



Colonia Real Estate AG

Jahresfinanzbericht 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
2. geleistete Anzahlungen

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
2. Geschäftsausstattung

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
2. Untertage Leistungen

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
3. sonstige Vermögensgegenstände

III. Wertpapiere
eigene Anteile

IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR	PASSIVA
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.044,00	157.473,00			
2. geleistete Anzahlungen	305.876,77	0,00			
	<u>430.920,77</u>	<u>157.473,00</u>			
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.671.159,00	9.921.358,00			
2. Geschäftsausstattung	448.256,00	551.519,00			
	<u>10.119.415,00</u>	<u>10.472.877,00</u>			
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	254.142.940,48	262.325.262,44			
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.043.747,31	22.935.105,19			
3. Beteiligungen	3.936.758,85	2.747.711,85			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.302.545,99	5.856.670,97			
	<u>286.425.992,63</u>	<u>293.864.750,45</u>			
	<u>296.976.328,40</u>	<u>304.495.100,45</u>			
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,00	1,00			
2. Untertage Leistungen	181.234,96	174.286,21			
	<u>181.235,96</u>	<u>174.287,21</u>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	174.565,94	44.229,43			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.467.151,26	50.526.682,58			
3. sonstige Vermögensgegenstände	349.452,21	1.045.218,13			
	<u>46.991.169,41</u>	<u>51.616.130,14</u>			
III. Wertpapiere eigene Anteile	11.657,16	7.152,86			
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.990.625,15	3.352.694,20			
	<u>49.174.687,68</u>	<u>55.150.264,41</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.957.827,14	5.728.659,79			
	<u>350.108.843,22</u>	<u>365.374.024,65</u>			
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital Bedingtes Kapital EUR 6.912.800,00 (Vj.: EUR 11.412.800,00)					
			28.460.000,00	22.825.600,00	
II. Kapitalrücklage			233.757.268,06	222.787.468,06	
III. Gewinnrücklagen Rücklage für eigene Anteile			11.657,16	7.152,86	
IV. Bilanzverlust			-37.299.977,89	-10.490.441,24	
			<u>224.928.947,33</u>	<u>235.129.779,68</u>	
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen			447.895,00	690.898,38	
2. sonstige Rückstellungen			1.446.600,91	1.149.047,00	
			<u>1.894.495,91</u>	<u>1.839.945,38</u>	
C. Verbindlichkeiten					
1. Anleihen davon konvertibel: EUR 60.905.608,40 (Vj.: EUR 60.905.608,40)			60.974.313,40	60.905.608,40	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			48.405.659,84	56.657.643,43	
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			259.947,49	266.305,12	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			339.885,08	1.090.289,76	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			10.115.044,75	3.595.028,83	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 567.388,83 (Vj.: EUR 452.678,11) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 84,00 (Vj.: EUR 4.618,74)			1.377.687,94	3.988.599,05	
D. Rechnungsabgrenzungsposten					
			121.472.538,50	126.503.474,59	
			<u>1.812.860,48</u>	<u>1.900.825,00</u>	
			<u>350.108.843,22</u>	<u>365.374.024,65</u>	

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	<u>2009</u> EUR	<u>2008</u> EUR
1. Umsatzerlöse	1.849.968,51	1.474.630,10
2. Erhöhung (Vj.: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	6.948,75	-33.498,75
3. sonstige betriebliche Erträge	357.388,10	8.907.686,48
	<hr/> 2.214.305,36	<hr/> 10.348.817,83
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-276.879,63	-347.291,97
5. Personalaufwand		-(4.709.672,59)
a) Löhne und Gehälter	-3.257.449,10	-4.414.043,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 14.754,74 (Vj.: EUR 34.648,80)	-287.844,98	-295.629,18
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-411.321,53	-409.069,95
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.520.196,10	-11.953.470,85
	<hr/> -16.753.691,34	<hr/> -17.419.505,36
8. Erträge aus Beteiligungen (Vj.: einschließlich Abgangsgewinne)	332.007,22	38.816,18
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	0,00	493,32
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.726.920,12 (Vj.: EUR 11.750.583,08)	4.326.058,24	13.256.012,45
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen (Vj.: auch Wertpapiere) des Umlaufvermögens	-11.491.714,73	-16.870.006,40
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 169.468,17 (Vj.: EUR 958.073,16)	-5.008.123,33	-4.136.689,50
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-362.284,52	-576.303,54
	<hr/> -12.204.057,12	<hr/> -8.287.677,49
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<hr/> -26.743.443,10	<hr/> -15.358.365,02
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	154.409,21	-492.150,08
16. sonstige Steuern	-16.905,40	-5.037,00
	<hr/> 137.503,81	<hr/> -497.187,08
17. Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis	-199.093,06	-163.750,51
18. Jahresfehlbetrag	<hr/> -26.805.032,35	<hr/> -16.019.302,61
19. Verlustvortrag (Vj.: Gewinnvortrag) des Vorjahres	-10.490.441,24	11.199.271,98
20. Ausschüttungen (Dividenden)	0,00	-5.705.774,75
21. Entnahmen (Vj.: Einstellungen) in die Rücklage für eigene Anteile	-4.504,30	35.364,14
22. Bilanzverlust	<hr/> -37.299.977,89	<hr/> -10.490.441,24

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG (CRE AG) zum 31. Dezember 2009 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Die CRE AG gilt als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

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

Der Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die ordentliche Hauptversammlung am 8. Juli 2009 hat einen umfangreichen Katalog von Tagesordnungspunkten beschlossen. So wurde u.a. die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen.

Im April und Juni 2009 konnten darüber hinaus zwei Kapitalerhöhungen platziert werden, wodurch die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft weiter verbessert werden konnte.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögens- und Schuldposten sind nur anteilig der seit dem 5. November 2003 ausgeübten neuen Geschäftstätigkeit der Colonia Real Estate AG zuzuordnen (freies Vermögen). Ein geringer Teil betrifft die Vermögens- und Schuldposten, die ausschließlich der Verfügungsmacht des Sachwalters aus dem früheren Insolvenzverfahren der Küppersbusch AG i. L. unterliegen (insolvenzgebundenes Vermögen) und auch vollständig separat dort geführt werden. Die Verwertung ist bisher nicht abgeschlossen. Das Ergebnis aus der Verwertung dieser Vermögensposten, der Verzinsung der Bankkonten und der Bewirtschaftung der Immobilien dient ausschließlich der Befriedigung der Insolvenzgläubiger der Küppersbusch AG i. L. (Geschäftsjahr 2009: TEUR 199,1; Vorjahr: TEUR 163,8).

In der Bilanz der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2009 sind daher folgende insolvenzgebundene Vermögens- und Schuldpositionen enthalten:

Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 752,4; Vorjahr: TEUR 753,9) und Sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 752,4; Vorjahr: TEUR 753,8). Die weiteren Angaben in diesem Anhang beziehen sich ausschließlich auf das freie Vermögen der Colonia Real Estate AG.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die darauf entfallenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden mit einem Erinnerungswert in Höhe von EUR 1,00 (Vorjahr: EUR 1,00) angesetzt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögensgegenstände werden, soweit möglich, nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 150,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150,00 bis EUR 1.000,00, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jeweils 20 % im Jahr, für dessen Zugänge er gebildet wurde, und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen. In Abweichung zum Vorjahr wurden die immateriellen Vermögensgegenstände im Berichtsjahr gesondert ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Ausleihungen sind auf den Barwert abgezinst.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten der noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten für die Gewerbeimmobilien Ferdinand-Porsche Straße 1 und 1a, Köln, ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nominalwert bzw. zu den Anschaffungskosten bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Wertpapiere wurden zu Anschaffungskosten bzw. nach Bewertung gemäß § 253 Abs. 3 HGB zu den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die liquiden Mittel werden zum Nennbetrag bewertet.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist in seiner Entwicklung im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage A zu diesem Anhang) dargestellt. Die Absetzungen für Abnutzungen erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

2. Umlaufvermögen

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen wie im Vorjahr eine Laufzeit von weniger als einem Jahr auf.

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 174,6 (Vorjahr: TEUR 44,2) betreffen Forderungen gegen gewerbliche Mieter.

2.2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Im Abschluss werden Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 46.467,2 (Vorjahr: TEUR 50.526,7) ausgewiesen.

Die Forderungen resultieren mit TEUR 173,3 aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit TEUR 46.293,9 aus sonstigen Vermögensgegenständen.

2.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 349,5 (Vorjahr: 1.045,2) beinhalten im Wesentlichen Steuerforderungen, Forderungen gegen Mitarbeiter sowie debitorische Kreditoren.

2.4 Wertpapiere

Die sonstigen Wertpapiere beinhalten eigene Anteile in Höhe von TEUR 11,7. Es wurde in gleicher Höhe eine Rücklage für eigene Anteile gebildet. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Zuführung in Höhe von TEUR 4,5.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 3.957,8 (Vorjahr: TEUR 5.728,7) wird u. a. als wesentlicher Posten der Differenzbetrag zwischen dem passivierten Rückzahlungsbetrag und dem Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibung gemäß § 250 Abs. 3 Satz 1 HGB mit TEUR 2.277,6 (Vorjahr: TEUR 3.465,9) dargestellt. Des Weiteren beinhaltet der aktive Rechnungsabgrenzungsposten den Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 493,9 (Vorjahr: TEUR 740,8) sowie die im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung angefallenen Bankgebühren von TEUR 584,2 (Vorjahr: TEUR 889,1). Weiterhin sind Bearbeitungsgebühren für ein weiteres

Darlehen aktiv abgegrenzt (TEUR 548,1; Vorjahr: TEUR 567,1). Der Rechnungsabgrenzungsposten wird ratierlich über die jeweilige Laufzeit aufgelöst.

4. Eigenkapital

Im Geschäftsjahr verminderte sich das Eigenkapital auf EUR 224.928.947,33 (Vorjahr: EUR 235.129.779,68).

Die Entwicklung des Eigenkapitals wird im beigefügten Eigenkapitalspiegel (Anlage B zu diesem Anhang) dargestellt und hier erläutert:

Grundkapital

Das Grundkapital hat sich zum Bilanzstichtag auf EUR 28.460.000,00 (Vorjahr: EUR 22.825.600,00) erhöht und stellt sich wie folgt dar:

Inhaberaktien (Stückaktien)	rechnerischer Anteil am Grundkapital EUR	Grundkapital EUR
28.460.000	1,00	28.460.000

Aufgrund der Ermächtigung in § 4 Absatz 4 der Satzung der Gesellschaft hat der Vorstand am 09. April 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 09. April 2009 beschlossen, das Grundkapital von EUR 22.825.600 um EUR 1.300.000 auf EUR 24.125.600 durch Ausgabe von 1.300.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Januar 2009 zu erhöhen.

Der Bezugspreis je bezogener neuer Aktie betrug EUR 2,77.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln erfolgte am 15. April 2009.

Das Grundkapital war um bis zu EUR 4.500.000 durch Ausgabe von bis zu Stück 4.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung wurde nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen ohne Optionsschuldverschreibung, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 24. August 2004 in der Zeit bis zum 01. August 2009 von der Gesellschaft ausgegeben wurden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch gemacht haben.

Aus der Umwandlung von Bezugsrechten ergab sich eine Kapitalerhöhung von EUR 4.334.400,00 durch Ausgabe von Stück 4.334.400 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00.

Der Bezugspreis je bezogener neuer Aktie betrug Euro 3,00.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln ist am 08. März 2010 erfolgt.

Insgesamt erhöhte sich das Grundkapital damit um insgesamt TEUR 5.634,4 im Geschäftsjahr auf TEUR 28.460,0 (Vorjahr: TEUR 22.825,6).

Die Hauptversammlung vom 08. Juli 2009 hat die Änderung der Satzung in § 4 (Grundkapital, Bedingtes Kapital, Genehmigtes Kapital) beschlossen. Es wurde ein neues genehmigtes Kapital geschaffen.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 03. Juli 2012 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 9.332.800,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand kann von dieser Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck Gebrauch machen, jedoch zur Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Wandlungs- und Optionsrechten der Inhaber von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der von den Hauptversammlungen vom 27. Juni 2005 (in der Fassung der Anpassungsbeschlüsse vom 06. Juni 2006 und vom 04. Juli 2007) und vom 04. Juli 2007 erteilten Ermächtigungen ausgegeben wurden oder werden, nur bis zur Höhe von insgesamt EUR 6.698.560,00.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 7. Juli 2014 einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 1.874.000,00 durch Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009).

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 792.000,00 eingeteilt in bis zu 792.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 06. Juni 2006 in der Fassung des Änderungsbeschlusses vom 04. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“ gewährt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.505.993,00 eingeteilt in bis zu 1.505.993 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital IV). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 27. Juni 2005 in der Fassung der Änderungsbeschlüsse vom 06. Juni 2006 und vom 04. Juli 2007 von der Gesellschaft begeben wurden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 866.560,00 eingeteilt in bis zu 866.560 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital V). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 04. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007“ gewährt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 3.124.247,00 durch Ausgabe von bis zu 3.124.247 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VI). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten, und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100 %-igen Tochtergesellschaft begeben werden.

Das Grundkapital wird um bis zu Euro 624.000,00 durch Ausgabe von bis zu 624.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VII). die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008 an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften der Gesellschaft sowie Arbeitnehmer der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften gewährt werden.

Kapitalrücklage

Der durch die Kapitalerhöhung über 1.300.000 Aktien zum Bezugspreis von EUR 2,77 bzw. durch die Kapitalerhöhung über 4.334.400 Aktien zum Bezugspreis von EUR 3,00 überschießende Betrag über den Nennwert von EUR 1,00 wurde entsprechend in die Kapitalrücklage eingestellt, wodurch sich eine Zuführung von insgesamt EUR 10.969.800,00 ergab.

Rücklage für eigene Anteile

Zum Stichtag befinden sich 2.501 Stück (Vorjahr: 2.501 Stück) eigene Aktien im Bestand der Gesellschaft. Die eigenen Anteile werden zum aktuellen Kurs am Bilanzstichtag bewertet und unter den Wertpapieren des Umlaufvermögens ausgewiesen. In entsprechender Höhe wird zu Lasten des Bilanzergebnisses eine Rücklage für eigene Anteile dotiert.

5. Rückstellungen

5.1 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Körper- und Gewerbesteuer für Vorjahre.

5.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen (TEUR 525,6; Vorjahr: 475,0), Rückstellungen für Prüfung und Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses (TEUR 267,0, Vorjahr: TEUR 255,8) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 300,0, Vorjahr: TEUR 84,3).

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Zum 31. Dezember 2009:			
	Restlaufzeiten			
	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Anleihen	60.974,3	68,7	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.405,7	8.008,6	10.458,2	29.938,9
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	259,9	259,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339,9	339,9	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.115,0	10.115,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.377,7	1.377,7	0,0	0,0
	121.472,5	20.169,8	71.363,8	29.938,9
	Zum 31. Dezember 2008:			
	Restlaufzeiten			
	Gesamt TEUR	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Wandelschuldverschreibung	60.905,6	0,0	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.657,6	5.515,9	20.627,7	30.514,0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	266,3	266,3	0,0	0,0

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090,3	1.090,8	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.595,0	3.595,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.998,6	3.998,6	0,0	0,0
	126.503,4	14.456,1	81.533,3	30.514,0

6.1 Anleihen

Am 7. Dezember 2006 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 54.964,0 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft stehen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit

1,875 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am Zinszahlungstag im Dezember zahlbar.

Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt, zurückgekauft oder entwertet worden sind.

Die Wandelschuldverschreibung wurde mit ihrem Rückzahlungsbetrag in Höhe von 110,81 % bzw. TEUR 60.905,6 zuzüglich aufgelaufener Zinsen von TEUR 68,7 zum Stichtag passiviert. Im Vorjahr wurde die Zinsabgrenzung in Höhe von TEUR 68,7 in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Gesellschaft ist nach dem 21. Dezember 2009 berechtigt die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 130,0 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 17. Januar 2007 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 25. November 2011. Die Anzahl der bei einer Wandlung zu liefernden Lieferaktien errechnen sich aus dem Quotienten des gesamten Nennbetrages der von einem Gläubiger zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen und dem am Wandlungstag maßgeblichen

Wandlungspreis, abgerundet auf die nächste ganze Lieferaktie. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 39,524. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 6. Juni 2006 ein bedingtes Kapital bis zu einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.505.993 für Lieferaktien geschaffen.

6.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 48.405,7 (Vorjahr: TEUR 56.657,6) resultieren im Wesentlichen aus einem Darlehen über TEUR 32.503,0 (Vorjahr: TEUR 32.932,1), welches der Finanzierung einer Tochtergesellschaft diente, einem Darlehen über TEUR 8.638,2 (Vorjahr: TEUR 8.928,2), welches zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße 1 und 1a, Köln, diente, einem Darlehen der Liechtensteinische Landesbank AG, Liechtenstein, als Bridge-Loan in Höhe von TEUR 4.000,0 (Vorjahr: TEUR 10.130,6) sowie Kontokorrentkrediten über TEUR 3.226,3 (Vorjahr: TEUR 4.555,6).

Die Bankverbindlichkeit zur Finanzierung der Ferdinand-Porsche-Straße ist grundpfandrechtlich durch eine im Grundbuch eingetragene sofort vollstreckbare Grundschuld in Höhe von TEUR 10.675,0 sowie durch Abtretung von Mietzinsforderungen gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Liechtensteinische Landesbank AG werden durch die Abtretung von Geschäftsanteilen besichert.

Die übrigen Bankverbindlichkeiten sind über einen zweiten Rang im Grundbuch des Immobilienportfolios Brake/Nordenham gesichert.

Derivative Finanzinstrumente

Das Zinsrisiko aus der variablen Verzinsung des Darlehens für den Kauf der Immobilienbestände hat die CRE AG durch Abschluss eines Zinsswapvertrages mit der EURO Hypo vom 05. April 2006 abgesichert. Der Marktwert zum Bilanzstichtag, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt TEUR -395,6. Durch den Zinsswap wurde ein künftiger Cashflow abgesichert (Cash Flow Hedge).

Der Marktwert wird auf Basis der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag ermittelt; für die Bestimmung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsmodelle verwendet.

Nominalbetrag		Marktwerte	
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
8.638,2	8.928,2	-395,6	-281,2

Der Zinsswap weist eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2012 aus. Derivative Sicherungsinstrumente werden nur für Sicherungszwecke, aber nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

6.3 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten besteht in voller Höhe in einem gewährten Disagio im Rahmen einer „Debt-buy-Back“ Finanzierung.

7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse TEUR 1.850,0 (Vorjahr: TEUR 1.474,6) entfallen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 1.635,2 (Vorjahr: TEUR 1.259,9) auf Mieten und Nebenkosten der Immobilien in der Ferdinand-Porsche-Straße Nr. 1 und 1a, Köln.

8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 357,4 betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge (TEUR 225,3). Im Vorjahr wurden in Höhe von TEUR 8.907,7 im Wesentlichen Konzernumlagen (TEUR 7.719,8) und Weiterbelastungen (TEUR 476,2) ausgewiesen.

In 2009 wurden den Tochtergesellschaften keine Konzernumlagen in Rechnung gestellt.

9. Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Verschmelzungsverluste (TEUR 5.657,6; Vorjahr: TEUR 0,0), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 1.863,3; Vorjahr: TEUR 3.020,1), Kosten der Wandelschuldverschreibung (TEUR: 1.740,1; Vorjahr: TEUR: 1.740,1), Restrukturierungskosten (TEUR 367,5; Vorjahr: TEUR 302,3) und Forderungsverluste in Höhe TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 1.823,1).

10. Zinsergebnis

Im Zinsergebnis von TEUR -682 (Vorjahr: TEUR 8.248) saldieren sich Zinserträge in Höhe von TEUR 4.326 (Vorjahr: TEUR 13.256) mit Zinsaufwendungen von TEUR 5.008 (Vorjahr: TEUR 4.137).

Die Zinserträge haben sich vor allem aus verbundenen Unternehmen reduziert auf TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 11.751).

11. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die ausgewiesenen außerplanmäßigen Abschreibungen wurden auf den Beteiligungsansatz der CRE Resolution GmbH, Köln, (TEUR 11.491,7) vorgenommen.

12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Aufgrund des mit der CRE Resolution GmbH, Köln, bestehenden Gewinnabführungsvertrags wurde ein Verlust für 2009 in Höhe von TEUR 362,3 übernommen. Im Vorjahr wurde ein Verlust in Höhe von TEUR 576,3 übernommen.

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 154,4 umfassen im Wesentlichen Steuererstattungen für Vorjahre (Vorjahr: TEUR 492,2).

IV. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

1. Aufstellung des Anteilsbesitzes (unmittelbar und mittelbar gehaltene):

Name	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Zum 31.12.2009 TEUR	Ergebnis für 2009 TEUR
1. Grasmus Holding B.V., Maastricht / NL	99,64	2.256,4	19,8
2. CRE Wohnen GmbH, Köln	100,00	174.679,0	-300,2
3. Gimag Gewerbe Immobilien AG, Zug /CH	94,00	-1.223,5	-1.819,8
4. CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln	100,00	1.266,8	-1.339,7
5. CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln	100,00	25.742,2	102,0
6. CRE Wohnen Service GmbH, Köln	100,00	1.122,3	171,5
7. CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln	100,00	-18.975,2	-8.624,6
8. CRE Wohnen Siebte GmbH, Köln	100,00	101.288,1	-2.699,0
9. CRE German Office GmbH, Köln	97,55	184,1	-211,7
10. CRE Resolution GmbH, Köln (EAV)*	75,47	1.213,5	0,0
11. Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	99,24	-1.389,8	3.843,7
12. Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	99,24	7.701,2	832,7
13. CRE Accentro GmbH, Stuttgart	70,00	715,6	114,0
14. CRE Wohneigentum GmbH, Köln	100,00	2.809,5	-119,8
15. CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00	14,0	-0,4
16. CRE Wohnen Immo. Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln	100,00	7.915,6	4.517,9

* die Gesellschaft nimmt die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Bezug auf die Offenlegung in Anspruch.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der festen Anmietung von Büroräumen bis ins Jahr 2011 sowie weiteren Miet- und Leasingverträgen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 598,6 (Vorjahr: TEUR 770,3).

3. Mitarbeiter

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	2009	2008
Festangestellte Mitarbeiter	29	32

Darin enthalten sind die drei Vorstandsmitglieder.

4. Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Berichtsjahr:

- Stephan Rind, Bankkaufmann, Vorsitzender, Köln
- Volker Lemke, Steuerberater (nicht bestellt), Vorstand Finanzen, Hamburg und
- Friedrich Thiele, Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), Vorstand Immobilien, Frankfurt am Main.

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr folgende Gesamtbezüge erhalten:

Unter Zugrundelegung der rechtlichen und sonstigen Vorgaben werden im Folgenden Bezüge der derzeitigen Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009 mit insgesamt EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) ausgewiesen. Dies beinhaltet das feste Jahresgehalt sowie sonstige Leistungen, geldwerte Vorteile und Sachbezüge, die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2009, sowie den Fair Value der Aktienoptionsprogramme. Die sonstigen Bezüge sind vollständig erfolgsunabhängig.

Die Vergütung des Vorstandes für 2009 ergibt sich im Einzelnen aus der nachfolgenden Tabelle, wobei die Angabe der Vorjahreszahlen durch Klammerzusatz erfolgt. Die Aktienoptionen werden zum aktuellen Wert dargestellt, der Wert in Klammern zeigt den Wert der Aktienoption zum Zeitpunkt der Gewährung.

Vergütung des Vorstandes 2009 (2008) in TEUR							
							AOP gesamt
	Festes Jahresgehalt	Sonstige Bezüge	Variable Vergütung	Summe	Zuführung zur Pensionskasse	Performance Units	Wert 2009 (Fair Value zum Zeitpunkt der Gewährung)
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Stephan Rind	500,0 (300,0)	22,4 (23,0)	150,0 (300,0)	672,4 (623,0)	1,5 (1,5)	40,0 (0,0)	0,0 (661,4)
Volker Lemke	250,0 (60,0)	29,1 (10,8)	100,0 (40,0)	379,1 (110,8)	1,2 (0,8)	30,0 (0,0)	0,0 (113,6)
Friedrich Thiele	250,0 (66,7)	21,8 (4,0)	100,0 (0,0)*	371,8 (70,7)	1,2 (0,8)	30,0 (0,0)	0,0 (113,6)
Gesamt	1.000,0 (426,7)	73,3 (37,8)	350,0 (340,0)	1.423,3 (804,5)	3,9 (3,1)	100,0 (0,0)	0,0 (888,6)

- Herr Friedrich Thiele hat im September 2008 für seine Tätigkeit als Leiter Immobilien eine Tantiemезahlung in Höhe von TEUR 60,0 erhalten

Herr Klaus Reichert hatte aus gesundheitlichen Gründen und im gegenseitigen Einvernehmen sein Amt als Vorstandsmitglied der Gesellschaft mit Wirkung zum 30. April 2008 niedergelegt. Die mit ihm getroffene Vereinbarung sah für sein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Vorstand periodische Zahlungen in monatlicher Höhe von TEUR 20 sowie die Nutzung des Firmenfahrzeugs bis zum 31. Juli 2009 vor. Insgesamt betrug die Vergütung an Herrn Reichert im Geschäftsjahr 2009 TEUR 141,1.

Eine ausführliche Darstellung über die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat kann dem Vergütungsbericht im Corporate Governance Bericht, der im Geschäftsbericht 2009 sowie auf der Internetseite www.cre.ag dargestellt wird, entnommen werden.

Der Stand der in 2006, 2007 und 2008 an den Vorstand ausgegebenen und bis zum Bilanzstichtag noch nicht ausgeübten Aktienoptionen stellt sich wie folgt dar:

	Stück	Zeitwert der Aktienoptionen* in EUR
Stephan Rind	120.000	661.400
Volker Lemke	60.000	113.600
Friedrich Thiele	60.000	113.600

* Beizulegender Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung ermittelt anhand des Optionspreismodell „Black/Scholes“.

5. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth, Vorsitzender, Aufsichtsratsmitglied bei wfg Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH, Frechen, SolaRe AG, Köln, Stadtwerke Hürth AöR, Hürth, Hoch-Begabten-Zentrum Rheinland GmbH, Brühl, Kreissparkasse Köln AöR, Köln, (ab 18. Juni 2009)
- Stefan Lutz, selbständiger Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Köln, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Carsten Strohdeicher, selbständiger Unternehmensberater, München, Aufsichtsratsmitglied bei Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (ab 8. Juli 2009)
- Prof. Dr. Klaus B. Steiger, Universitätsprofessor und selbständiger Berater, Köln, Vorsitzender, Aufsichtsratsmitglied bei Immo Finanz Partner AG, Berlin, (bis 17. Juni 2009)
- Lutz Wille, Bankkaufmann, Köln, (bis 8. Juli 2009)

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt TEUR 112,3 (Vorjahr: TEUR 123,3) erhalten.

6. Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz

- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Juni 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 3. Juni 2009 durch Aktien die Schwelle von 5,0 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 5,15 % (das entspricht 1.465.728 Stimmrechten) beträgt. 1,77 % der Stimmrechte (das entspricht 505.048 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Juli 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 17. Juli 2009 durch Aktien die Schwelle von 5,0 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 4,97 % (das entspricht 1.413.294 Stimmrechten) beträgt. 1,77 % der Stimmrechte (das entspricht 505.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- Die Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21. Juli 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 17. Juli 2009 die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,08 % (das entspricht 875.499 Stimmrechten) beträgt.
- Die cominvest Asset Management GmbH, 60261 Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20. Juli 2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG, Köln, Deutschland, ISIN: DE0006338007, WKN: 633800 am 17. Juli 2009 durch Aktien die Schwelle von 3,0 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 1,77 % (das entspricht 505.000 Stimmrechten) beträgt. 1,77 % der Stimmrechte (das entspricht 505.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

7. Konzernabschluss

Die Colonia Real Estate AG erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

8. Deutscher Corporate Governance Kodex Erklärungen

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 wird weitestgehend gefolgt. In der zur Veröffentlichung freigegebenen Entsprechenserklärung für 2009 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Erklärung zum Corporate Governance Kodex 2009 in der Fassung des 8. Juni 2008 gemäß § 161 AktG abgegeben. Der Wortlaut der Erklärung 2009 kann im Internet unter www.cre.ag abgerufen werden. Die neue Erklärung 2010 wird kurzfristig auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

9. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Abschlussprüfer

- | | |
|-----------------------------|------------|
| • Abschlussprüfungshonorare | TEUR 223,5 |
| • Steuerberatungshonorare | TEUR 4,5 |
| • Sonstige Honorare | TEUR 13,3 |

10. Haftungsverhältnisse/Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat gegenüber Banken Bürgschaften für Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 6.709,3 sowie Patronatserklärungen für Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 3.494,3 abgegeben.

Die Colonia Real Estate AG tritt als Garantiegeber für Darlehensverbindlichkeiten einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 12.500,00 auf.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag gegenüber einer Tochtergesellschaft eine Rangrücktrittserklärung auf bestehende Forderungen in Höhe von TEUR 3.829,0 abgegeben.

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen – Insolvenzgericht- vom 07. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Gesellschaft stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft im Rahmen einer so genannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwalters als Sachverwalter. Obwohl die Verfügungsbefugnis dem Sachverwalter zusteht und die vormaligen Insolvenzgläubiger der ehemaligen Küppersbusch AG wirtschaftlich berechtigt sind, stehen zivilrechtlich sowohl das Grundvermögen als auch die Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG im Eigentum der Colonia Real Estate. Etwaige Haftungsrisiken, die sich aus dem Immobilienbesitz ergeben oder aus der Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, bei der die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin für deren Verbindlichkeiten nach dem einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften haftet, treffen die Gesellschaft daher in vollem Umfang. Da diese Vermögenswerte aufgrund der so genannten Nachverteilung der Verwaltung durch die Organe der Colonia Real Estate entzogen sind, sind insoweit die entstehenden Haftungsrisiken für die Colonia Real Estate weder abschließend zu beurteilen noch kann die Gesellschaft etwaigen Haftungsrisiken entgegenwirken.

Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH wurde mit den Erwerbern bezüglich der gegenüber einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG bestehenden Unterplatzierungsgarantie im Innenverhältnis in einem gewissen Umfang eine Freistellung vereinbart. Im Außenverhältnis besteht die Haftung der Colonia Real Estate AG fort. Der diesem Sachverhalt zugrundeliegende Vertrag wurde im Dezember 2009 seitens der Colonia Real Estate AG gekündigt. Die Kündigung wurde von einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG weder angenommen noch zurückgewiesen. Risiken hieraus lassen sich derzeit nicht beziffern.

11. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Großaktionär der Colonia Real Estate AG ist die Milfolium Management Inc., Tortola, British Virgin Islands, die 17,98 % der Aktien hält. Die Anteile sind über die Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Vaduz, Liechtenstein, dem Fürstentum Liechtenstein, Vaduz, Liechtenstein, zuzurechnen. Die übrigen Aktien befinden sich in Streubesitz überwiegend bei institutionellen Investoren im In- und Ausland. Im November 2008 hat die Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Vaduz, der Colonia Real Estate AG ein Darlehen von insgesamt TEUR 10.000 gewährt. Davon wurden im Jahr 2009 TEUR 6.000 getilgt. Die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Oktober 2010. Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 8,5 % zzgl. 3-Monats-Euribor verzinst.

Dem Management in Schlüsselpositionen des CRE Konzerns gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Zur Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrates verweisen wir auf die zuvor gemachten ausführlichen Angaben.

Im Berichtsjahr wurde einem Vorstandsmitglied ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 50 zu einem Zinssatz auf der Basis des 3- Monats-Euribor gewährt. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr zurück gezahlt.

Das in 2009 durch die ordentliche Hauptversammlung am 8. Juli 2009 gewählte Mitglied des Aufsichtsrats, Herr Dr. Carsten Strohdeicher, ist zugleich Geschäftsführender Gesellschafter der Salco GmbH, Idstein. Zwischen der CRE AG und der Salco GmbH bestand im Berichtsjahr bis zur Wahl von Herrn Dr. Strohdeicher in den Aufsichtsrat ein Beratungsverhältnis. Insgesamt wurden die im Rahmen dieses Rechtsverhältnisses erbrachten Beratungsleistungen mit TEUR 3,0 (brutto) vergütet.

Der durch die ordentliche Hauptversammlung zum Ersatzmitglied des Aufsichtsrates gewählte Herr Stephan Heilmann ist zugleich Gesellschafter der IEG (Deutschland) GmbH, Berlin. Die IEG hat die CRE AG im Berichtsjahr im Rahmen verschiedener Projekte begleitet und beraten. Hierfür wurden die im Rahmen des Beratungsverhältnisses erbrachten Beratungsleistungen mit TEUR 232,1 (brutto) honoriert.

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 zu billigen und den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26.805.032,35 auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem Verlustvortrag des Vorjahres in Höhe von EUR 10.490.441,24 zu verrechnen.

Colonia Real Estate AG

Köln, den 26. März 2010



Stephan Rind
Vorstandsvorsitzender



Volker Lemke
Finanzvorstand



Friedrich Thiele
Vorstand Immobilien

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der Colonia Real Estate AG zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Das abgelaufene Jahr 2009 war durch eine der weltweit schwersten Wirtschaftskrisen geprägt. Nach gegenwärtigen Schätzungen ist das Welt-Bruttoinlandsprodukt 2009 um 1,4 % geschrumpft. Für die Eurozone erwartet die Europäische Kommission sogar einen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von -4,0 %. Als stark vom Export abhängige Wirtschaftsnation hat unser Heimatmarkt Deutschland besonders stark unter der Weltwirtschaftskrise gelitten. Das Statistische Bundesamt geht nach ersten Veröffentlichungen sogar von einem Rückgang des BIP um 5,0 % aus. Betrachtet man die Einzel quartale 2009 so ist festzustellen, dass sich im Jahresverlauf 2009 die konjunkturellen Aussichten für Deutschland wieder etwas aufgehellt haben. Besonders stark in Mitleidenschaft gezogen wurden der Außenhandel und die Investitionsbranche. Die Exporte sanken preisbereinigt um 14,7 % und waren damit hauptverantwortlich für einen negativen Außenbeitrag von 3,4 %. Allein der Konsum konnte leichte positive Impulse geben. Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt 2009 um 0,4 % zu, der staatliche Konsum stieg um 2,7 %. Auf dem Arbeitsmarkt blieb die Lage – entgegen ursprünglicher Prognosen – weitgehend stabil. Nach international vereinbarter Definition stieg die Zahl der Erwerbslosen im Jahresdurchschnitt auf rund 3,3 Millionen, 2009 waren demnach 5,4 % Personen mehr arbeitslos als im Jahr davor.

Sicher auch unterstützt durch konjunkturpolitische Programme der Bundesregierung sowie geldmarktpolitische Maßnahmen der Europäischen Zentralbank stieg das BIP im 3. Quartal 2009 im Vergleich zum Vorquartal um 1,5 %. Im Laufe 2009 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins auf 1,0 % gesenkt, um Finanzierungen für erforderliche Investitionen zu verbilligen und die negativen Effekte der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft abzufedern.

Die Prognosen der verschiedenen Wirtschaftsforschungsinstitute bzw. –verbände gehen für 2010 von einem Wachstum des BIP in Deutschland zwischen 1,2 % und 2,1 % aus. Der Welthandel belebt sich zwar zusehends, wovon Deutschland in besonderem Maße profitieren wird, allerdings scheint es schwer einzuschätzen, wie sich die Wirtschaft ohne finanz- und geldpolitische Hilfestellungen entwickeln wird. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft 2010 auch weiterhin von Unsicherheit geprägt sein wird und genaue Einschätzungen über die Wachstumsdynamik nur schwer zu prognostizieren sind. Die Strategie der Regierung und der Notenbank hinsichtlich der Fortsetzung der Konjunkturprogramme bzw. geldmarktpolitischer Maßnahmen wird unseres Erachtens für die Wachstumsperspektiven der Deutsche Wirtschaft eine entscheidende Rolle spielen.

2. Lage der Immobilienwirtschaft

Auch der Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland wurde 2009 durch weltweite und nationale Entwicklungen beeinflusst. Das Jahr 2009 brachte dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wie bereits in 2008 nochmals rückläufige Umsätze. Das Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien lag bei EUR 10,3 Mrd. und damit rund 47,5 % unter den Vorjahreswerten 2008. Ursachen dafür waren insbesondere in der ersten Jahreshälfte die allgemeine Verunsicherung durch die Finanz- und Wirtschaftskrise aber natürlich auch der nur sehr eingeschränkt funktionierende Finanzierungsmarkt. Darüber hinaus gab es erhebliche Mittelrückflüsse bei einigen offenen Fonds; geschlossene Fonds traten als Käufer praktisch kaum in Erscheinung. Durch die gefallenen Aktienkurse hatten Versicherungen/Pensionskassen plötzlich einen deutlich niedrigeren relativen Anteil an Aktienbesitz innerhalb ihrer Asset Allokation. Die eher opportunistischen Käufer hatten neben den kaum vorhandenen Fremdfinanzierungsmöglichkeiten zusätzlich das Problem, dass für sie geeignete Objekte nicht in der gewünschten Qualität und zu attraktiven Preisen verfügbar waren. Die angelegten Investitionskriterien sind deutlich enger geworden. Deutsche Core Immobilien (beste Lage und Qualität) waren allerdings in der zweiten Jahreshälfte stark gefragt und man kann von einer gewissen Knappheit in dem Segment sprechen.

Der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios verharrte 2009 auf niedrigem Niveau. Es wurden 2009 ca. 100 Transaktionen mit rund 56.000 Wohnungen und einem Volumen von EUR 3,2 Mrd. durchgeführt, halb so viel wie in 2008. Weitgehend konjunkturunabhängig entwickelte sich der Mietmarkt für Wohnimmobilien. Laut Statistischem Bundesamt erhöhten sich die Nettokaltmieten 2009 im bundesweiten Durchschnitt um 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch der Immobilienverband Deutschland (IVD) ermittelte in einer Studie basierend auf der Erfassung von Mietdaten in 390 deutschen Städten einen Anstieg der Mieten von 0,9 %. Der ebenfalls in dieser Studie ermittelte Quadratmeterpreis für eine so genannte durchschnittliche Wohnung (drei Zimmer mit ca. 70 qm) beträgt bei Neuvertragsabschluss 5,95 Euro/ qm Nettokaltmiete. Mit ermittelten Preissteigerungen von 1,1 % bzw. 0,9 % stiegen die Mieten dementsprechend stärker als die Inflationsrate 2009. Auch für das Jahr 2010 geht der IVD von einem weiteren Anstieg der bundesweiten Mieten aus.

Gründe für den Mietanstieg 2009 sind vor allem in der Verknappung von Wohnraum zu finden. Wie eine Studie der Landesbausparkassen ermittelt hat, ist die Wohnfläche pro Kopf mittlerweile auf 47 qm angestiegen und wird weiter ansteigen. Des Weiteren wird sich die Zahl der Haushalte erhöhen, da die Haushaltsgröße stetig abnimmt. Beide Entwicklungen führten und werden auch zukünftig zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum führen. Auch die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland wird kaum zur Verminderung der Differenz zwischen Angebot und Nachfrage beitragen. Von November 2008 bis November 2009 wurden für 174.264 Wohnungen (Hochrechnung des Statistischen Bundesamts) erteilt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist ein nochmaliger Rückgang von rund 1,0 % festzustellen. Zusammenfassend gehen wir daher davon aus, dass sich der Wohnimmobilienmarkt für Bestandsimmobilien in Deutschland auch 2010 positiv entwickeln wird.

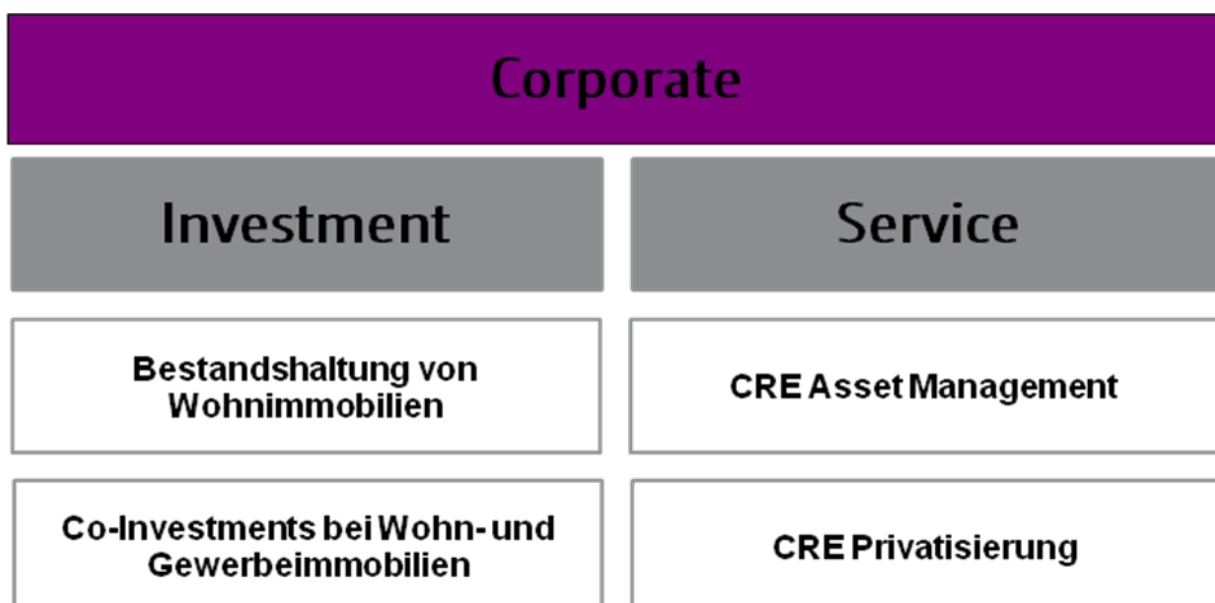
3. Geschäftstätigkeit und Organisation

Die Colonia Real Estate AG ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften Deutschlands mit mehr als EUR 2,1 Mrd. betreutem Immobilienvermögen (Assets under Management). Die Assets under Management umfassen eigenes Immobilienvermögen von rund EUR 814 Mio., von denen ca. EUR 802 Mio. reine Wohnimmobilien darstellen. Die CRE Gruppe ist ein integrierter Konzern für Bestandsinvestments in deutsche Wohnimmobilien sowie aktiver Asset Manager für eigene und externe Immobilienportfolios.

Muttergesellschaft ist die Colonia Real Estate AG, die als Managementholding konzernübergreifende Aufgaben wie u.a. Controlling, Investor Relations, IT, Personal, und Recht für alle Tochtergesellschaften einheitlich zur Verfügung stellt oder steuert. Neben der Colonia Real Estate AG setzt sich der Konzern aus den operativen Tochtergesellschaften sowie den Objektgesellschaften zusammen, die Eigentümer der CRE-eigenen Immobilienbestände sind. Dabei basiert unser Geschäftsmodell auf zwei Säulen:

Investment: Das Investmentsegment konzentriert sich auf den Ankauf, die Entwicklung und Bewirtschaftung renditestarker, opportunistischer Wohnimmobilienportfolios für den Eigenbestand. Hinzu kommen die Beteiligungen und das Co-Investment an Gewerbe- und Wohnimmobilien mit renommierten Partnern. Dem Segment Investment werden auch unsere Objektgesellschaften zugerechnet, die als Einzelgesellschaften das eigene Immobilienvermögen der CRE-Gruppe bilanzieren.

Service: Das Segment Service umfasst neben der Transaktionsberatung, dem Asset Management von Immobilien, auch die Privatisierung einzelner Wohnungen bzw. kleinere Portfolioverkäufe. Als Eigentümerversretung nimmt das Asset Management der CRE Gruppe die Interessen privater und institutioneller Immobilieninvestoren wahr. Dabei sind wir über unsere Tochtergesellschaft CRE Resolution GmbH spezialisiert auf die Begleitung von Immobilientransaktionen sowie die aktive Betreuung komplexer, überregionaler Immobilienportfolios. Der Fokus des CRE Asset Managements liegt auf der Renditeoptimierung und Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen. Vervollständigt wird das CRE Asset Management durch unsere Tochtergesellschaft CRE Accentro GmbH, die auf die Privatisierung und den Verkauf von Wohnungen bzw. kleineren Wohnportfolios spezialisiert ist.



Im Fokus beider Segmente steht immer die Immobilie und deren renditeorientierte Optimierung, egal ob für unseren eigenen Bestand oder für die von uns betreuten Portfolios Dritter. Als Investor kaufen wir bundesweit Wohnimmobilien, erhöhen die Qualität und den Wert der Immobilie durch ein nachhaltiges Asset Management und optimieren so den Cashflow aus der Immobilie. Als Berater und Asset Manager für Immobilien Dritter handeln wir als Eigentümerversorger mit dem gleichen Ziel: der langfristig orientierten und nachhaltigen Wertsteigerung von Immobilien.

4. Überblick über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft und des Konzerns

Nach der Konsolidierung des Geschäftsmodells in 2008 konzentrierte sich die Colonia Real Estate AG im Geschäftsjahr 2009 als langfristig orientierter Bestandhalter auf die nachhaltige und renditeorientierte Optimierung ihrer Wohnimmobilienbestände. Im Berichtsjahr standen die Kostenoptimierung und die Neuausrichtung der Property Management Aufträge an Dritte, insbesondere in unserem größten Portfolio, den Beständen der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH in Salzgitter, im Vordergrund. Zum Ende des Berichtszeitraums umfasste der Immobilienbestand der CRE Gruppe rund 18.800 Einheiten mit einer Quadratmeterzahl von ca. 1.150.000 qm, von denen rund 25.000 qm kleinere Gewerbeflächen umfassen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter betrug am Jahresende 2009 für den gesamten Wohnbereich EUR 4,59.

Durch unser konzerneigenes, aktives Asset Management konnte das Net Operating Income (NOI), als Ergebnis aus der Mietertragsentwicklung und den Kostenreduktionen, von EUR 31,1 Mio. auf nunmehr EUR 42,0 Mio. (+ 35,2 %) erhöht werden. 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. Vor dem Hintergrund der dargestellten Bewirtschaftungserfolge sowie durchgeführter wertsteigernder Maßnahmen blieb der Marktwert unseres Gesamtportfolios im Berichtszeitraum nahezu konstant. Das EBITDA verbesserte sich dementsprechend von EUR 12,7 Mio. auf EUR 32,7 Mio. Nach Berücksichtigung der Marktwertanpassungen von saldiert EUR 2,8 Mio., Abschreibungen von EUR -0,2 Mio. sowie des Finanzergebnisses von EUR -26,5 Mio. ergibt sich für das Berichtsjahr ein EBT von EUR 8,9 Mio. (Vorjahr: -94,4 Mio.). Der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2009 betrug EUR 10,16 pro Aktie (Vorjahr: 11,65 pro Aktie).

Unsere Tätigkeit als aktiver Bestandhalter umfasst ebenso den Kauf- und Verkauf von einzelnen Wohnportfolios zur Verbesserung der Gesamtstruktur unseres Wohnimmobilienportfolios. Dabei konnten kleine Teile unsere Portfolios erfolgreich über Buchwert am Markt platziert werden.

Das Segment Service, der Bereich CRE Asset Management, schloss das Jahr 2009 mit einem Verlust in Höhe von EUR 1,2 Mio. ab. Dies ist unter anderem auf angefallene Restrukturierungskosten und auf die Schließung der Niederlassung Düsseldorf in Höhe von EUR 0,7 Mio. sowie fehlender Beratungsmandate im Bereich Transaktionen zurückzuführen. Neue Mandate, u.a. von der Royal Bank of Scotland, konnten hingegen für unser Asset Management Produkt „German Workout Platform“ generiert werden. Das durch die CRE Asset Management betreute Volumen blieb somit, trotz Verkäufen aus dem Eigenbestand, EUR mit 2,1 Mrd. unverändert auf hohem Niveau. Erfreulich entwickelte sich der Bereich Privatisierung. Hier konnten 2009 insgesamt 980 Einheiten veräußert werden.

Mit der erfolgreichen Platzierung von 1.300.000 Aktien im Wege einer Barkapitalerhöhung konnte die Eigenkapitalquote im 1. Quartal 2009 auf 24,6 % gesteigert werden. Ebenfalls das Eigenkapital stärkend wirkte sich die Umwandlung von in 2004 emittierten Optionsscheinen in neue CRE-Aktien aus. Dabei wurden 6.501.600 Optionsscheine ausgeübt, was einer Quote von 96,4 % entsprach. Die Umwandlung der Bezugsrechte ergab eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 4.334.400 neuen CRE-Aktien. Die Eigenkapitalquote konnte durch Verbesserung der Finanzierungsstruktur sowie durch die genannten Kapitalmaßnahmen von 24,3 % auf nunmehr 28,0 % erhöht werden.

Segment Investment

Das Berichtsjahr war gekennzeichnet von einer Bodenbildung des Transaktionsmarktes, Finanzierungen von Neuerwerbungen waren aufgrund der eher zurückhaltenden Kreditvergabepolitik der Banken nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Im März 2009 gelang es der Colonia Real Estate AG, in Verhandlungen mit den beteiligten Banken die Finanzierung ihres Immobilienportfolios in Schleswig-Holstein mit rund 1.600 Wohnungen neu zu strukturieren. Neuverträge im Gesamtvolumen von rund EUR 34,0 Mio. trugen zu einer Verbesserung der Finanzierungsstruktur der Objektgesellschaft CRE Wohnen Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG bei, in der diese Immobilien gehalten werden. Im Rahmen der Neustrukturierung der Finanzierungsstruktur erhielt die objekthaltende Gesellschaft CRE Wohnen Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG von der nun allein finanzierenden Förderbank in Schleswig-Holstein eine objektbezogene Kreditlinie bis zu EUR 8,0 Mio. Der neue Darlehensvertrag läuft über zehn Jahre, mit einem festen Zinssatz von rund 5,0 % per annum.

Im September wurde der Verkauf von Teilen des Berliner Portfolios mit insgesamt 937 Wohnungen und 79 Gewerbeeinheiten samt der zugehörigen Objektgesellschaften an ein österreichisches Konsortium vollzogen. Käufer waren die conwert Immobilien Invest SE und die Kronberg RE Deutschland GmbH, wobei conwert mehr als 94 % der Anteile übernahm. Bei den Beständen handelte es sich um sanierte und teilsanierte Wohnungen in der Bundeshauptstadt, die überwiegend in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Der Transaktionswert lag bei rund EUR 67,0 Mio. Dieser Verkauf zählte zu den zehn größten Transaktionen, die im Jahresverlauf auf dem deutschen Markt getätigt wurden.

Im Bereich Gewerbe blieben in 2009 größere Transaktionen mit Beteiligung der Colonia Real Estate AG oder ihrer Tochtergesellschaften gänzlich aus. Ankäufe wurden mangels interessanter Gelegenheiten nicht getätigt, somit betrug das Investitionsvolumen für Minderheitsanteile sowie Ausleihungen an Immobiliengesellschaften Ende Dezember 2009 EUR 14,5 Mio. Im Gegenzug war im Verkauf eine rege Tätigkeit von Privatinvestoren bei kleineren und mittleren Gewerbeobjekten festzustellen. Die Konzerntochter CRE Resolution GmbH hat hier im Jahr 2009 insgesamt 15 Verkäufe mit einem Volumen von insgesamt rund EUR 24,0 Mio. aus den gemeinsamen Portfolios des Joint Venture Partners Merrill Lynch begleitet, die alle im Rahmen oder oberhalb der Businesspläne veräußert wurden.

Segment Service

Die Finanzmarktkrise führte zu einem nahezu vollständigen Stillstand von Immobilientransaktionen durch fremdkapitalfinanzierte Investoren. Diese waren bisher die wichtigsten Kunden im Asset Management, das von der CRE Resolution GmbH im Rahmen des CRE Asset Managements betreut wird. Da die Profitabilität dieser Konzerntochter jedoch maßgeblich von der Transaktionsbegleitung abhängt, hatte der Stillstand in diesem Segment deutlichen Einfluss auf deren Geschäftserfolg. Trotz sofortiger Umsetzung kostenreduzierender

Maßnahmen konnte der Rückgang der Umsatzerlöse bei der CRE Resolution GmbH jedoch nicht kompensiert werden. Im Zuge der Reorganisation wurde die Geschäftsführung von sechs auf drei Geschäftsführer halbiert. Die regionale Struktur als wesentlicher Teil der Geschäftsstrategie blieb – mit Ausnahme des Standorts Düsseldorf - erhalten. Im Sommer 2009 wurde aufgrund eines neuen Mandates am Standort Dresden sogar ein weiteres Büro eröffnet.

Als Reaktion auf die Krise und die dadurch aufkommenden Chancen am Markt erkennend, hat die CRE Resolution mit komplementären Partnern aus den Bereichen Property Management, Loan Servicing und Rechtsberatung die „German Workout Plattform“ ins Leben gerufen. Dieses neue Produkt im Rahmen des Dienstleistungsspektrums des CRE Asset Managements bietet eine modulare Dienstleistungspalette rund um immobilienbezogene Restrukturierungen von Bankenbeständen oder aus Insolvenzen. Das dafür notwendige Immobilien-Know-How ist bei beiden Zielgruppen oft nicht als Kernkompetenz vorhanden. Darauf zielt das entsprechende Geschäftsmodell, das 2009 am Markt positioniert wurde.

Im Bereich Asset Management konnte 2009 ein weiteres Mandat des Bestandskunden Merrill Lynch gewonnen werden: zwei Bürotürme in Mainz, die hohen Asset-Management-Bedarf aufweisen. Von einem Projektentwickler und Investor wurde die Gesellschaft zudem mit dem Asset Management einer jungen Büroimmobilie mit 26.000 qm Mietfläche in Frankfurt beauftragt. Im Rahmen der erwähnten Workout-Plattform konnten ferner zwei Mandate von Insolvenzverwaltern akquiriert werden: ein regional diversifiziertes 13 Objekte umfassendes gewerbliches Portfolio und einen Bürotower in Köln.

Im gewerblichen Asset Management kann die CRE Resolution auf ein recht erfolgreiches Vermietungsgeschäft bei Büro- und Logistikflächen blicken. Es wurden insgesamt 99.000 qm vermietet, davon waren 57.000 qm Neuvermietungen. Bereinigt um Veränderungen des betreuten Portfolios ist dies eine deutliche Steigerung. Dazu beigetragen haben, neben einer Vielzahl kleinerer Abschlüsse, vor allem einige größere Mietverträge.

Wie bereits dargestellt verlief der Einzelverkauf von Wohnungen erfolgreicher als im Jahr zuvor. Die Konzerntochter CRE Accentro veräußerte 2009 insgesamt 980 Wohnungen und erzielte damit das beste Vertriebsergebnis in Ihrer zehnjährigen Geschichte. Von den 980 Wohnungen wurden 381 als Eigentumswohnungen im Rahmen von Wohnungsprivatisierungsprojekten verkauft. Im Bereich Wohnimmobilien-Investments wurden 39 Objekte mit 599 Wohnungen in kleineren Portfoliotransaktionen veräußert. Das Gesamtvolumen der veräußerten Objekte lag 2009 bei rund EUR 51,0 Mio.

II. Vermögens-, Finanzlage und Ertragslage

1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Ertragslage

Das Konzernergebnis nach Steuern für das Geschäftsjahr 2009 beläuft sich auf rund EUR 9,1 Mio., nachdem im Vorjahr ein Konzernverlust von EUR -82,9 Mio. erzielt wurde. Der Vorjahresverlust resultierte im Wesentlichen aus Marktwertanpassungen unserer Immobilienbestände und eines Co-Investments. Der Gewinn des laufenden Jahres ist vor allem auf ein um EUR 10,9 Mio. verbessertes Vermietungsergebnis (NOI), Kostensenkungen beim Verwaltungsaufwand in Höhe von EUR 9,8 Mio., ein um EUR 9,4 Mio. verbessertes Finanzergebnis sowie geringfügige positive Marktwertanpassungen bei den Immobilienbeständen zurückzuführen. Gegenläufig entwickelte sich der Steueraufwand.

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Sollmieten	70.992,8	72.663,7
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-11.883,8	-12.349,1
Nettomiete	59.109,0	60.314,6
Erträge aus der Weiterbelastung/ Betriebskostenergebnis	29.295,6	29.153,0
Instandhaltung und Sanierung	-4.692,6	-12.759,4
Betriebskosten	-41.698,7	-45.641,2
Ergebnis aus der Vermietung	42.013,3	31.067,2
Verkaufserlöse	1.623,3	2.351,0
Buchwertabgang	-1.252,4	-2.097,1
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	370,9	253,9
Personalaufwand	-5.246,8	-6.483,0
Sachaufwand	-6.246,4	-14.235,6
Restrukturierungsaufwand	-399,4	-514,6
Verwaltungsaufwand	-11.892,6	-21.233,2
Asset und Fonds Management	-1.156,6	-1.197,7
Sonstiges	3.385,3	3.809,0
Weitere Geschäftsfelder	2.228,7	2.611,2
EBITDA	32.720,3	12.699,1
Abschreibungen	-169,2	-180,4
Marktwertanpassungen	2.887,9	-71.015,5
EBIT	35.439,0	-58.496,8
Marktwertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente	0,0	-3.976,3
Finanzergebnis	-26.512,5	-31.895,4
EBT	8.926,5	-94.368,5
Steuern	145,3	11.444,7
Ergebnis nach Steuern	9.071,8	-82.923,8

Aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Mieterträge in Höhe von EUR 59,1 Mio. (Vorjahr: EUR 60,3 Mio.) und Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten in Höhe von EUR 29,3 Mio. erzielt. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von EUR 46,4 Mio. (Vorjahr: EUR 58,4 Mio.) gegenüber, so dass insgesamt aus der Vermietung ein Ergebnis (NOI) von EUR 42,0 Mio. (Vorjahr: EUR 31,1 Mio.) generiert werden konnte. Dies entspricht einer Steigerung von 35,2 %.

Im Geschäftsjahr 2009 erzielte der CRE Konzern aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Bruttoerlöse von EUR 1,6 Mio. Dies führte zu einem Ergebnis aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von EUR 0,4 Mio.

Die Verwaltungskosten (Personal- und Sachaufwand ohne Abschreibungen) in Höhe von EUR 11,9 Mio. beinhalten ebenfalls außerordentliche Restrukturierungsaufwendungen von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.) und reduzierten sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr deutlich um -44,0 % (Vorjahr: EUR 21,2 Mio.). Hier zeigen sich die Erfolge des im vierten Quartal 2008 eingeleiteten Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramms. Im Oktober 2008 hat der CRE Konzern mit der Umsetzung eines umfassenden Programms zur Kostensenkung begonnen. Die Einsparungen sollen hauptsächlich durch die Bündelung und Reduzierung der Anzahl rechtlich selbstständiger Einheiten sowie die Senkung der allgemeinen Verwaltungskosten aufgrund erheblicher Einsparungen bei den externen Beratungskosten erreicht werden. Die im Jahr 2009 durch das Programm angefallenen Restrukturierungskosten bestehen hauptsächlich aus Kosten für die Verbesserung und Optimierung interner Prozesse (EUR 0,4 Mio.).

Das Ergebnis aus dem Asset Management (Vorjahr: Asset und Fonds Management) ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Wie im Vorjahr konnte dieser Bereich mit einem Verlust von EUR 1,2 Mio. keinen positiven Beitrag zum Konzernergebnis beitragen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere Einmaleffekte aus Restrukturierungsaufwendungen von EUR 0,7 Mio. das Ergebnis des Asset Managements negativ belastet haben. Hinzukommt die geringe Aktivität auf dem Transaktionsmarkt, so dass dieses Ergebnis im Wesentlichen aus der Betreuung von Immobilieninvestments generiert wurde.

Das sonstige Ergebnis enthält im Wesentlichen die Erträge und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2009 vorgenommenen Entkonsolidierung der Signa-Gesellschaften angefallen sind.

Die negativen Marktwertanpassungen entfielen im Vorjahr auf die Neubewertung unseres Immobilienbestands (EUR -57,2 Mio.) und die außerplanmäßige Abwertung eines unserer Co-Investments (EUR -13,8 Mio.). In diesem Jahr konnten im Saldo EUR 2,9 Mio. positive Marktwertanpassungen (Abwertungen: EUR 17,9 Mio.; Aufwertungen: EUR 20,8 Mio.) auf unsere Immobilienbestände vorgenommen werden.

Das Finanzergebnis betrug im Geschäftsjahr 2009 EUR -26,5 Mio. (Vorjahr: EUR -35,9 Mio.). Dies entspricht einer Verbesserung um EUR 9,4 Mio. (26,1 %). Das verbesserte Ergebnis resultiert vor allem aus der Neustrukturierung von Finanzierungsmitteln, insbesondere Erträgen aus einem Forderungsverzicht in Höhe von EUR 8,7 Mio. Im Gegenzug hatte die Ablösung eines Besserungsscheins in Höhe von EUR 2,1 Mio. einen negativen Einfluss auf das Finanzergebnis. Aufgrund des ab dem vierten Quartal 2008 durchgeführten sogenannten „hedge-accountings“ waren bei den derivativen Finanzinstrumenten keine ergebniswirksamen Marktwertanpassungen mehr vorzunehmen.

Vermögens- und Finanzlage

Angaben in TEUR	31.12.2009	31.12.2008	Veränderungen
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte	845.418,2	863.544,5	-18.126,3
Kurzfristige Vermögenswerte	35.475,1	35.024,5	450,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,0	29.400,0	-29.400,0
Summe Vermögenswerte	880.893,3	927.969,0	-47.075,7
PASSIVA			
Eigenkapital	246.381,7	225.291,7	21.090,0
Langfristige Schulden	587.396,6	629.299,0	-41.902,4
Kurzfristige Schulden	47.115,0	73.378,3	-26.263,3
Summe Eigenkapital und Schulden	880.893,3	927.969,0	-47.075,7

Aufgrund des Verkaufs aus dem Immobilienbestand verkürzte sich die Bilanzsumme trotz durchgeführter Kapitalmaßnahmen im Geschäftsjahr 2009 von EUR 928,0 Mio. auf nunmehr EUR 880,9 Mio.

In den vergangenen zwölf Monaten konnte die Fremdkapitalstruktur weiter verbessert werden. Durch Refinanzierungen, Prolongationen und einen Darlehensverzicht wurde die Quote der langfristigen Schulden bezogen auf die gesamten Schulden im Vergleich zum 31. Dezember 2008 um 4,0 % auf 92,6 % verbessert. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2009 erhöhte sich auf 28,0 %, nach 24,3 % zum 31. Dezember 2008. Der gesetzte Zielkorridor von 25,0 % bis 35,0 % wurde damit in diesem Jahr erreicht.

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von EUR 845,4 Mio. beinhalten vorwiegend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien von EUR 814,2 Mio. (Vorjahr: EUR 835,4 Mio.) sowie Minderheitsbeteiligungen und Ausleihungen an Immobiliengesellschaften von EUR 14,5 Mio. (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.). Der Rückgang der langfristigen Vermögenswerte ist hauptsächlich auf den Verkauf der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen eines Verkaufs der entsprechenden Beteiligungsgesellschaft zurückzuführen. Nicht cash- wirksame Aufwertungen des Immobilienbestands haben sich im Saldo in Höhe von insgesamt EUR 2,9 Mio. ergeben.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien machen 92,4 % an der Bilanzsumme aus, im Berichtsjahr wurden Investitionen in Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von rund EUR 7,3 Mio. vorgenommen.

Die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen, zur Veräußerung bestimmten Immobilien haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2008 um EUR 2,1 Mio. erhöht und betragen nunmehr EUR 6,3 Mio. Der Anstieg betrifft Investitionen in zur Privatisierung vorgesehene Wohnungen.

Die im Vorjahr zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sind in 2009 veräußert worden.

Bei der Bilanzierung der aktiven latenten Steuern im Konzern (auf Verlust- und Zinsvorträge) in Höhe von insgesamt TEUR 12.590 (Vorjahr: TEUR 10.713) haben wir umfangreiche Steuerplanungen für alle wesentlichen Konzerngesellschaften vorgenommen. Dabei sind neben den erwarteten Ergebnissen aus den operativen Gesellschaften auch geplante gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen (z.B. Umwandlungen in Personengesellschaften) berücksichtigt worden. Die Prognoseberechnungen und Gestaltungen gehen auf der Basis eines fünfjährigen Planungszeitraumes vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2014 davon aus, dass ein Großteil der aktuellen Verlustvorträge durch laufende Erträge, durch die Wiedereinführung einer Konzernumlage und durch die Nutzbarmachung passiver latenter Steuern aus Bewertungsunterschieden der Immobilien realisiert werden können.

Die langfristigen Schulden in Höhe von insgesamt EUR 587,4 Mio. beinhalten hauptsächlich Finanzschulden von EUR 477,6 Mio. (Vorjahr: EUR 525,6 Mio.), Wandelschuldverschreibungen von EUR 57,4 Mio. (Vorjahr: EUR 55,6 Mio.) sowie latente Steuern von EUR 42,7 Mio. (Vorjahr: EUR 40,5 Mio.). Die langfristigen Schulden sind somit im Vergleich zum Vorjahr um EUR 41,9 Mio. zurückgegangen. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf Refinanzierungen, Prolongationen von Finanzschulden und einen Darlehensverzicht sowie auf die Entkonsolidierung von vier Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen. Die kurzfristigen Schulden haben sich zum 31. Dezember 2009 um EUR 26,3 auf EUR 47,1 Mio., einschließlich Entkonsolidierung, reduziert. Insbesondere die kurzfristigen Finanzschulden verminderten sich von EUR 38,1 Mio. auf EUR 23,6 Mio.

Der Finanzmittelbestand (liquide Mittel abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten) betrug am Bilanzstichtag EUR 9,6 Mio. (31.12.2008: EUR 10,4 Mio.).

Die Veränderung der Finanzmittel im Geschäftsjahr 2009 ergab sich wie folgt:

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008	Veränderungen
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.933,2	-24.578,3	21.645,1
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-5.426,7	-23.933,8	18.507,1
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	7.611,4	35.269,3	-27.657,9
Veränderung des Finanzmittelfonds	-748,5	-13.242,8	12.494,3
Währungsumrechnung	-43,0	0,0	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.410,1	23.652,9	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.618,6	10.410,1	

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in 2009 auf EUR -2,9 Mio. Bereinigt um Zinsein- und -auszahlungen sowie um Steuerzahlungen ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 ein Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit in Höhe von EUR 25,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit in den vergangenen zwölf Monaten des Jahres 2009 in Höhe von EUR 5,4 Mio. resultiert überwiegend aus Einzahlungen aus Verkäufen von vier Beteiligungsgesellschaften (EUR 7,3 Mio.) sowie Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 1,6 Mio.), die die Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EUR 7,3 Mio.), die Anschaffung von Wohnungen in Berlin (EUR 5,7 Mio.) sowie Auszahlungen im Bereich der Co-Investments (EUR 0,8 Mio.) und Investitionen ins Anlagevermögen (EUR 0,5 Mio.) überstiegen. Im Vorjahr war der Mittelabfluss hauptsächlich auf Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien zurückzuführen.

Aus der Finanzierungstätigkeit wurden 2009 Mittelzuflüsse in Höhe von EUR 7,6 Mio. generiert. Hiervon entfallen EUR 41,6 Mio. auf die Aufnahme von Krediten und EUR 16,6 Mio. auf Kapitalerhöhungen. Diesen Mittelzuflüssen standen die Tilgung von Krediten in Höhe von EUR 49,9 Mio., Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von EUR 0,5 Mio. sowie Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung von EUR 0,2 Mio. gegenüber. Der Mittelzufluss 2008 resultierte überwiegend aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Nettokreditneuaufnahme bei Mittelabflüssen aus der Dividendenzahlung.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2009 wurden die Sanierungsmaßnahmen des Portfolios Elmshorn/Itzehoe abgeschlossen. Die Investitionen des Berichtsjahres entfallen unter anderem mit rd. EUR 4,0 Mio. auf Elmshorn/Itzehoe mit EUR 0,9 Mio. auf Nauen, mit EUR 1,4 Mio. auf Salzgitter und mit rd. EUR 0,5 Mio. auf Geilenkirchen. Es erfolgten energetische Maßnahmen, Verbesserungen von Eingangssituationen, Veränderungen der Grundrisse und Wohnungsmodernisierungen sowie die Neugestaltungen von Außenanlagen. Alle Maßnahmen dienten der konsequenten Verbesserung der Vermietbarkeit unserer Immobilien und dem Postulat einer verbesserten Mieterbindung. Auch zukünftige Investitionen sollen dieser wirtschaftlichen Sichtweise und der Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände folgen. Das Investitionsbudget 2010 für diese Art von Maßnahmen werden wir in allen Beständen ausbauen und nach heutiger Planung ca. EUR 7,0 – 8,0 Mio. investieren wollen.

Kennzahlen

		2009	2008
Net Rental Income (NRI)	Mio. EUR	59,1	60,3
NET Asset Value (NAV)	EUR / Aktie	10,16	11,65
EK-Quote	%	28,0	24,3

Vergleicht man die reinen Nettomieteinnahmen (NRI) mit den Zahlen des Vorjahres, so sanken diese leicht um EUR 1,2 Mio. Dies ist vor allem auf den Verkauf von Beteiligungsgesellschaften mit Immobilienbesitz zurückzuführen. Würde man einen Vergleich der Nettomieteinnahmen ohne Berücksichtigung der verkauften Portfolios vornehmen, so wären die Nettomieteinnahmen insgesamt konstant geblieben.

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie - als Saldo der Vermögenswerte abzüglich der Schulden (ohne latente Steuern und Derivate) geteilt durch die Aktienanzahl - war aufgrund der in 2009 durchgeführten Kapitalmaßnahmen und der damit verbundenen Erhöhung der Aktienanzahl leicht rückläufig. Der Net Asset Value pro Aktie verminderte sich somit von 11,65 Euro auf 10,16 Euro zum Berichtsjahresende 2009.

Die Eigenkapitalquote stieg aufgrund der Reduzierungen der Finanzschulden sowie der Erhöhung des Eigenkapitals von 24,3 % auf nunmehr 28,0 %, damit liegt die Eigenkapitalquote innerhalb des vom Vorstand der CRE AG ausgegebenen Zielkorridors.

2. Erläuterungen zum Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate AG

Die nachfolgend dargestellten Zahlen für den Einzelabschluss der Colonia Real Estate AG beziehen sich ausschließlich auf das freie Vermögen der Gesellschaft (ohne das ehemals insolvenzgebundene Vermögen der Küppersbusch AG, „sogenannte Nachverteilung“).

Die nach HGB aufgestellte Bilanz der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2009 erreichte eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 350,1 Mio. (Vorjahr: EUR 365,4 Mio.).

Das Finanzanlagevermögen verminderte sich im Berichtsjahr um rd. EUR 7,4 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch Abschreibungen des Beteiligungsbuchwerts der CRE Resolution GmbH um EUR 11,5 Mio. Im Gegenzug hatten die Einzahlungen in die Kapitalrücklage der CRE Wohneigentum GmbH (EUR 3,0 Mio.) sowie die Erhöhung der Beteiligung bei Darlehen an Joint-Venture-Partner (EUR 1,6 Mio.) einen positiven Effekt auf das Finanzanlagevermögen der AG. Die Ausleihungen an die Grasmus B.V. wurden mit EUR 0,9 Mio. planmäßig getilgt.

Das Anlagevermögen war durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Im Umlaufvermögen waren wesentliche Rückgänge bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 4,1 Mio.) und bei den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (EUR 1,8 Mio.) aufgrund der planmäßigen Auflösung zu verzeichnen.

Das Eigenkapital erreichte zum Bilanzstichtag einen Betrag von EUR 224,9 Mio. (Vorjahr: EUR 235,1 Mio.) oder 64,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 64,5 %). Grund für den Rückgang des absoluten Eigenkapitals war vor allem der im Geschäftsjahr 2009 erzielte Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26,8 Mio. (EUR 16,0 Mio.) der den Anstieg des Grundkapitals und der Kapitalrücklage aus den Kapitalerhöhungen (EUR 16,6) überstieg.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,0 Mio. auf nunmehr EUR 121,5 Mio. Wesentlich für den Rückgang war die Rückführung von im Saldo EUR 8,3 Mio. an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten (EUR 2,6 Mio.) bei gleichzeitigem Anstieg der Verbindlichkeiten im Konzernverbund.

Die aus der Kapitalerhöhung und der Verbundfinanzierung erhaltenen Mittel (EUR 27,2 Mio.) wurden zusammen mit vorhandener Liquidität (EUR 1,4 Mio.) zur Finanzierung der Investitionstätigkeit (EUR 4,4 Mio.) und der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 15,9 Mio.) sowie zur Nettokredittilgung (EUR 8,3 Mio.) verwendet.

Die Umsatzerlöse der Colonia Real Estate AG, im Wesentlichen Mieterlöse und Umlagen, beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 1,9 Mio. (Vorjahr EUR 1,5 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr 2009 EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,9 Mio.) Die Verminderung ist durch die im Geschäftsjahr 2009 nicht mehr durchgeführte Konzernumlage bedingt.

Der Aufwand für Personal sank im Geschäftsjahr 2009 auf EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf geringere Tantiemen, die geringere durchschnittliche Mitarbeiterzahl sowie die geringeren Abfindungen gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Die

sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um EUR 0,6 Mio. auf EUR 12,5 Mio. leicht erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Buchverluste aus Verschmelzungen (EUR 5,7 Mio.), die die Kostensenkungen überkompensierten.

Das Netto- Beteiligungs- und Finanzergebnis betrug minus EUR 12,2 Mio. (Vorjahr: minus EUR 8,3 Mio.). Dabei konnten zwar die Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen um EUR 5,4 Mio. vermindert werden, aber gleichzeitig sanken auch die Zinserträge, vor allem aus dem Konzernverbund, um EUR 8,9 Mio.

Danach ergab sich unter Berücksichtigung des um EUR 0,6 Mio. geringeren Ertragsteueraufwands für das Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26,8 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 16,0 Mio.).

III. Mitarbeiter

Eine gute Personalpolitik und zufriedene Mitarbeiter sind uns wichtig. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die CRE AG 29 Mitarbeiter (Vorjahr: 32 Mitarbeiter) und der CRE Konzern insgesamt 91 Mitarbeiter (Vorjahr: 106,5 Mitarbeiter) an elf Standorten in Deutschland. Die Personalaufwendungen betrugen EUR 5,2 Mio. und reduzierten sich somit im Vergleich zum Vorjahr um 19,1 %.

Unsere Mitarbeiter, ihr Know-how und ihre Motivation sind wesentliche Erfolgsfaktoren für die CRE Gruppe. Die Mitarbeiter zu fördern und zu entwickeln ist Teil unserer Unternehmenskultur, die Wert legt auf seine Fähigkeiten, seine Ideen und auf seine kontinuierliche Weiterbildung. Teil unseres Selbstverständnisses zur Mitarbeiterbindung ist neben individualisierten Personalentwicklungsmaßnahmen auch eine markt- und leistungsgerechte Vergütung sowie die Schaffung einer integrativen Unternehmenskultur. Bestandteil dieser Unternehmenskultur sind vor allem Aufrichtigkeit, Zuverlässigkeit und eine offene Kommunikation. Bereits während ihrer Ausbildung bemühen wir uns um junge Talente und unterstützen deren Werdegang, dabei arbeiten wir eng mit der European Business School (EBS) und der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) zusammen.

Unter Zugrundelegung der rechtlichen und sonstigen Vorgaben werden im Folgenden Bezüge der derzeitigen Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009 mit insgesamt EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) ausgewiesen. Dies beinhaltet das feste Jahresgehalt sowie sonstige Leistungen, geldwerte Vorteile und Sachbezüge, die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2009, sowie den Fair Value der Aktienoptionsprogramme. Die sonstigen Bezüge sind vollständig erfolgsunabhängig.

Die Vergütung des Vorstands für 2009 ergibt sich im Einzelnen aus der nachfolgenden Tabelle, wobei die Angabe der Vorjahreszahlen durch Klammerzusatz erfolgt. Die Aktienoptionen werden zum aktuellen Wert dargestellt, der Wert in Klammern zeigt den Wert der Aktienoption zum Zeitpunkt der Gewährung.

Vergütung des Vorstands 2009 (2008) in TEUR							
							AOP gesamt
	Festes Jahresgehalt	Sonstige Bezüge	Variable Vergütung	Summe	Zuführung zur Pensionskasse	Performance Units	Wert 2009 (Fair Value zum Zeitpunkt der Gewährung)
	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Stephan Rind	500,0	22,4	150,0	672,4	1,5	40,0	0,0
	(300,0)	(23,0)	(300,0)	(623,0)	(1,5)	(0,0)	(661,4)
Volker Lemke	250,0	29,1	100,0	379,1	1,2	30,0	0,0
	(60,0)	(10,8)	(40,0)	(110,8)	(0,8)	(0,0)	(113,6)
Friedrich Thiele	250,0	21,8	100,0	371,8	1,2	30,0	0,0
	(66,7)	(4,0)	(0,0)*	(70,7)	(0,8)	(0,0)	(113,6)
Gesamt	1.000,0	73,3	350,0	1.423,3	3,9	100,0	0,0
	(426,7)	(37,8)	(340,0)	(804,5)	(3,1)	(0,0)	(888,6)

- Friedrich Thiele hat im September 2008 für seine Tätigkeit als Leiter Immobilien eine Tantiemepayment in Höhe von TEUR 60,0 erhalten

Herr Klaus Reichert hatte aus gesundheitlichen Gründen und im gegenseitigen Einvernehmen sein Amt als Vorstandsmitglied der Gesellschaft mit Wirkung zum 30. April 2008 niedergelegt. Die mit ihm getroffene Vereinbarung sah für sein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Vorstand periodische Zahlungen in monatlicher Höhe von TEUR 20 sowie die Nutzung des Firmenfahrzeugs bis zum 31. Juli 2009 vor. Insgesamt betrug die Vergütung an Herrn Reichert im Geschäftsjahr 2009 TEUR 141,1.

Eine ausführliche Darstellung über die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat kann dem Vergütungsbericht im Corporate Governance Bericht, der im Geschäftsbericht 2009 sowie auf der Internetseite www.cre.ag dargestellt wird, entnommen werden.

IV. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB als Teil des Lageberichts

Zum 31. Dezember 2009 belief sich das gezeichnete Kapital der Colonia Real Estate AG auf 28.460.000 Euro (Vorjahr: 22.825.600 Euro). Es ist eingeteilt in 28.460.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro je Stückaktie. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Beschränkungen, Sonderrechte oder ähnliche Vereinbarungen hinsichtlich der Aktien bestehen nicht.

Aufgrund der Ermächtigung in § 4 Abs. 4 der Satzung der Colonia Real Estate AG hatte der Vorstand am 9. April 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Barkapitalerhöhung durch Ausgabe von 1.300.000 Aktien auf 24.125.600 Euro zu erhöhen.

Des Weiteren trug im Juni 2009 die Umwandlung von in 2004 emittierten Optionsscheinen in neue CRE-Aktien zu Erhöhung des Grundkapitals bei. Dabei wurden 6.501.600 Optionsscheine ausgeübt, was einer Quote von 96,4 % entsprach. Die Umwandlung der Bezugsrechte ergab eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 4.334.400 neue CRE-Aktien aus dem Bedingten Kapital I, welches EUR 4.500.000 umfasste. Das Grundkapital betrug somit zum 31. Dezember 2009 insgesamt 28.460.000 Euro.

Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen

Das Fürstentum Liechtenstein, Vaduz, Liechtenstein hält unmittelbar oder mittelbar über die MILFOLIUM Management Inc. 17,98 % der Stimmrechte der Colonia Real Estate AG und ist damit größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Weitere Kapitalbeteiligungen über 10 % sind dem Vorstand nicht bekannt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen sowie Stimmrechtskontrollen beteiligter Arbeitnehmer bestehen nicht.

Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung des Vorstands

Änderungen der Satzung der Colonia Real Estate AG bedürfen eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei muss eine Mehrheit von mindestens 75,0 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals der Satzungsänderung zustimmen.

Der Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern und bestellt die Mitglieder des Vorstands. Des Weiteren legt dieser die Anzahl der Vorstandsmitglieder fest und benennt den Vorsitzenden des Vorstands. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung von Vorstandsmitgliedern und die Ernennung zum Vorstandsvorsitzenden widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Der Vorstand kann neue Aktien grundsätzlich nur auf Grundlage von Beschlüssen der Hauptversammlung ausgeben.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Colonia Real Estate AG bis zum 03. Juli 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 9.332.800 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital

2007). Der Vorstand kann von dieser Ermächtigung zu jedem gesetzlichen Zweck Gebrauch machen. Die Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten der Inhaber von Wandel- Optionsschuldverschreibungen, die auf Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2005, mit Anpassungsbeschlüssen vom 06. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007 ausgegeben wurden oder werden, sind bis zur Höhe von insgesamt 6.698.560 Euro beschränkt.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Colonia Real Estate AG bis zum 07. Juli 2014 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 1.874.000 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009).

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. Juni 2006 hat den Vorstand und den Aufsichtsrat ermächtigt, einen „Aktienoptionsplan 2006“ aufzulegen. Das dazu bereitstehende Bedingte Kapital III betrug EUR 910.400. Es wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 auf einen Betrag in Höhe von EUR 792.000 reduziert. Der Vorstand hat einen „Aktienoptionsplan 2006“ durchgeführt.

Das von der Hauptversammlung vom 27. Juni 2005 mit Änderungsbeschlüssen vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007 beschlossene Bedingte Kapital IV in Höhe von EUR 1.505.993 dient der Gewährung von Aktien an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft begeben wurden bzw. begeben werden. Eine Wandelanleihe in Höhe von rd. TEUR 54.964 wurde im Dezember 2006 begeben.

Die Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 hat Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, einen „Aktienoptionsplan 2007“ aufzulegen. Bezugsberechtigte Personen sind die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie Geschäftsführer und Vorstände der der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Das dazu bereitstehende Bedingte Kapital V beträgt EUR 866.560.

Das von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 beschlossene Bedingte Kapital VI in Höhe von bis zu EUR 3.124.247 dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100% - igen Tochtergesellschaft begeben werden.

Die Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 hat Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, einen „Aktienoptionsplan 2008“ aufzulegen. Bezugsberechtigte Personen sind die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie Geschäftsführer und Vorstände der der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Das dazu bereitstehende Bedingte Kapital VII beträgt EUR 624.000.

Befugnisse des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien

Von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juli 2009 zum Erwerb eigener Aktien hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2009 keinen Gebrauch gemacht. Somit beträgt die Anzahl eigener Aktien zum 31. Dezember 2009 unverändert zum Vorjahr 2.501 Stück.

Der Vorstand wurde gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht. Weitere Angaben zu Change-of-Control-Bestimmungen mit den Mitgliedern des Vorstands können dem Corporate Governance Bericht unseres Geschäftsberichts entnommen werden.

V. Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB „Erklärung zur Unternehmensführung“

Die Colonia Real Estate AG ist im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und Mitglied im SDAX. Gerade als börsennotierte Gesellschaft stehen wir im Interesse der Öffentlichkeit. Daher ist uns eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Steigerung unseres Unternehmenswerts und der Schaffung von Mehrwert für unser Unternehmen ein besonderes Anliegen. Die Umsetzung der Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist uns ein besonderes Anliegen. Unsere aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie die Entsprechenserklärung der Vorjahre finden Sie auf unserer Internetseite www.cre.ag - Investor Relations - unter dem Kapitel Corporate Governance.

Zur Erreichung unserer Ziele haben wir uns, über die gesetzlichen Bestimmungen, deren Einhaltung für uns eine Selbstverständlichkeit ist, Grundsätze für unser unternehmerisches Handeln definiert. Diese Grundsätze basieren auf unseren generellen Wertvorstellungen und dienen als Orientierung für unser tägliches Handeln. Relevante Angaben zu unseren Unternehmensführungspraktiken können der Erklärung zur Unternehmensführung auf unserer Internetseite www.cre.ag - Investor Relations - unter dem Kapitel Corporate Governance entnommen werden. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet die Entsprechenserklärung bzw. einen Verweis auf die entsprechende Internetseite, Angaben zu angewandten Unternehmensführungspraktiken sowie eine Darstellung über die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat.

VI. Chancen- und Risikobericht

Profitables Wachstum bei kalkulierbarem Risiko

Die Chancen- und Risikopolitik der CRE Gruppe ist nicht nur darauf ausgerichtet den Fortbestand der Gruppe zu gewährleisten, sondern auch ein nachhaltiges Wachstum, verbunden mit einer Steigerung des Unternehmenswerts zu sichern. Dabei versuchen wir Risiken weitgehend zu vermeiden bzw. entstandene Risiken zu steuern und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Unsere Risikopolitik wird für den gesamten CRE Konzern vom Vorstand vorgegeben und überwacht. Das Risikomanagementsystem, welches konzernweit innerhalb der gesamten CRE Gruppe implementiert und umgesetzt ist, hat sich gerade im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Unser Chancen- und Risikomanagementsystem ist die Grundlage zur aktiven Risikosteuerung und dient als Informationsgrundlage. Das interne Kontrollsystem des Rechnungslegungsprozesses ist ein integraler Bestandteil unseres Risikomanagementsystems; dementsprechend erfolgt eine zusammengefasste Darstellung in diesem Bericht. Ziel dieses internen Kontrollsystems des Rechnungslegungsprozesses ist die Erstellung regelkonformer

Konzern-, Jahres-, und Zwischenabschlüsse. Dies umfasst auch die Identifizierung, Analyse, Bewertung und Steuerung von Risiken, die dem Ziel der Regelkonformität der Konzern- und Jahresabschlüsse bzw. der Zwischenabschlüsse entgegenstehen könnte.

Das Abwenden und die Steuerung von Risiken, als auch die frühzeitige Erkennung und Nutzung von in Risiken verborgenen Chancen bietet die Basis zur erfolgreichen Weiterentwicklung des Unternehmens. Insgesamt soll jedoch immer sichergestellt sein, dass der Konzern eingegangene Risiken vollständig abdecken kann. Dies wird auch in dem Leitgedanken „Profitables Wachstum bei kalkulierbarem Risiko“ deutlich. Somit ist der Ausbau und die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Chancen- und Risikomanagementsystems ein wichtiger Bestandteil unserer Wachstumsstrategie.

Implementierung und Organisation des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagement sowie das interne Kontrollsystem des Rechnungslegungsprozesses sind bei der Colonia Real Estate AG als Holdinggesellschaft des Konzerns angesiedelt. Diese verantwortet somit auch die einheitliche Implementierung und Überwachung des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems im Konzern. Zur Realisierung profitablen Wachstums bei kalkulierbaren Risiken hat der Vorstand der Colonia Real Estate AG geeignete Risikomanagementprozesse und Kontrollsysteme im Konzern integriert. Diese Prozesse verhelfen dem Vorstand Risiken zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ebenso werden bestehende und zukünftige Potentiale erkannt, so dass frühzeitig Strategien für deren Nutzung entwickelt werden können. Zur Einschätzung aller Risiken im Konzern agiert das Risikomanagement konzernweit einheitlich. Risiken werden somit transparent und vergleichbar dargestellt. Das zentrale Risikomanagement-Team ist im Bereich Controlling der Colonia Real Estate AG angesiedelt und verantwortet den ordnungsgemäßen Ablauf der Risikomanagementprozesse. Das Risikomanagement-Team berichtet direkt an den Vorstand. Nach dem im Jahr 2008 herausfordernden Markt wurde der Bereich Controlling und damit verbunden das Risikomanagement Team im Jahr 2009 personell erweitert.

Dokumentiert werden die Grundsätze für ein ordnungsgemäßes und zukunftsgerichtetes Risikomanagementsystem in der „Konzernrichtlinie Risikomanagementhandbuch“ des CRE Konzerns. Diese dort formulierten Vorgaben und Handlungsanweisungen sind sowohl für das zentrale Risikomanagement Team als auch für alle Mitarbeiter im Konzern bindend. Jeder Mitarbeiter ist sich seiner Verantwortung im Rahmen der Ihm übertragenen Risiken bewusst und passt sein Verhalten diesen an. Kurze Kommunikationswege, klare Zuständigkeiten und fest definierte Kontrollstufen im Unternehmen stellen diesen Informationsfluss sicher.

Der Risikomanagementprozess erfolgt in einem Bottom – up Prozess ausgehend vom einzelnen Mitarbeiter, dem so genannten Risk Owner. Die durch den Risk Owner identifizierten Risiken ergeben sich aus dem operativen Geschäft und werden durch die Weiterleitung an das zentrale Risikomanagement-Team sowohl in die so genannte Risk-Map aufgenommen als auch in die strategische Planung integriert. Durch diesen Prozess wird gewährleistet, dass der Risikomanagementprozess im Unternehmen ständig hinterfragt und verbessert wird. Gemeinsam mit dem Risk Owner werden die einzelnen Risiken erfasst, analysiert und bewertet und in der Risk-Map zusammengefasst, jedoch findet in diesem Rahmen keine Filterung der Risiken statt. Die so kontinuierlich fortgeschriebene Risikoübersicht wird je nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß des Einzelrisikos oder der Gesamtrisiken regelmäßig mit dem Vorstand besprochen, mindestens jedoch vierteljährlich. Auf Basis dieser Auswertung wird auch der Risikomanagementbericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat erstellt. Das zentrale Risikomanagement-Team führt unabhängig von den Gesprächen mit Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig mit den jeweiligen Risk Ownern Risikofeedbackgespräche

durch. Diese Feedbackgespräche werden zum einen zur Steuerung und Überwachung des Risikoverlaufs geführt, zum anderen auch um eventuell unterschwellige Risiken frühzeitig zu erkennen. Im Rahmen dieser Feedbackgespräche werden die noch existenten Risiken der Risk Owner regelmäßig einzeln besprochen, deren Bewertung eventuell angepasst und falls nötig aktualisiert. Durch diesen fortwährenden Prozess resultiert auch ein erhöhtes Risikobewusstsein der einzelnen Mitarbeiter. Der regelmäßige Turnus der Risikofeedbackgespräche unterstützt zum einen die Risikovermeidung, zum anderen aber auch die Chancenfindung.

Bestandteil des Risikomanagements ist auch das interne Kontrollsystem des Rechnungslegungsprozesses. Die Finanzbuchhaltung sowie die Erstellung der Zwischen- und Jahresabschlüsse der Colonia Real Estate AG sowie von einzelnen inländischen Tochtergesellschaften werden entweder zentral von Mitarbeitern der Holding oder durch eine extern beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt. Die übrigen Tochtergesellschaften verantworten ihre eigene Finanzbuchhaltung, wobei das zentrale Rechnungswesen immer eine zusätzliche Kontrolle der erstellten Abschlüsse vornimmt. Zum Teil wird die Buchhaltung zur Verwaltung der Wohnimmobilien durch externe Hausverwaltungsgesellschaften erstellt und ebenfalls durch das zentrale Rechnungswesen überwacht. Zur Ermittlung bestimmter Werte und Kennzahlen werden externe Spezialisten hinzugezogen, um mögliche Risiken bei der Erstellung dieser Zahlen zu minimieren. Unter anderem werden die Gutachten zur Ermittlung der Pensionsrückstellungen durch externe Versicherungsmathematiker erstellt. Ebenso erfolgen die Dokumentation des Hedge-Accounting sowie die Bewertung der Zinsswaps durch beauftragte Kreditinstitute. Für die Bewertung der Finanzimmobilien gemäß IAS 40 liegen ebenfalls vollumfänglich Bewertungsgutachten externer Gutachter vor.

Der Konzernabschluss wird vom zentralen Rechnungswesen sowie derzeit durch eine beauftragte externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach International Accounting Standards (IFRS), wie sie in der EU gültig sind, erstellt. Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der Colonia Real Estate AG zusammengefasst. Dem Finanzvorstand obliegt die endgültige Verantwortung für die regelkonforme Erstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie weiterer Jahresabschlüsse des Konzernverbundes nebst Lageberichten und des Jahresabschlusses der Colonia Real Estate AG.

Mögliche Risiken aus dem Rechnungslegungsprozess werden im Rahmen der internen Kontrollsysteme und einer kontinuierlichen Risikoanalyse auf Ebene der Muttergesellschaft identifiziert und analysiert. Erkannte Risiken werden auch hier bewertet und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen zur Beseitigung eingeleitet. Risiken aus dem Rechnungslegungsprozess werden unter anderem durch Zugriffsregelungen im EDV-System bzw. durch klare Funktionstrennungen minimiert. Des Weiteren werden die identifizierten Risiken, insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet. Hierdurch werden u.a. frühzeitig wichtige Informationen über Bewertungsänderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und Daten zur Einschätzung der Notwendigkeit zur Bildung / Auflösung von Rückstellungen gewonnen.

Der gesamte Risikomanagementprozess inklusive der internen Kontrollsysteme wird als ein Kreislauf verstanden. Dieser Kreislauf unterzieht sich einer fortwährenden Entwicklung in dem auch die einzelnen Bewertungsinstrumente und -methoden kontinuierlich weiter entwickelt werden. Auf der einen Seite werden Instrumente zur Risikobeurteilung verfeinert und der aktuellen Marktlage angepasst, zum anderen werden Methoden instrumentalisiert, um Fehlerquellen auszuschließen. Ziel ist hierbei, die unternehmensgefährdenden Risiken

auszuschließen und Chancen zu nutzen. Durch die ständige Weiterentwicklung und qualitativen Verbesserung des Informationsgrades werden der Risikomanagementprozess sowie Frühwarnindikatoren ständig aktualisiert. Des Weiteren wird durch das interne Kontrollsystem des Rechnungslegungsprozesses als wesentlicher Bestandteil unseres Risikomanagements die regelkonforme Erstellung von Konzern- und Einzelabschlüssen gewährleistet.

Das Risikomanagementsystem in Bezug auf Finanzinstrumente

Ein wesentlicher Teil unseres integrierten Risikomanagementsystems ist die Analyse, Identifizierung, Quantifizierung und Überwachung von Risiken, die sich aus unseren Finanzinstrumenten ergeben können. Gerade vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise haben wir auf diesen Teilbereich unseres Risikomanagementsystems ein besonderes Augenmerk gelegt.

Im Vergleich zu anderen Industrie- oder Dienstleistungssektoren ist der Immobiliensektor durch einen höheren Fremdkapitalanteil geprägt. Eine Erhöhung des Fremdkapitals birgt auch immer ein erhöhtes Risiko aus Finanzinstrumenten. Vor allem im Rahmen der Finanzinstrumente wird verstärkt auf das Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiko geachtet.

Die Kreditrisiken werden durch eine strenge und kontinuierliche Überwachung der Covenants und durch gegebenenfalls frühzeitiges Gegensteuern bei drohenden Verletzungen der Covenants minimiert. Dies geschieht durch das gesamte Management, insbesondere aber durch den jeweiligen Risk Owner der Fachabteilung. Die bewerteten Kreditqualitäten fließen in die Gesamtbewertung der Finanzinstrumente ein. Das Liquiditätsrisiko wird innerhalb der CRE Gruppe durch eine Fristigkeitsanalyse des Fremdkapitals sowie eine ständige Überwachung der Liquiditätsstruktur dargestellt. Aufgrund der Finanzierungsstruktur der CRE Gruppe sehen wir derzeit keine kurzfristigen Risiken durch Refinanzierung. Erst im 4. Quartal 2011 wird die in 2006 begebene Wandelanleihe zur Refinanzierung fällig.

Hinsichtlich der reinen Liquiditätsdarstellung der einzelnen Risiken hat sich im laufenden Geschäftsjahr herausgestellt, dass hier noch Optimierungsbedarf besteht. Dem zufolge ist für das laufende Geschäftsjahr zur besseren und effektiveren Liquiditätsrisikoidentifikation und –bewertung eine Integration der Liquiditätsplanung in das integrierte Managementsystem „Globus“ geplant, um so eine vollintegrierte Liquiditätsplanung zu erhalten. Im Rahmen der Marktrisiken wird beispielsweise eine monatliche Sensitivitätsanalyse erstellt. Diese Analyse ermöglicht uns kurzfristig auf Veränderungen des Marktes zu reagieren und Risiken abzuwenden. Des Weiteren wird auf Zins- und Kursrisiken geachtet. Mögliche Szenarien werden dabei in unserem integrierten Managementsystem modelliert und deren mögliche Auswirkungen auf die Ertragslage des CRE Konzerns dargestellt. Eventuelle Zinsrisiken werden außerdem durch derivative Finanzinstrumente gesichert. Zusammenfassend ist der CRE Konzern im Bereich der Finanzinstrumente solide und risikoavers aufgestellt.

Operatives Risikomanagementsystem

Ein weiterer Bestandteil unseres Risikomanagementsystems ist das sogenannte operative Risikomanagement. Im Rahmen des operativen Risikomanagements werden regelmäßig Managementberichte von den operativen Einheiten erstellt und in Fachausschüssen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Im Finanzausschuss werden aktuelle Themen erörtert und Sachfragen geklärt. Die daraus resultierenden Lösungen können somit zeitnah von den operativen Divisionen umgesetzt werden. Des Weiteren überwacht der Finanzausschuss die Einhaltung der vom Vorstand verabschiedeten Financial Guidelines in Bezug auf die Mindestausstattung des Eigenkapitals. Die angestrebte Eigenkapitalquote liegt bei 25,0 bis 35,0 %. Der Investmentausschuss, an dem Führungskräfte des gesamten CRE Konzerns teilnehmen,

dient dem zeitnahen Informationsaustausch. Diese Ausschüsse haben sich im Geschäftsjahr 2009 als äußerst effizient bewährt. Denn neben dem Informationsaustausch konnten Fragestellungen geklärt, Lösungsansätze besprochen und Risiken kurzfristig thematisiert werden.

Eine weitere Komponente zur frühzeitigen Erkennung von operativen Risiken ist das monatliche Berichtswesen unseres CRE Asset Management Bereichs. Die detaillierte Aufbereitung der portfolio-spezifischen Daten sowie deren regelmäßigen Analysen, geben deutlich Aufschluss über die wirtschaftliche Entwicklung unseres Immobilienbestandes und den damit verbundenen Risiken.

Chancenmanagementsystem

Das Chancenmanagementsystem ist im CRE Konzern in das Risikomanagementsystem integriert. Denn auch der Leitsatz: „profitables Wachstum bei kalkulierbarem Risiko“ beinhaltet die Nutzung von in Risiken versteckten Potentialen. Neben der allgemeinen Identifikation von Chancen werden Risiken dahingehend bewertet, um die aus Ihnen resultierenden Chancen bewertbar zu machen. Das gesamte Immobilienportfolio der CRE unterliegt einem regelmäßigen Marktscreening durch den Bereich CRE Asset Management. Ein Ziel dieser Analysen ist es, detaillierte Informationen auf Portfolioebene darzustellen, aufzubereiten und vergleichbar zu machen sowie neues Optimierungspotential aufzudecken. Auch werden Marktdaten umfassend analysiert und Prognosen über den Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland sowie einzelner Standorte erstellt. Diese Studien ermöglichen es uns, unternehmensstrategische Chancen z.B. des Transaktionsmarktes frühzeitig zu erkennen und unsere Geschäftstätigkeit darauf auszurichten.

Einzelchancen und -risiken

Die Einzelrisiken werden im Rahmen des Risikomanagementsystems individuell identifiziert, erfasst, analysiert und quantifiziert. Die Quantifizierung erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit und des möglichen Schadensausmaßes auf Grundlage der von den zuständigen operativen Einheiten gemeldeten Werte. Der Eintritt von Einzelrisiken kann für sich alleine oder gemeinsam mit anderen Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des CRE Konzerns negativ beeinflussen. Die aufgeführten Risiken können nicht die einzigen Risiken sein, denen die CRE Gruppe ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die uns gegenwärtig nicht bekannt oder derzeit als unwesentlich eingestuft werden, können unsere Geschäftstätigkeit ebenfalls belasten.

Risiken des wirtschaftlichen Umfelds und der regulatorischen Rahmenbedingungen

Das Geschäftsumfeld der Colonia Real Estate wird unter anderem auch durch Unsicherheiten in den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Auch wenn wir mit unseren Eigenbeständen ausschließlich in Deutschland investiert sind, können wir uns globalen Entwicklungen nicht entziehen. Dies hat die weltweite Finanzmarktkrise deutlich gezeigt. Wir gehen davon aus, dass sich sowohl die Weltwirtschaft als auch die nationale Konjunktur nur allmählich stabilisieren wird; weiterhin können konjunkturelle Abwärtsrisiken unsere Geschäftstätigkeit erschweren.

Der geldmarktpolitische Spielraum der Notenbanken ist enger geworden. Sollten die Notenbanken anfangen, dem Markt Liquidität zu entziehen und/oder zu schnelle Zinserhöhungen umsetzen, könnte dies die erwartete Konjunkturbelebung wieder gefährden. Folge könnte eine weitere Verknappung der Kredite sein, so dass wir geplante Investitionen in bestehende und neue Wohnimmobilienbestände nicht oder nur erschwert durchführen können. Im Gegenzug könnte sich eine Kreditverknappung auch negativ auf die

Finanzierungsmöglichkeiten unserer Kunden auswirken. Transaktionen könnten in diesem Fall verschoben oder vollständig ausgesetzt werden. Dies hätte sowohl negative Auswirkungen auf unser Transaktionsgeschäft, als auch auf die Erträge aus unserem Service Bereich.

Eine sich verschlechternde wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bzw. das Ausbleiben einer Konjunkturbelebung erhöht die Wahrscheinlichkeit steigender Arbeitslosenzahlen. In diesem Szenario könnte die Mieterfluktuation ebenso steigen wie mögliche Mietausfälle, da die Mieter nicht mehr in der Lage sind, Ihren Mietverpflichtungen nachzukommen. Ebenso reduziert sich die Bereitschaft Wohneigentum zu erwerben. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass der Wohnimmobilienmarkt in wesentlich geringerem Umfang von konjunkturabhängigen Risiken betroffen ist, als Büro- und Gewerbeimmobilien. Gerade bei einem Wohnungsbestand mit einer hohen Anzahl von Mietern mit Transferleistungen des Staates ist das Fluktuations- und Ausfallrisiko beschränkt.

Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wie z.B. des Miet- oder Steuerrechts könnten die CRE ebenfalls mit negativen Folgen treffen. Trotz der durchgeführten Anpassungen aufgrund der im Rahmen der Unternehmenssteuerreform eingeführten Zinsschranke, könnte diese negative Effekte auf die Ertragslage der CRE haben.

Branchen- und Marktrisiken

Für die Colonia Real Estate ist eines der wichtigsten Marktrisiken das Einbrechen der Nachfrage im Wohnimmobilienmarkt. Ein Zurückgehen der Nachfrage, verbunden mit sinkenden Mieten könnte unsere Umsätze und Erträge reduzieren. Wir schätzen allerdings dieses Risiko für äußerst gering ein. Verschiedenste Expertengruppen prognostizieren, gerade in den Städten und Ballungszentren, in denen Großteile unserer Wohnimmobilien liegen, einen Mangel an Wohnraum. Schätzungen gehen von einem jährlichen Bedarf zwischen 270.000 bis 350.000 Wohneinheiten aus. Baugenehmigungen wurden gemäß dem Statistischen Bundesamt jedoch für weniger als 180.000 Wohnungen erteilt, was zu einer Verknappung und damit Verteuerung von Wohnraum führen könnte.

Die CRE Gruppe agiert in Märkten mit niedrigen Eintrittsbarrieren. Daher können in vielen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit neue Wettbewerber in den Markt eintreten. Eine damit mögliche Reduzierung unserer Marktanteile könnte sich negativ auf unsere Ertragslage auswirken. Wir erwarten für das Jahr 2010 eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland. Die steigende Nachfrage in diesem Sektor könnte unsere geplanten Zukäufe in deutsche Wohnimmobilien erschweren, dafür aber auch neue Möglichkeiten für den Verkauf von Eigenbestandsobjekten eröffnen. Ebenfalls mit steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien könnten sich die Preise für diese erhöhen, was ein ähnliches Chancen-Risikoprofil zur Folge hätte, wie oben beschrieben. Fallende Preise und Mieten, die wir für eher unwahrscheinlich halten, hätten gegenteilige Effekte zur Folge. Fallende Mieten würden sich des Weiteren negativ auf unsere Umsatz- und Ertragslage auswirken. Wir steuern den Risiken aus sinkenden Mieten, höheren Leerstandsquoten und steigenden Forderungsausfällen durch ein aktives Asset Management entgegen. Wir erhöhen die Attraktivität unserer Wohnungen u.a. durch energetische Sanierungen, steigern die Mieterbindung durch marktnahe Mieten und Nebenkosten und betreiben ein aktives Forderungsmanagement.

Unser Asset Management Bereich, in welchem wir unser Know-how auch externen Dritten zur Verfügung stellen, kann ebenfalls mit neuen Wettbewerbern am Markt konfrontiert werden. Das Aufkommen neuer Anbieter könnte durch Mandatsverlust oder Preisreduzierungen die Erträge des Asset Management Bereichs schmälern oder die Akquisition neuer Mandate

erschweren. Wir versuchen solchen Risiken durch die Entwicklung und die ständige Verbesserung unserer innovativen und nachhaltigen Dienstleistungsprodukte entgegen zu steuern.

Finanzwirtschaftliche & Unternehmensstrategische Risiken

Eine zentrale Aufgabe der Holdinggesellschaft Colonia Real Estate AG ist die Sicherung der Liquidität der CRE-Gruppe. Um dieses Ziel zu erreichen, optimieren wir die Konzernfinanzierung und begrenzen die finanzwirtschaftlichen Risiken durch intensive Kontrollen.

Liquiditätsrisiko: Oberste Priorität hat die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des CRE Konzerns. Um diese zu gewährleisten, halten wir in Abstimmung mit unserer Finanz- und rollierenden Liquiditätsplanung ausreichend liquide Mittel vor. Zum 31. Dezember 2009 standen der CRE liquide Mittel in Höhe von EUR 13,1 Mio. zur Verfügung. Im CRE Konzern bestehen zurzeit kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit unter einem Jahr) von rund 15 Mio. Euro, deren Refinanzierung auf Basis vorläufiger Gespräche gesichert erscheint. Neben laufenden Kontokorrentlinien umfassen diese kurzfristigen Verbindlichkeiten auch ein Darlehen in Höhe von rund EUR 4,0 Mio., welches derzeit eine Laufzeit bis 31.12.2010 hat. Kurzfristige Turbulenzen an den Finanz- und Kreditmärkten könnten diese Refinanzierung jedoch gefährden und zu einer angespannten Liquiditätslage führen. Durch risikobehaftete Entscheidungen könnte sich für das Unternehmen ein zusätzlicher Kapitalbedarf ergeben, der über den geplanten Liquiditätsabflüssen liegt. Solche Entscheidungen wurden in der CRE-Gruppe nicht getroffen. Der Vorstand handelt im Rahmen seiner Möglichkeiten streng nach dem Postulat der Liquiditätssicherung, mit dem Ziel, die fristgerechte Erfüllung sämtlicher fälliger Zahlungsverpflichtungen zu gewährleisten.

Kreditrisiko: Im Rahmen unseres Fremdkapitaleinsatzes sind wir Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken ausgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 konnten wir unsere Finanzierungsstruktur durch Neuverhandlung von Darlehensbedingungen weiter verbessern. Aufgrund der bereits geführten Gespräche sehen wir derzeit keine Gefahrenpotentiale, die sich aus der Laufzeit unserer Darlehen ergeben könnten. Hinsichtlich der Refinanzierungsmöglichkeiten der im 4. Quartal 2011 fälligen Wandelanleihe befindet sich die CRE AG bereits heute in Überlegungen und Gesprächen zur Bedienung der Anleihe. Im Bereich der bestehenden Darlehensverträge gilt es die vereinbarten Kreditvereinbarungen (Covenants) einzuhalten. Bei Nicht-Einhaltung der Covenants könnte das Risiko bestehen, dass Banken Kredite kündigen, teilweise zurückrufen oder sich die Finanzierungskosten erhöhen. Die Einhaltung der Covenants wird monatlich überwacht; derzeit drohen keine Verletzungen der geschlossenen Kreditvereinbarungen.

Die nach wie vor bestehende Unsicherheit an den Kreditmärkten sowie die anhaltend restriktive Kreditvergabe einiger Banken, könnte die Finanzierung bei der Neu-Akquise von Wohnimmobilienportfolios und die Refinanzierung auslaufender Darlehen erschweren oder die Finanzierungskosten deutlich ansteigen lassen. Es besteht somit das Risiko, dass der CRE Gruppe nicht jederzeit Fremdkapital in ausreichender Höhe bzw. zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zur Verfügung steht. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der Eigenkapitalanteil für Finanzierungen überproportional ansteigt. Zur Minimierung dieser Risiken stehen wir ständig in Kontakt mit unseren kreditgebenden Partnern.

Zinsrisiken: Im Laufe des Jahres 2009 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins auf 1,0 % gesenkt, ein historisch niedriges Zinsniveau. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus ist mit höheren Finanzierungskosten für den Anteil unserer Darlehen zu rechnen, die variabel verzinst und

deren Verzinsung nicht zinsgesichert ist. Des Weiteren könnten sich zukünftige Finanzierungen verteuern. Der Großteil unserer bestehenden Kredite ist mit festen Zinssätzen abgeschlossen. Für die Darlehen mit flexiblen Zinsraten sind Sicherungsgeschäfte abgeschlossen, da auch hier für die CRE die konservative und sichere Finanzierung wichtiger ist, als eine einmalige kurzfristige Mitnahme aus positiven Zinsentwicklungen. Nur für ca. 4,5 % unserer Darlehen wurde ein variabler Zinssatz vereinbart. Vor dem Hintergrund der konservativen Zinsstruktur unserer Darlehen sowie der prognostizierten Zinsentwicklung schätzen wir das Risiko steigender Zinsen eher gering ein, können aber einen signifikanten Zinsanstieg in den nächsten Jahren nicht ausschließen.

Weitere finanzwirtschaftliche Risiken könnten sich aus Währungsrisiken ergeben. Die Schwankungen der Währungskurse sind für die CRE unbedeutend, da wir ausschließlich auf den deutschen Wohnungsmarkt fokussiert sind. Ein Rating einer externen Ratingagentur besteht derzeit aus Kostengründen für den CRE Konzern nicht. Mögliche Nachteile oder Risiken bei der Aufnahme von Fremdkapital, die daraus erwachsen können, sehen wir derzeit nicht.

Unternehmensstrategische Risiken ergeben sich unter anderem aus den derzeit vorherrschenden Unsicherheiten in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auf mögliche gesamtwirtschaftliche Risiken und Branchenrisiken haben wir bereits im Rahmen dieses Risikoberichts hingewiesen. Des Weiteren können unternehmensstrategische Risiken durch Fehleinschätzungen bei der zukünftigen Marktentwicklung entstehen. Um diese Fehleinschätzung zu vermeiden, führen wir umfassende Markt- und Wettbewerbsanalysen durch. Die anschließend ausgewerteten Ergebnisse werden im Rahmen von Strategiegesprächen vertieft, damit Risiken vermieden und aufkommende Chancen frühzeitig erkannt werden. Im Rahmen des starken Wettbewerbs versuchen wir ständig unsere Marktposition zu sichern und auszubauen.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Leistungswirtschaftliche Risiken ergeben sich für die CRE Gruppe aus der Geschäftsbeziehung zu unseren Mietern, Kunden und Lieferanten. Unsere wichtigste Kundengruppe sind unsere Mieter. Reduzierungen der Mieteinnahmen und ansteigende Mietausfälle können dabei die Umsatz- und Ertragslage des CRE Konzerns negativ beeinflussen. Durch gezielte Maßnahmen zur Mieterbindung und marktgerechte Mieten reduzieren wir das Risiko der Mieterfluktuation und somit der Leerstände in unseren Beständen. Des Weiteren begrenzen wir das Mietausfallrisiko und damit verbundene Forderungsausfälle durch ein aktives Immobilien- und Forderungsmanagement. Aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten im Stadtbezirk Salzgitter könnte sich im Falle einer allgemein negativen Miet- und Nachfrageentwicklung dort eine Risikokonzentration für die CRE Gruppe ergeben.

Trotz umfangreicher Prüfung unserer Lieferanten und Dienstleister vor Auftragsvergabe können sich aus dieser Leistungsbeziehung Risiken für die CRE Gruppe ergeben. Die Nichteinhaltung von Lieferterminen, unzureichende Qualität oder die Verzögerung von baulichen Maßnahmen können sich negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken und/oder erhöhte Kosten verursachen. Auch im Rahmen der Geschäftsbeziehung zu unseren Joint Venture und Geschäftspartnern können Risiken erwachsen. Partner könnten sich aus strategischen oder finanziellen Gründen vollständig vom deutschen Immobilienmarkt zurückziehen und/oder Dienstleistungsmandate beenden. Zur Reduzierung dieses Risikos sind wir bestrebt unsere Mandanten- ebenso wie unsere Lieferantenbasis kontinuierlich zu erweitern. Die Entwicklung neuer Produkte, wie z.B. die so genannte „German Workout Plattform“ soll dazu beitragen, die Kundenbasis im Geschäftsbereich Asset Management zu erweitern und neue Ertragspotentiale zu generieren.

Informationstechnische Risiken

Unsere Informationstechnologien werden ständig von uns überprüft und gegebenenfalls weiter entwickelt. Trotz unserer hohen Sicherheitsstandards kann jede Störung oder Beeinträchtigung unseres IT-Systems zur Einschränkung von Teilen der Geschäftstätigkeit führen bzw. höhere Kosten verursachen. Um die Möglichkeit von IT-basierten Störungen unseres Geschäftsablaufs zu minimieren bzw. um der Brisanz unserer Informationen und Daten Rechnung zu tragen, hat der CRE Konzern ein konzerneigenes Rechenzentrum errichtet. Dieses stellt autark in Notfallsituationen die Sicherheit der Daten und die damit verbundenen geschäftlichen Prozesse sicher. In diesem Fall stellt die IT einen eigens für die CRE AG aufgeführten Disaster Recovery Plan zur Verfügung. Dadurch wird das Wiederanlaufen nach lokalen- oder unternehmensweiten Havarien sichergestellt. Dieser Disaster Recovery Plan ist Teil des Risikomanagementprozesses. Auch konzernintern sorgen wir uns um größtmögliche Sicherheit im Umgang mit Daten und Informationen. Die Konzernmitarbeiter sind durch interne Richtlinien verpflichtet, einen möglichst hohen Umsetzungsgrad zur Informationssicherheit zu gewährleisten. Der Schutz der Geschäftsinformationen des Konzerns und der Privatsphäre der Mitarbeiter wird durch präventive Maßnahmen gewährleistet. Auf neue Risiken wird angemessen und kurzfristig reagiert. Für das Jahr 2010 wird ein neues Dokumentenmanagementsystem im CRE Konzern eingeführt, durch welches in der Vergangenheit identifizierte Risiken behoben werden.

Personalrisiken

Das Know-how unserer Mitarbeiter in den jeweiligen Fachbereichen ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor der CRE Gruppe. Daher ist es uns ein großes Anliegen das Fachwissen unserer Mitarbeiter kontinuierlich zu fördern und durch individuelle Weiterbildungsmaßnahmen zu unterstützen. Es besteht jedoch immer das Risiko durch Fluktuation Mitarbeiter und damit Fachwissen zu verlieren. Um unsere Position als attraktiver Arbeitgeber zu stärken und so Vakanzen schnellstmöglich neu zu besetzen, setzen wir neben einer leistungsorientierten Vergütung auf individuell auf den jeweiligen Mitarbeiter angepasste Möglichkeiten zur Karriereentwicklung. Des Weiteren reduzieren wir das Risiko der Mitarbeiterfluktuation durch geeignete Stellvertreterregelungen und die Zusammenarbeit in interdisziplinären Teams. Zur frühzeitigen Bindung junger Nachwuchskräfte an unser Unternehmen arbeiten wir eng mit der European Business School (EBS) und der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) zusammen.

Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Die Sammlung, Auswertung und Interpretation geeigneter Marktdaten ist neben den Erkenntnissen aus unserem Risikomanagement ein Bestandteil unserer Chancen-Risiko-Analyse. Nach sorgfältiger Analyse der Marktdaten für den deutschen Immobiliensektor sowie unserer Einschätzung bezüglich der Entwicklung an den Finanz- und Kreditmärkten birgt der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland derzeit großes Chancenpotential.

Auch wenn die Kreditvergabepolitik der Banken immer noch von Vorsicht geprägt ist, gehen wir für 2010 von einer Lockerung der Vergabekriterien der Banken für Neu-Kredite, insbesondere im Wohnsegment, aus. Dies könnte sich positiv auf den Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland auswirken, wovon sowohl unser Geschäftsbereich Investments, als auch das CRE Asset Management profitieren könnte. Auch gehen wir weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau aus, was den Transaktionsmarkt ebenfalls beflügeln sollte. Weitere Chancen können sich für die CRE Gruppe aus der Entwicklung der Wohnflächennachfrage ergeben. Eine Studie, beauftragt von LBS Research, geht trotz mittelfristig schrumpfender Bevölkerungszahlen, von einer steigenden Nachfrage nach Wohnfläche in Deutschland aus. Gründe liegen zum einen in der fortschreitenden Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen, unter anderem in der Zunahme

von Ein-Personen-Haushalten sowie mehr Haushalten mit älteren Personen und mit einem höheren Wohnanspruch. Hinzu kommt, dass die Wohnfläche pro Kopf stetig zunimmt. Nach Angaben der LBS Studie wird die Wohnfläche pro Kopf von 46 qm in Westdeutschland bzw. 38 qm in Ostdeutschland (Basisjahr: 2005) auf durchschnittlich 56 qm im Jahr 2030 ansteigen. In der zunehmenden Nachfrage nach Wohnfläche sehen wir gute Chancen für unser Geschäftsfeld Investment und unsere eigenen Bestände. Ebenfalls ergeben sich unseres Erachtens Chancen aus der Verknappung von Wohnimmobilien in Städten und Ballungszentren. Wie bereits ausgeführt gehen Experten von einem jährlichen Bedarf nach neuen Wohnungen zwischen 270.000 und 350.000 aus. Es wurden 2009 jedoch nur Baugenehmigungen für weniger als 180.000 neue Wohnungen erteilt. Mittelfristig ist somit mit einer Verknappung von Wohnraum zu rechnen. Dies würde gerade Bestandshaltern in Wohnimmobilien sowie ausgewiesenen Experten in der Sanierung von Altbeständen wie der CRE weitere Chancen ermöglichen. Insgesamt sehen wir am deutschen Wohnimmobilienmarkt mehr Chancen als Risiken. Die CRE Gruppe hat frühzeitig einen Turnaround eingeleitet und wichtige Unternehmenskennzahlen deutlich verbessern können. Dennoch ist der Turnaround noch nicht abgeschlossen. Eine erneute Verschärfung der Finanz- und Wirtschaftskrise könnte die Erträge und die Liquidität des Konzerns negativ beeinflussen.

Hinsichtlich der Risikobetrachtung haben sich unser konzernweit implementiertes Risikomanagementsystem sowie unsere internen Kontrollsysteme des Rechnungslegungsprozesses auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Unser Risikomanagementsystem ermöglicht es dem CRE Konzern, aufkommende Risiken frühzeitig zu erkennen und den genannten Risiken im Rahmen ihrer Möglichkeiten entgegenzuwirken.

VII. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtszeitraums sind keine wesentlichen den Geschäftsverlauf beeinflussenden Ereignisse eingetreten.

VIII. Prognosebericht

Strategie des moderaten Wachstums

Die CRE Gruppe ist ein integrierter Konzern für Investments in Wohnimmobilien in Deutschland sowie aktiver Asset Manager für eigene und externe Immobilienportfolios. Unsere führende Marktposition wollen wir auch in 2010 und den Folgejahren stabilisieren und weiter stärken. Unser Geschäftsmodell basiert auf zwei Säulen:

Investment: Das Investmentsegment konzentriert sich auf den Ankauf, die Entwicklung und Bewirtschaftung renditestarker, opportunistischer Wohnimmobilienportfolios für den Eigenbestand. Hinzu kommen Beteiligungen und Co-Investments in Gewerbe- und Wohnimmobilien mit renommierten Partnern.

Service: Das Segment Service umfasst neben der Transaktionsberatung, dem Asset Management von Immobilien, auch die Privatisierung einzelner Wohnungen bzw. kleinerer Portfolioverkäufe. Nach einem Jahr der Konsolidierung und Stabilisierung wollen wir in 2010 und den Folgejahren in beiden Geschäftssegmenten wieder moderat wachsen. Insbesondere im Segment Investment gehen wir davon aus, Marktpotentiale des deutschen Wohnimmobilienmarktes auf Käufer- und

Verkäuferseite nutzen zu können. Insgesamt wollen wir in 2010 jedoch unser bundesweites Wohnimmobilienportfolio weiter ausbauen. Im Bereich CRE Asset Management sehen wir gute Chancen am wieder anziehenden Transaktionsmarkt in Deutschland zu partizipieren. Sowohl in der Transaktionsberatung als auch im Bereich Asset Management sollen neue Mandate hinzu gewonnen werden, um wieder einen positiven Ergebnisbeitrag für den CRE Konzern zu erwirtschaften. Der Fokus neuer Mandate wird im Wohnimmobiliensegment sein. Um die Deckungsbeiträge aus dem laufenden Management zu verbessern und um eine geringere Korrelation der Gesamterträge zum Transaktionsmarkt zu erreichen, werden zunehmend langfristige und produktbezogene Mandate forciert. Somit bleibt unser Leitmotiv für die nächsten 24 Monate: Moderates und profitables Wachstum bei kalkulierbarem Risiko.

Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Nach einem dramatischen Einbruch der Weltwirtschaft 2009 scheint der Tiefpunkt der Krise überwunden zu sein. Doch wie schnell und in welchem Maße sich die Weltwirtschaft bzw. die Konjunktur in Deutschland wieder erholen werden bleibt abzuwarten. Die Unsicherheit bzw. die anhaltende Sorge in Deutschland zeigt sich deutlich in den unterschiedlichen Szenarien und Prognoseerwartungen der verschiedenen Wirtschaftsforschungsinstitute und -verbände. Die Prognosen für das Wachstum des BIP in Deutschland liegen dabei je nach Institut zwischen 1,2 % und 2,1 % für 2010; eine Schwankungsbreite von rund 75 %.

Auch wir gehen davon aus, dass sich die Konjunktur in Deutschland weiter erholen wird, doch mit welcher Dynamik erscheint von vielen Faktoren, weltweiter und nationaler Art, abhängig. Der Welthandel belebt sich zwar zusehends, wovon Deutschland als Exportnation in besonderem Maße profitieren wird, allerdings scheint es schwer einzuschätzen, mit welcher Dynamik sich die deutsche Wirtschaft nach Auslaufen der finanz- und geldpolitischen Hilfestellungen der Regierung und der Notenbank entwickeln wird. Auch wird der erwartete Anstieg der Arbeitslosenzahlen für eine zunehmende Verunsicherung der Konsumenten sorgen. Von besonderer Bedeutung für die Wachstumsdynamik der deutschen Wirtschaft erachten wir die Kreditvergabepolitik der Banken und somit die Finanzierungsmöglichkeiten von Konsumenten und Investoren. Ein anhaltend niedriges Zinsniveau und eine hohe Liquidität der Kapitalmärkte werden sich hingegen positiv auf die Investitionsbereitschaft auswirken. Insgesamt gehen wir davon aus, dass 2010 ein volatiles Jahr für die deutsche Wirtschaft werden wird. Die Strategie der Regierung und der Notenbank hinsichtlich der Fortsetzung der Konjunkturprogramme bzw. geldmarktpolitischer Maßnahmen wird unseres Erachtens für die Wachstumsperspektiven der deutschen Wirtschaft eine entscheidende Rolle spielen.

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Unabhängig von der weltweiten oder nationalen Wirtschaftsentwicklung haben wir für die Märkte in denen wir agieren und somit auch für unser Geschäftsmodell drei wesentliche Entwicklungen identifiziert: *Demografische Veränderungen; Urbanisierung und die steigende Bedeutung von Nachhaltigkeit.*

Der *demografische Wandel* umfasst mehrere Trends. Von besonderer Bedeutung für unser Geschäftsmodell sind unter anderem: das steigende Alter der Bevölkerung in Deutschland und die Veränderung der Haushaltsgröße und -zusammensetzung. Wohnraum muss diesen Entwicklungen angepasst werden. Aufgrund des steigenden Durchschnittsalters der Bevölkerung werden sich die Wohnansprüche verändern. Die Nachfrage nach altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum wird überproportional ansteigen. Auch auf diese Wohnwünsche werden wir in unseren Beständen durch unser aktives Asset Management reagieren.

Wachsender materieller Wohlstand hat in Deutschland zu einem stetigen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche geführt. So prognostiziert empirica und LBS Research eine Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche von 46 qm in Westdeutschland bzw. von 38 qm in Ostdeutschland (Basis 2005) auf 56 bzw. 55 qm in 2030. Hauptfaktor für diese Entwicklung ist der Trend zu kleineren Haushalten und steigenden Wohnansprüchen der Mieter. Folge ist eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und damit verbunden steigende Mieten. Insgesamt prognostiziert der Immobilienverband IVD nach einem Anstieg von 0,9 % in 2009 eine weitere moderate Steigerung der Wohnungsmieten im bundesweiten Durchschnitt. Insbesondere in den Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern und verstärkt in den Metropolregionen in Deutschland wird die Nachfrage nach Wohnraum steigen.

Diese Prognose des IVD wird auch durch den bundesweiten Trend zur *Urbanisierung*, sprich die Ausdehnung von städtischen Ballungszentren, bestätigt. Die Nachfrage nach Wohnraum in diesen Ballungszentren wird steigen und somit das Angebot nach freiem Wohnraum verknappen. Unterschiedliche Studien haben einen jährlichen Gesamtbedarf von neu gebauten Wohnungen in Deutschland zwischen 270.000 und 350.000 Wohnungen bis 2025 prognostiziert. Nach Hochrechnung des Statistischen Bundesamts wurden von November 2008 bis November 2009 jedoch nur 174.264 Neubauwohnungen genehmigt. Auch dieser Trend wird die Schere zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnraum vergrößern. Auch wird die Sanierung- und Modernisierung von Bestandsimmobilien an Bedeutung gewinnen. Mehr als ein Viertel des deutschen Wohnungsbestands ist älter als 60 Jahre, ungefähr 46 % wurden zwischen 1949 und 1979 erbaut, weitere 22 % stammen aus den 1980er und 1990er Jahren. Gerade im Bereich der Revitalisierung von Bestandsimmobilien weist die CRE Gruppe ausgewiesenes Know-how und Erfahrung auf.

Im Fokus unseres aktiven Asset Managements steht seit Jahren die nachhaltige Sanierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien. Die steigende Bedeutung nachhaltigen Handelns von Gesellschaften, Unternehmen und jedem einzelnen ist ein weiterer konjunkturunabhängiger Trend, der unser Geschäftsmodell beeinflusst. Strom aus erneuerbaren Energien, den Energiebedarf bei Gebäuden zu reduzieren und die Emission von CO₂ zu verringern sind ausgewählte ökologische Kriterien nachhaltiger Bewirtschaftung von Immobilien. Hinzukommen Aspekte ökonomischer und sozialer Verantwortung. Diese Aspekte nachhaltigen Handels haben wir auf unser Geschäftsmodell übertragen. Daher ist eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände für die CRE Gruppe von besonderer Bedeutung. Wir erhöhen durch nachhaltige Maßnahmen z.B. energetische Sanierung, optimierte Abfallwirtschaft oder soziales Engagement in unseren Immobilienbeständen nicht nur die Mieterbindung, sondern heben die Qualität des gesamten Quartiers. Einerseits wird dadurch die Leerstandquote reduziert und andererseits der Miet-Cashflow aus der Immobilie erhöht.

Wir haben in den letzten Jahren unser Geschäftsmodell kontinuierlich auf die Anforderungen des Immobilienmarktes angepasst. Wir haben frühzeitig die Chancen des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere des Wohnimmobilienmarktes, erkannt und in deutsche Wohnimmobilien investiert. Das CRE Asset Management weist ausgewiesenes Know-how und Erfahrung in der nachhaltigen Sanierung- und Modernisierung von Wohnimmobilienbeständen auf. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf unseren Nachhaltigkeitsbericht in unserem Geschäftsbericht verweisen. Wir gehen davon aus, dass wir die Chancen dieser Marktanforderungen und Entwicklungen positiv im Sinne der CRE Gruppe nutzen können.

Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

Im Segment Investment wird einer der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Umsatz- und Ertragslage der CRE Gruppe auch zukünftig die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen sein.

Aufgrund der bereits durchgeführten und der geplanten Modernisierungsmaßnahmen sind wir zuversichtlich, unsere zukünftigen Mieteinnahmen mindestens konstant zu halten bzw. durch gezielten Leerstandsabbau in einzelnen Portfolios moderat zu verbessern. Durch das aktive Asset Management unserer eigenen Portfolios ist es unser Ziel die Bewirtschaftungskosten unserer Portfolios zu senken. Geplante Maßnahmen zur Unterstützung dieses Ziels und somit zur Reduzierung der Nebenkosten sind unter anderem die Nutzung effizienter Energien oder alternativer Bewirtschaftungsformen z.B. in der Müllentsorgung. Für unsere eigenen Wohnungsbestände steht für die kommenden 24 Monate deutlich die moderate Verbesserung des Cashflows aus den Immobilien im Vordergrund.

Ziel für das Segment Service ist es, wieder einen nachhaltig positiven Beitrag zum Ergebnis der CRE Gruppe zu leisten. Neue, langfristige und eher produktbezogene Mandate im Bereich Wohnimmobilien stehen dabei im Vordergrund. Dabei werden wir unsere eigenen Erfahrungen im Bereich der nachhaltigen Sanierung und Neupositionierung von Wohnimmobilien aktiv am Markt nutzen. Neben der Gewinnung neuer Asset Management Mandate gehen wir davon aus, auch vom Anziehen des Transaktionsmarktes in Deutschland profitieren zu können. Ergänzt wird der Bereich CRE Asset Management durch unseren Geschäftsbereich Privatisierung. Hier haben wir uns vorgenommen bei Beibehaltung bestehender Verträge die guten Verkaufszahlen von 2009 (Verkauf von 980 Einheiten) mindestens zu halten, um einen positiven Ergebnisbeitrag zu erwirtschaften.

Auch für die nächsten 24 Monate wird die weitere Optimierung unserer Finanzierungsstruktur angestrebt. Ziel ist es die Finanzierungsaufwendungen zu reduzieren und mittelfristig die Eigenkapitalquote in einem Zielkorridor von 25 % bis 35 % zu stabilisieren.

Gesamtaussage

Wie bereits ausführlich zu Beginn dieses Prognoseberichts dargestellt, erwarten wir eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in Stadtregionen für die kommenden Jahre. Damit verbunden werden die Mieten und Preise in diesen Regionen ansteigen. Der Wohnimmobilienbestand der CRE Gruppe liegt in entsprechenden Regionen. Langfristig gehen wir davon aus, von diesen Entwicklungen profitieren zu können. Für die kommenden Monate wollen wir in unserem Segment Investment aufkommende Chancen des Marktes auf Käufer- und Verkäuferseite nutzen. Insgesamt wollen wir jedoch unsere Wohnimmobilienbestände moderat ausbauen, sprich mehr Wohneinheiten kaufen als verkaufen. Bei der Bewirtschaftung unserer bestehenden Bestände steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund.

Der Bereich CRE Asset Management soll in den nächsten 12 Monaten wieder in die Gewinnzone zurückkehren und einen positiven Ergebnisbeitrag für den Konzern erwirtschaften. Neben dem Zugewinn neuer Mandate im Bereich Transaktionsberatung, soll vor allem die Anzahl der Asset Management Mandate mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien weiter ausgebaut werden. Vor dem Hintergrund unserer Erfahrungen bei der Bewirtschaftung und dem Management unserer eigenen Wohnimmobilien wollen wir uns am Markt verstärkt als Spezialist für nachhaltiges Asset Management positionieren.

Es wird unseres Erachtens noch weit über 2010 hinaus dauern, die Folgen der bisher schwersten Finanzmarktkrise zu überwinden. Unter Berücksichtigung der Unsicherheit hinsichtlich der Wachstumsperspektiven in Deutschland, einer anhaltend unsicheren Kreditvergabe der Banken, aber auch vor dem Hintergrund eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus gehen wir für die nächsten Monate von einem moderaten Wachstum für die CRE Gruppe aus. Für das laufende Geschäftsjahr 2010 und das Folgejahr gehen wir unter den genannten wirtschaftlichen und operativen Rahmenbedingungen von der Erzielung eines

positiven operativen Ergebnisses aus. In den letzten Monaten haben wir unseren Cashflow aus den Immobilien verbessert, wir haben unsere Verwaltungskosten massiv reduziert und uns strategisch weiter entwickelt. Trotz des schwierigen Marktumfelds ist es uns gelungen 2009 ein positives Ergebnis zu erwirtschaften. Auf Basis der bereits umgesetzten Leistungen und der geplanten Maßnahmen sehen wir uns für die vor uns liegenden Aufgaben gut gerüstet.

Köln, den 26. März 2010

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind



Volker Lemke



Friedrich Thiele

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der Colonia Real Estate AG und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die CRE Gruppe ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der Colonia Real Estate AG (Bilanzzeit) gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. § 297 Abs. 2 Satz 4 und § 315 Abs. 1 Satz 6 HGB

Nach bestem Wissen versichern wir, 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 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.

Köln, den 26. März 2010

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind



Volker Lemke



Friedrich Thiele

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Colonia Real Estate AG, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 26. März 2010

bdp
Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kurtkowiak
Wirtschaftsprüfer

ppa. Schacht
Wirtschaftsprüfer

Entwicklung des Anlagevermögens 2009

	01.01.2009		Zugänge		Zugänge		Zugänge		Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abgänge		Umbuchungen		31.12.2009		01.01.2009		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																							
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	194.897,78	13.145,34	0,00	0,00	807,70	0,00	0,00	0,00	807,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202,70	82.191,42	37.424,78	44.969,34	202,70	82.191,42	125.044,00	157.473,00	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	305.876,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305.876,77	0,00	
	194.897,78	319.022,11	0,00	0,00	807,70	0,00	0,00	0,00	807,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202,70	82.191,42	37.424,78	44.969,34	202,70	82.191,42	125.044,00	157.473,00	
II. Sachanlagen																							
1. Grundstücke, grundstücksgleich Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.890.181,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.219.022,29	968.823,29	250.199,00	0,00	1.219.022,29	9.671.159,00	9.921.358,00	
2. Geschäftsausstattung	788.705,33	12.890,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	353.339,52	237.186,33	116.153,19	0,00	353.339,52	448.256,00	551.519,00	
	11.678.886,62	12.890,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.572.361,81	1.206.009,62	366.352,19	0,00	1.572.361,81	10.119.415,00	10.472.877,00	
III. Finanzanlagen																							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	279.014.908,70	3.384.392,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.181.360,99	16.689.646,26	11.491.714,73	0,00	28.181.360,99	254.142.940,48	262.325.262,44	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.935.105,19	0,00	0,00	0,00	891.357,88	0,00	0,00	0,00	891.357,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.043.747,31	22.935.105,19	
3. Beteiligungen	2.747.711,85	1.096.647,00	92.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.936.758,85	2.747.711,85	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.856.670,97	489.250,00	0,00	0,00	43.374,98	0,00	0,00	0,00	43.374,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.302.545,99	5.856.670,97	
	310.554.396,71	4.970.289,77	92.400,00	0,00	934.732,86	0,00	0,00	0,00	934.732,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.181.360,99	16.689.646,26	11.491.714,73	0,00	28.181.360,99	286.425.992,63	293.864.750,45	
	322.428.181,11	5.302.202,07	92.400,00	0,00	935.540,56	0,00	0,00	0,00	935.540,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.835.914,22	17.933.080,66	11.903.056,26	202,70	29.835.914,22	296.976.328,40	304.495.100,45	

Entwicklung des Eigenkapitals 2009

Anlage B zum Anhang

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR	Rücklage für eigene Anteile EUR	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR	Gesamt EUR
Stand am 1. Januar 2008	22.465.600,00	217.657.468,06	42.517,00	11.199.271,98	251.364.857,04
Barkapitalerhöhung	360.000,00	5.130.000,00	0,00	0,00	5.490.000,00
Ausübung von Aktienoptionen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	-35.364,14	35.364,14	0,00
Ausschüttungen (Dividende)	0,00	0,00	0,00	-5.705.774,75	-5.705.774,75
Jahresfehlbetrag 2008	0,00	0,00	0,00	-16.019.302,61	-16.019.302,61
Stand am 31. Dezember 2008	22.825.600,00	222.787.468,06	7.152,86	-10.490.441,24	235.129.779,68
Stand am 1. Januar 2009	22.825.600,00	222.787.468,06	7.152,86	-10.490.441,24	235.129.779,68
Barkapitalerhöhung	1.300.000,00	2.301.000,00	0,00	0,00	3.601.000,00
Ausübung von Aktienoptionen	4.334.400,00	8.668.800,00	0,00	0,00	13.003.200,00
Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	4.504,30	-4.504,30	0,00
Ausschüttungen (Dividende)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag 2009	0,00	0,00	0,00	-26.805.032,35	-26.805.032,35
Stand am 31. Dezember 2009	28.460.000,00	233.757.268,06	11.657,16	-37.299.977,89	224.928.947,33