senken werden. Wir haben dieses Ziel mit einer Einsparung auf 11,7 Mio. Euro sogar übertroffen. Und das, obwohl wir schon im Vorjahr die Verwaltungskosten um fast 10 Mio. Euro gesenkt hatten. Oder anders ausgedrückt: Im Jahr 2008 sparten wir 30 Prozent der administrativen Kosten ein, in diesem Jahr waren es 44 Prozent. Zukünftig soll der Korridor von 11,5 bis 12,5 Mio. Euro nicht mehr überschritten werden.

Wenn wir uns diese Folie anschauen, müssen wir klar eingestehen: Hier haben wir die Auswirkungen der Krise noch nicht ausgleichen können. Der Bereich des Asset Managements weist einen Verlust in Höhe von 1,2 Mio. Euro auf. Deshalb setzen hier unsere erfolgreichen Maßnahmen zur Neustrukturierung an. Diese Maßnahmen sollen keine Reparatur an der Oberfläche sein, sondern die Stabilität des Unternehmens nachhaltig sicherstellen. Die unter diesem Aspekt getätigten Restrukturierungsaufwendungen wirken sich mit 0,7 Mio. Euro aus.

Außerdem trugen die fehlenden Einnahmen aus dem Transaktionsmarkt zu dem negativen Ergebnis bei. Die Krise hatte dieses Teilsegment des Immobilienmarktes im vergangenen Jahr fast stillgelegt.

Um unser Asset Management wieder in die Gewinnzone zurückzuführen, haben wir weitere Maßnahmen ergriffen, über die Ihnen mein Kollege Stephan Rind noch detaillierter berichten wird.

Unter Berücksichtigung aller operativen Einnahmen und Aufwendungen ergibt sich ein Betriebsergebnis vor Bewertungseffekten von 32,7 Mio. Euro. Das sogenannte EBITDA ist eine wichtige Kenngröße im Konzern, da es das operative Ergebnis ohne die Effekte aus der Bewertung des Immobilienbestandes zeigt. Es stellt also rein die Ertragskraft unseres operativen Geschäfts dar.

Vergleicht man diese Kennzahl mit dem Vorjahr, so konnten wir das EBITDA um rund 157 Prozent steigern. Wir sind uns an dieser Stelle sicher einig, wenn ich sage: Das ist ein wirklicher Erfolg und wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Colonia Real Estate.

Im Vorjahr mussten wir Ihnen die unbequeme Mitteilung machen, dass unsere Immobilienbestände an die Marktlage angepasst wurden. Dabei handelte es sich um eine Abwertung in Höhe von 57,2 Mio. Euro. Sie nahmen diese Maßnahme damals mit Verständnis, Zuversicht und Vertrauen in unsere Arbeit zur Kenntnis.

Damit wir jetzt und zukünftig transparenter mit diesem Thema umgehen, haben wir entschieden, jeweils zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines Jahres eine Bewertung der Bestände vorzunehmen. Anhand dieser Bewertungen können wir zeigen, dass unsere Immobilien tatsächlich den Marktwert besitzen, den wir in unseren Büchern ausweisen.

Im Geschäftsjahr 2009 betrug das Ergebnis aus der Bewertung unserer Immobilien 2,9 Mio. Euro. Somit ist eine Stabilisierung der Marktwerte erkennbar. Das Betriebsergebnis der Colonia Real Estate nach Einbeziehung des Bewertungsergebnisses betrug 2009 35,4 Mio. Euro.

Wie Sie sehen: Manchmal lohnt sich Vertrauen. Das gute Ergebnis von 35,4 Mio. Euro vor Zinsen und Steuern und nach Abschreibungen wirkt sich entsprechend positiv auf das endgültige Ergebnis aus.

Wir haben also eine stabile Basis, auf der wir aufbauen können. Oder anders: Unser Schiff Colonia ist jetzt besonders standfest und auch auf rauer See nicht in Gefahr.

Und hier sehen Sie nun das Finanzergebnis und die Einzelheiten, aus denen es sich im Wesentlichen zusammensetzt.

Mit minus 26,5 Mio. Euro hat es sich enorm verbessert im Vergleich zu dem Ergebnis von minus 35,9 Mio. Euro im Jahr 2008. Ich mache Sie besonders aufmerksam auf die Position „Erträge aus Darlehensverzicht“. Die Refinanzierung eines Darlehens führte zu einem Verzicht seitens der kreditgebenden Bank in Höhe von 8,7 Mio. Euro. Im Gegenzug dazu vereinbarten wir einen Besserungsschein, den wir im 4. Quartal 2009 mit 2,1 Mio. Euro ablösten. Somit hat sich die Neustrukturierung der Finanzierung mit 6,6 Mio. Euro positiv auf das Finanzergebnis ausgewirkt.

Die Umsetzung und Weiterführung weiterer zum Teil bereits 2008 eingeleiteter Maßnahmen führte zur Stabilisierung der Colonia Real Estate mit einem Konzernergebnis von 9,1 Mio. Euro. Das ist ein zufriedenstellendes Ergebnis und ein Beweis dafür, dass wir gehalten haben, was wir versprochen hatten. Nämlich: Konsolidierung und Stabilisierung unserer Gesellschaft!

Kommen wir nun kurz zu den wichtigsten Bilanzpositionen der Gesellschaft.

Die Kapitalmaßnahmen, auf die mein Kollege Stephan Rind ja bereits ausführlich eingegangen ist, haben unser Eigenkapital Ende 2009 auf 246,4 Mio. Euro erhöht. Somit betrug die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2009 28 %. Das heißt, sie liegt in unserem anvisierten Zielkorridor von 25 bis 35 %.

Das ist eine klare Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr.

Gerade im derzeitigen Marktumfeld ist die Struktur unserer Finanzierungen für Sie von besonderem Interesse: Wir konnten unsere Bankverbindlichkeiten, bestehend aus Finanzschulden und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, um 11,3 Prozent oder 64 Mio. Euro reduzieren. Zum 31. Dezember 2009 betrugen

diese somit 504,6 Mio. Euro. Dabei handelt es sich überwiegend um Immobilienfinanzierungen.

Zu unserem Fremdkapital müssen wir allerdings noch die Verbindlichkeit aus der Wandelschuldverschreibung hinzurechnen, die mit 57,4 Mio. Euro bilanziert wurde. Bitte beachten Sie, dass in der Bilanz alle Verbindlichkeiten gemäß IFRS-Bilanzierungsstandard ausgewiesen werden. Diese Folie hier zeigt aber die Nominalwerte, also die wirklich rückzahlbaren Werte.

Unser durchschnittlicher Zinssatz, gerechnet auf all unsere Finanzierungen, beträgt 4,5 %. Dabei ist der Zinssatz für rund 95,5 % durch feste Zinsvereinbarungen oder Zinssicherungsgeschäfte abgesichert.

Betrachten wir die Restlaufzeiten, so hat die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr 2010 lediglich einen Refinanzierungsbedarf von 15 Mio. Euro. Ende nächsten Jahres steht dann unsere Wandelanleihe aus 2006 zur Rückzahlung an. Ich kann Ihnen heute schon versichern, dass wir bereits an verschiedenen Möglichkeiten zur Rückzahlung arbeiten.

Die Finanzierungsstruktur der Colonia Real Estate Gruppe ist, auch wenn wir all diese Komponenten berücksichtigen, von großer Stabilität gekennzeichnet. Gerade vor dem Hintergrund der immer noch anhaltenden Finanzkrise können wir mit dieser Struktur sehr zufrieden sein.

Zum Schluss meiner Ausführungen möchte ich noch kurz auf das 1. Quartal 2010 eingehen.

Das 1. Quartal 2010 zeigt deutlich, 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 Geschäft. War der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im 1. Quartal 2009 mit minus 4,1 Mio. Euro noch negativ, so konnten wir in den ersten drei Monaten 2010 einen positiven Cashflow von 1,0 Mio. Euro erwirtschaften. Die Verbesserung des Cashflows aus unserem operativen Geschäft ist eines unserer wichtigsten Ziele für das laufende Geschäftsjahr 2010.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wir versprochen Ihnen Stabilität und Zuverlässigkeit. Daran hat sich unsere Arbeit das ganze Jahr über orientiert:

- Die Mieteinnahmen stiegen.
- Die Eigenkapitalquote wurde erhöht.
- Die Betriebskosten und die Verwaltungskosten wurden gesenkt.
- Die Finanzierungsstruktur wurde optimiert.

Kurz gesagt: Wir haben einiges in 2009 erreicht und unser Schiff Colonia wieder in ruhigeres Fahrwasser gebracht.

Trotzdem dürfen wir uns nicht ausruhen. Gerade in einem so unsicheren und volatilen Marktumfeld wie heute müssen wir uns gegen mögliche Stürme von außen noch besser wappnen.

Damit darf ich meinen Kollegen Stephan Rind bitten, Ihnen die anstehenden Aufgaben und unsere gesteckten Ziele aufzuzeigen. Außerdem wird er Ihnen einen Ausblick auf die nächsten Monate geben.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und vor allem für Ihr Vertrauen in das Management und die Mitarbeiter der Colonia Real Estate AG.

Vielen Dank Volker Lemke für die Ausführungen.

Was haben wir uns für das laufende Geschäftsjahr und die kommenden Monate vorgenommen? Welche Ziele haben wir uns gesetzt und welche Maßnahmen ergriffen, um diese Ziele auch zu erreichen?

Wie ich bereits am Anfang meiner Rede ausgeführt habe, geht unser Blick nach der Stabilisierung und Konsolidierung unserer Gesellschaft 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, insbesondere unser Portfolio in Salzgitter weiter aufwerten. Natürlich werden wir auch weiterhin an der Reduzierung der Leerstandsquote arbeiten. Dabei haben wir uns 2010 als Ziel gesetzt die Leerstandsquote um weitere 2 bis 3 % zu reduzieren, so dass wir Ende 2010 bei einer Leerstandssquote für das bestehende

Portfolio bei 11 bis 12 % landen wollen. Ende 2012 planen wir mit einer Leerstandsquote von unter 10 %.

Durch höhere Einnahmen aus den Immobilien streben wir eine kontinuierliche Erhöhung unseres Cashflows an. Das erste Quartal 2010 mit einer Reduzierung der Leerstandsquote auf 13 % sowie einem positiven Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit von 1,0 Mio. Euro sind gute Indikatoren, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Unsere Vision des moderaten Wachstums basiert jedoch nicht nur auf der Optimierung bestehender Bestände, sondern auch auf der Nutzung möglicher Marktchancen kleinere Portfolios zu erwerben. Um hier für alle Möglichkeiten, die sich uns am Markt bieten, gewappnet zu sein, bitten wir Sie heute auch um Ihre Zustimmung zu den Tagesordnungspunkten 6 bis 10. Bei den genannten Tagesordnungspunkten handelt es sich um ihre Zustimmung zum Erwerb eigener Aktien sowie um ihre Einwilligung zur Schaffung bedingten und genehmigten Kapitals. Nur wenn wir uns alle Optionen offen halten und potentiellen Verkäufern signalisieren können, dass wir über genügend Alternativen zur Finanzierung verfügen, können wir auch erfolgreich am Markt als Käufer agieren.

Lassen Sie mich zum Schluss meiner Rede noch etwas ausführlicher auf den Bereich Asset Management zu sprechen kommen. Hier gilt es den Bereich wieder in die Gewinnzone zurückzuführen. Einnahmen sollen dabei nicht nur durch die Akquisition neuer Mandate erhöht werden, sondern deren Struktur auch unabhängiger vom Transaktionsgeschäft werden. Zur Erreichung dieser Ziele haben wir bereits begonnen das Service Segment vollständig neu zu strukturieren.

Traten wir bisher noch mit drei Tochtergesellschaften mit eigenständigen und von der Colonia Real Estate nahezu losgelösten Auftritten am Markt auf, so sollen all unsere Dienstleistungen zukünftig unter einer so genannten Colonia Real Estate Service Plattform angesiedelt werden. Eine bundesweite integrierte Serviceplattform für Immobiliendienstleistungen aus einer Hand ist das Ziel, welches wir kurzfristig umsetzen werden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ich hoffe, wir konnten Sie ausführlich über die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2009 informieren und Ihnen einen Einblick über die anstehenden Aufgaben und Ziele der nächsten Monate geben.

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 und Ihren

unermüdlichen Einsatz auch auf dieser Hauptversammlung möchte ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken.

Die Chancen, dass die verbliebenen Wohnungsgesellschaften wie die Colonia auch und gerade in der Krise die potentiellen Gewinner der Zukunft sein werden, stehen gut. Als ich vor mittlerweile 7 Jahren mein Amt als Vorstandsvorsitzender antrat, befand sich dieses Unternehmen noch in der Insolvenz und der Immobilien- und Kapitalmarkt in einem Tief. Heute ist die Colonia Real Estate der drittgrößte Wohnimmobilienkonzern dieses Landes und hat in einer der schwersten Wirtschaftskrisen des letzten Jahrhunderts eine erfolgreiche Restrukturierung gemeistert.

Wir werden hart daran arbeiten in Ihrem Sinne 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.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit.