



Colonia Real Estate AG

Quartalsfinanzbericht Q3 2008

Konzernzwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis zum 30. September 2008

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2008 fokussiert sich die Colonia Real Estate AG auf die Realisierung von Wertschöpfungspotenzialen in ihren Portfolien durch konsequentes und nachhaltiges Asset Management. Auch der Verkauf einzelner Portfolien wird weiter vorangetrieben, trifft aber derzeit auf ein sehr angespanntes Marktumfeld. Durch aktives Asset Management konnte der Leerstand in Teilen des Wohnungsbestandes in den vergangenen neun Monaten, insbesondere im dritten Quartal 2008, weiter reduziert werden. Hier haben sich – neben umfassenden Modernisierungsmaßnahmen – auch kreative Marketing- und Preisstrategien ausgewirkt. Die sehr umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen an mehreren Standorten wurden weitestgehend abgeschlossen. Vor allem in diesen Immobilienbeständen rechnen wir bis zum Jahresende mit einem weiteren Anstieg der Neuvermietungsquote und einem weiteren Leerstandsabbau.

Das Ergebnis aus der Vermietung konnte weiter gesteigert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode wuchs der Beitrag aus diesem Bereich in den vergangenen neun Monaten um EUR 2,1 Mio. auf EUR 25,5 Mio. Dabei haben sich die Mieteinnahmen wie geplant positiv entwickelt.

Die Finanzmarktkrise führte allerdings für einen längeren Zeitraum zum nahezu vollständigen Stillstand bei den Transaktionen. Das hatte auch negative Auswirkungen auf den Geschäftsbereich der CRE Resolution GmbH, die auf Transaktionsberatung und -abwicklung spezialisiert ist. Der Bereich Asset und Fonds Management hat daher in den vergangenen neun Monaten 2008 lediglich einen Netto-Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 0,9 Mio. beisteuern können, nachdem im Vorjahr noch EUR 4,7 Mio. erzielt wurden.

Auch die für das dritte Quartal 2008 vorgesehenen Verkäufe einzelner Portfolien wurden noch nicht zum Abschluss gebracht. Wir haben die veränderte Marktlage jetzt zum Anlass genommen auf Basis externer Gutachten Neubewertungen vorzunehmen. Die Neubewertungen führten zu unrealisierten Verlusten (nicht cashwirksam) in Höhe von EUR 43,9 Mio.

Insgesamt wurde in den vergangenen neun Monaten 2008 ein negatives Konzernergebnis in Höhe von EUR 49,8 Mio. erzielt. Bereinigt um die Neubewertungsverluste und die entsprechenden Steuereffekte hierauf ergibt sich ein negatives Konzernergebnis in Höhe von EUR -13,1, nachdem in der Vorjahresperiode ein um die Immobilien-Neubewertung bereinigter Konzernverlust in Höhe von EUR -9,1 Mio. zu verbuchen war.

Trotz des schwierigen Finanzierungsumfeldes ist es dem Konzern gelungen, nahezu alle in 2008 fällig werdenden Finanzschulden frühzeitig zu refinanzieren. Mit dem erfolgreichen Verkauf der CRE Hotel Immobilien GmbH im vierten Quartal sind nur noch EUR 5,0 Mio. von insgesamt EUR 636 Mio.

Verbindlichkeiten des Konzerns kurzfristige Darlehen. Die Konzerneigenkapitalquote beläuft sich mit 27,6 Prozent weiterhin in dem angestrebten Zielkorridor von 25-35 Prozent.

Die einzelnen Unternehmensbereiche haben sich in den vergangenen neun Monaten 2008 wie folgt entwickelt.

Investments Wohnimmobilien

Durch die in 2007 getätigten Akquisitionen wurde der Bestand an renditestarken Portfolien im Bereich Wohnimmobilien auf rund 19.800 Wohneinheiten mit Schwerpunkt in Deutschland ausgebaut. Beim Management des Wohnungsbestandes konnten wir unsere Planungen erfüllen und teilweise deutlich übertreffen.

Die Entwicklung der Wohnungsportfolien hat sich auch im dritten Quartal 2008 wie erwartet entwickelt. Die Leerstände in den Berliner Beständen konnten auf niedrige Niveaus von inzwischen 5,5 Prozent in Marzahn reduziert werden - ein großer Erfolg unseres Vermietungsteams. Vor nicht einmal zwei Jahren wurden die Bestände mit über 22 Prozent Leerstand übernommen. Auch die innerstädtischen Portfolios der CRE Wohnen Berlin Holding AG konnten eine Steigerung der Vermietungsquote vermelden. Der Leerstand liegt nur noch bei 8 Prozent, nach über 11 Prozent zu Jahresbeginn. Das Maximilian Portfolio in Salzgitter wurde in den vergangenen Monaten durch die Asset Manager CRE Resolution GmbH übernommen, die eine offensive Vermietungsstrategie anwenden. Im zweiten und dritten Quartal konnte dort in allen Monaten eine positive Nettoabsorption erzielt werden. Die erfreuliche Entwicklung des Vorquartals setzte sich demnach auch im dritten Quartal fort, so dass wir heute von einer nachhaltigen Trendwende in Salzgitter sprechen können. Bis zum Jahresende werden daher aus den eingeleiteten Vermietungsaktivitäten deutliche Reduktionserfolge in der Leerstandsstatistik ablesbar sein. In den Portfolien Elmshorn/Itzehoe und Geilenkirchen wurden die energetischen Sanierungsmaßnahmen im dritten Quartal weitestgehend abgeschlossen und eine erste Vermietungsinitiative gestartet. Sofort sind in den nun wieder attraktiven Wohngebieten die Vermietungszahlen deutlich angesprungen. Bis zum Jahresende erwarten wir auch in diesen Portfolien eine signifikante Reduktion des Leerstandes bei deutlich steigenden Mieten gegenüber dem Bestand. In den Portfolien Elmshorn/Itzehoe beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen derzeit bereits EUR 5,65 pro Quadratmeter, nachdem sie in 2007 bei rund EUR 4,65 pro Quadratmeter lag.

Das im März 2008 angekündigte Projekt der Nutzung erneuerbarer Energien in unseren Portfolien musste wieder eingestellt werden. Bei der vertraglichen Umsetzung konnten im schwierigen Finanzmarktumfeld erst sehr spät befriedigende Lösungen gefunden werden. Die lange Vorbereitungsphase führte jedoch zu einer Trennung vom Partner systaic AG. In den nächsten Monaten soll der Markt beobachtet werden, um zu entscheiden, ob das Geschäftsfeld nach dem Sinken der Einspeisevergütungen Anfang 2009 wirtschaftlich noch interessant ist.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements erwägt das Management, sich von einzelnen Wohn- und Gewerbeimmobilien zu trennen und hat bereits konkrete Verkaufsverhandlungen aufgenommen. Die dramatische Verschlechterung der Finanzmärkte und in ihrem Sog auch der Immobilientransaktionsmärkte führte allerdings zum Ende des dritten Quartals zu einem nahezu völligen Erliegen der Märkte.

Auch die CRE AG konnte aus diesen Gründen im dritten Quartal keinen Verkauf realisieren. Erfreulicherweise konnte im vierten Quartal das Hotelportfolio zum Marktwert von rd. EUR 24 Mio. verkauft werden. Auf den Einstandspreis von EUR 22 Mio. konnte eine Eigenkapitalrendite von über 25% p.a. realisiert werden.

Co-Investments Gewerbeimmobilien

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen sind in den vergangenen Jahren bei Gewerbeimmobilien Co-Investments mit Partnern wie Merrill Lynch Global Principal Investments, JPMorgan Asset Management, UBS Global Asset Management, Strategic Value Partners, LLC, und Oaktree eingegangen. Das Investitionsvolumen für die Minderheitenanteile inklusive der gewährten Darlehen belief sich Ende September 2008 auf EUR 26,9 Mio.

Im ersten Quartal 2008 hat die Colonia Real Estate AG mit der Merrill Lynch Global Principal Investments, ML-GPI, einen Joint Venture Vertrag über den Kauf eines gemischten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios von einer deutschen Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Der Kaufpreis lag bei rund EUR 75 Mio. Colonia Real Estate beteiligt sich als Co-Investor mit einem Anteil von 10 Prozent. Das erworbene Portfolio besteht aus 28 Immobilien an neun Standorten in Deutschland mit einer Gesamtfläche von insgesamt rund 69.000 Quadratmetern. Davon sind ca. 40 Prozent Wohn- und 60 Prozent Gewerbefläche. ML-GPI und die Colonia Real Estate AG planen eine Renditeoptimierung des Portfolios durch die nachhaltige Verringerung des Leerstandes und die Aufwertung der Bestände.

Im zweiten Quartal konnte ein weiteres Joint Venture mit ML-GPI über den gemeinsamen Ankauf eines Wohnportfolios mit Beständen in Süddeutschland und Berlin vereinbart werden. Die Wohnbestände umfassen 139.000 qm und ca. 2.000 Wohneinheiten. Durch Bestandsmieterhöhungen und aktives Asset Management sollen deutliche Wertsteigerungen erwirtschaftet werden. Der Anlagehorizont ist mittelfristig ausgerichtet. Erstmals konnte dabei ein Asset Managementmandat für ein Wohnportfolio selbstständig durch das Tochterunternehmen CRE Resolution GmbH akquiriert werden, das bis dato ausschließlich für den CRE Konzern in diesem Segment tätig war.

Mit Wirkung zum Jahresende 2008 hat die OCM German Real Estate Holding AG von ihrem Sonderkündigungsrecht des Asset Managementvertrags mit der CRE Resolution GmbH für das Herkules Portfolio Gebrauch gemacht.

Der in 2007 abgeschlossene Vertrag mit dem US-amerikanischen Investor Strategic Value Partners, LLC über die Beteiligung der Colonia Real Estate AG mit 10 Prozent am Kapital der Projektgesellschaft, die im Juli 2007 das Serail Portfolio in Berlin mit voll vermieteten Büroimmobilien von den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) erworben hatte, wurde im ersten Quartal 2008 wirksam. Das Immobilienportfolio hat eine Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 59.000 Quadratmetern.

In den genannten Fällen begleitete die CRE Resolution GmbH die Investoren bei den Transaktionen als Berater und betreut das Asset Management der Portfolien.

Die Beteiligung am Redevelopment Schanzenstraße in Düsseldorf konnte im dritten Quartal erfolgreich veräußert werden.

Asset und Fonds Management

Der Unternehmensbereich Asset und Fonds Management wird durch die drei Unternehmen CRE Resolution GmbH, CRE Accentro GmbH und Colonia Fonds Management GmbH abgedeckt.

Die CRE Resolution GmbH übernimmt das Asset Management sowohl für die im Bestand des CRE-Konzerns befindlichen Immobilien als auch für die im Rahmen der Co-Investments gehaltenen Immobilienportfolien. Ende 2007 belief sich das verwaltete Immobilienvolumen auf rund EUR 3,0 Mrd.

Im Bereich des gewerblichen Asset Managements wurden in den ersten neun Monaten gute Vermietungserfolge für die Kunden erzielt. Bis zum Ende des Halbjahres waren ca. 40.000 qm neu vermietet, 31.000 qm wurden von Bestandsmietern verlängert. Im dritten Quartal kamen weitere rund 10.500 qm an Neuvermietungen sowie 14.000 qm Verlängerungen von Bestandsmietern hinzu. Die Vermietungsmärkte hatten bundesweit weiterhin eine positive Tendenz. Allerdings sind die Zunahme von Mieterincentives sowie langsamer steigende Spitzenmieten oder teilweise auch bereits stagnierende Mieten zu registrieren. Gute Objekte in guten Lagen finden nach wie vor ihre Mieter. B- und C-Lagen hingegen verlieren langsam an Nachfrage. Insgesamt ist aufgrund der sich abschwächenden Konjunktur in den nächsten Quartalen von einer nachlassenden Nachfrage in allen Lagen auszugehen.

Die umfangreichen energetischen Sanierungsarbeiten im Portfolio Elmshorn/Itzehohe konnten planmäßig abgeschlossen werden. Der Fokus liegt nun auf Neuvermietungen. Hier zeigt sich bereits ein deutlich positiver Trend. Ebenso gehen die Refurbishmentmaßnahmen beim Objekt Dischhaus (Joint Venture mit UBS) in Köln ihrem Ende entgegen. Die Vermietungsquote lag hier per Ende Oktober bereits bei ca. 90 Prozent.

Im Bereich der Transaktionen wurden zwar weiterhin einige Objekte und kleinere Portfolien geprüft, es kam aber, wie im zweiten Quartal, zu keinem Ankauf. Die Finanzierungsmöglichkeiten haben sich weiter eingeschränkt und die Preise zeigen eine fallende Tendenz. Das Transaktionsvolumen ist dabei, wie erwähnt, weiter gesunken. Mittlerweile ist davon auszugehen, dass bis zum Jahresende keine nennenswerten Transaktionen hinzukommen. Viele Käufer gehen auch in den nächsten Quartalen von fallenden Preisen aus und sehen daher noch keine Veranlassung zu kaufen. Es gibt mehrere institutionelle Käufer, die über ausreichende Mittel verfügen und sich für den Zeitpunkt einer Preisbodenbildung im Laufe des Jahres 2009 positionieren.

Der Aufbau des Geschäftsbereiches Corporate Real Estate geht voran. Anlässlich der Expo Real hat die CRE Resolution GmbH eine Absichtserklärung mit dem Property und Facility Manager RGM bekannt gegeben, in der beide Partner bekräftigen, zukünftig in diesem Bereich zu kooperieren. Ziel ist es, größeren industriellen Mittelständlern die gesamte Palette der gemeinsamen Dienstleistungsangebote maßgeschneidert anzubieten und den Kunden Wertschöpfungspotenziale aufzuzeigen.

Für das mit Wirkung zum 31. Dezember 2008 beendete Asset Management Mandat mit Oaktree Capital Management wurden im dritten Quartal weitere Vermietungen und Verkäufe durchgeführt. Oaktree wird zukünftig das Asset Management über die eigene Plattform German Acorn GmbH durchführen lassen. Zur Zeit werden vielversprechende Gespräche über neue Asset Management Aufträge mit und ohne Co-Investment geführt und wir erwarten sowohl im Laufe des Jahres als auch in 2009 Vertragsabschlüsse aus diesen Gesprächen. Ferner konnten drei weitere Asset Managementmandate im Wert von ca. EUR 150 Mio. für die Bestandskunden JPMorgan und Merrill Lynch gewonnen werden.

Nach mehreren Sondierungsgesprächen ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der schwierigen Lage auch zunehmend Banken mit Mandaten im Bereich Asset Management oder auch im Segment Non performing Loans an die Colonia Real Estate AG wenden werden.

Die CRE Accentro GmbH ist im Asset Management von Wohnimmobilien, überwiegend auf dem Gebiet der Privatisierung, tätig. Hierbei ist sie sowohl für Dritte tätig, als auch beispielsweise für die Konzerntochter CRE Wohneigentum GmbH. Die Privatisierungsaufträge von Dritten übersteigen ein Volumen von EUR 250 Mio. Die Schwerpunkte der Aktivitäten liegen derzeit in Berlin, im Rhein-Main-Gebiet und im Großraum München.

Die Geschäftstätigkeit der Colonia Fonds Management GmbH umfasst die Erstellung von strukturierten Fondsprodukten. Nachdem im Geschäftsjahr 2007 die ersten strukturierten Produkte „Careinvest I und II“ mit Schwerpunkt Pflegeheime an einen offenen Immobilien-Spezialfonds erfolgreich platziert werden konnten, wurden aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach diesem Produkt noch im Geschäftsjahr 2007 weitere Pflegeheime angekauft und als geschlossener Immobilienfonds konzipiert. Dieser Fonds, Careconcept 1, wird zusammen mit dem Emissionshaus HGA Capital, einer Tochter der HSH Real Estate AG in einem Joint Venture als geschlossener Pflegeheimfonds für private Anleger platziert. Der Fonds besteht aus den bereits im Bestand der Colonia Fonds Management GmbH befindlichen Pflegeheime und einem Pflegeheim der HSH Real Estate AG. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt EUR 74,7 Mio. bei einem zu platzierenden Eigenkapital von EUR 35,5 Mio. Die Platzierungsphase begann im September 2008.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Konzernergebnis in den ersten neun Monaten 2008 belief sich auf EUR -49,8 Mio., nachdem in der korrespondierenden Vorjahresperiode ein Periodengewinn von EUR 54,3 Mio. erzielt werden konnte.

Der Vorjahresgewinn resultierte im Wesentlichen aus Erträgen aus der Neubewertung der Immobilienbestände zum 30. Juni 2007. Ohne diesen Bewertungseffekt wäre im Vorjahr ein Verlust in Höhe von rund EUR 9,1 Mio. angefallen. Der Verlust des laufenden Jahres ist im Wesentlichen auf die unrealisierten Verluste aus der teilweisen Immobilien-Neubewertung, auf die deutlich höheren Verwaltungsaufwendungen infolge des enormen Wachstums des Konzerns sowie und auf geringere Ergebnisbeiträge aus dem Asset und Fonds Management zurück zu führen.

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 30.09.2008	01.07.2008 - 30.09.2008	01.01.2007 - 30.09.2007	01.07.2007 - 30.09.2007
Sollmieten	54.116,4	19.556,3	40.955,1	13.597,8
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-8.876,5	-3.038,9	-6.441,0	-2.763,9
Betriebskostenergebnis	218,3	73,5	175,5	175,5
Nettomiete	45.458,2	16.590,9	34.689,7	11.009,4
Erträge aus der Weiterbelastung	19.492,0	5.153,5	185,3	185,3
Instandhaltung und Sanierung	-8.395,8	-3.152,8	-1.136,0	-313,8
Betriebskosten	-22.707,4	-9.402,0	-6.016,0	-1.916,8
Sonstige Aufwendungen	-8.356,2	-2.092,9	-4.424,1	-1.206,9
Ergebnis aus der Vermietung	25.490,7	7.096,7	23.298,9	7.757,2
Verkaufserlöse	2.351,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang	-2.135,7	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	215,3	0,0	0,0	0,0
Personalaufwand	-6.141,4	-1.385,2	-4.611,3	-2.042,9
Sachaufwand	-13.561,2	-2.843,1	-7.394,6	-144,9
Verwaltungsaufwand	-19.702,6	-4.228,3	-12.005,9	-2.187,8
Asset und Fonds Management	874,3	258,5	4.743,1	-1.063,8
Sonstiges	2.425,3	396,1	-175,0	-278,1
Weitere Geschäftsfelder	3.299,6	654,6	4.568,1	-1.341,9
EBITDA	9.303,0	3.523,0	15.861,1	4.227,5
Abschreibungen	-206,5	-45,4	-217,1	-129,7
Marktwertanpassungen	-43.874,0	-43.874,0	61.462,7	0,0
EBIT	-34.777,5	-40.396,4	77.106,7	4.097,8
Marktwertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente	-805,9	-8.851,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	-24.103,4	-9.000,0	-20.935,2	-9.428,0
EBT	-59.686,8	-58.247,4	56.171,5	-5.330,2
Steuern	9.886,6	10.474,3	-1.881,6	12.293,3
Ergebnis nach Steuern	-49.800,2	-47.773,1	54.289,9	6.963,1

Aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Mieterträge und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten in Höhe von EUR 65,0 Mio. (Vorjahr: EUR 34,9 Mio.) erzielt. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von EUR 39,5 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.) gegenüber, so dass insgesamt aus der Vermietung ein Ergebnis von EUR 25,5 Mio. (Vorjahr: EUR 23,3 Mio.) generiert werden konnte.

Im zweiten Quartal 2008 erzielte die CRE Wohneigentum GmbH erstmals Erträge aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Bruttoerlöse beliefen sich auf EUR 2,4 Mio. und führten zu einem Ergebnis von EUR 0,2 Mio. Im dritten Quartal 2008 konnten keine weiteren Veräußerungserlöse erzielt werden.

Die Verwaltungskosten erhöhten sich im Rahmen der Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf EUR 19,9 Mio. (Vorjahr: EUR 12,2 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für Aktienoptionen. Der Trend zeigt jedoch deutlich nach unten. Nach EUR 6 Mio. im ersten Quartal und EUR 9 Mio. im zweiten Quartal lagen die Verwaltungskosten im dritten Quartal nur noch bei EUR 4,2 Mio.

Das Ergebnis des Bereichs Asset und Fonds Management hat sich im Vergleich zur korrespondierenden Vorjahresperiode deutlich von EUR 4,7 Mio. auf EUR 0,9 Mio. reduziert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in den vergangenen neun Monaten des Jahres 2008 im Gegensatz zum Vergleichszeitraum 2007 geringere Transaktionserträge aus dem Bereich Asset Management realisiert wurden.

Die Marktwertanpassungen entfallen auf die unrealisierten Verluste aus der teilweisen Neubewertung unseres Immobilienbestands, die wir aufgrund der veränderten Marktlage bereits vor dem Bilanzstichtag vorgenommen haben. Im Vorjahr wurden unrealisierte Gewinne in Höhe von EUR 61,5 Mio. ausgewiesen.

Das Finanzergebnis betrug in den vergangenen neun Monaten des Jahres 2008 EUR -24,9 Mio. (Vorjahr: EUR -20,9 Mio.). Infolge des volatilen Kapitalmarktumfeldes hatten sich die der Bewertung der Zinsswaps zugrunde liegenden Zinsstrukturkurven in diesem Zeitraum zunächst reduziert, wodurch im ersten Quartal 2008 ein Aufwand in Höhe von EUR 8,5 Mio. anfiel. Durch den deutlichen Anstieg der Zinsstrukturkurven zum 30. Juni 2008 konnte dieser Aufwand deutlich kompensiert werden, so dass sich bezogen auf den 31. März 2008 eine Aufwertung der Zinsswaps zum 30. Juni 2008 um EUR 16,6 Mio. ergab. Aufgrund der erneuten Reduzierung der Zinsstrukturkurven kam es im 3. Quartal 2008 zu einem Aufwand in Höhe von EUR 8,9 Mio. Kumuliert war somit in den vergangenen neun Monaten ein negativer Effekt aus der Bewertung der Zinsswaps in Höhe von EUR 0,8 Mio. zu verzeichnen. Das Finanzergebnis der korrespondierenden Vorjahresperiode beinhaltet Kursverluste aus Wertpapieren in Höhe von EUR 7,9 Mio. Ohne diesen Effekt wäre im Vorjahr ein negatives Finanzergebnis von EUR 13,0 Mio. angefallen. Der im Vergleich zu dieser Größe zu verzeichnende Anstieg des negativen Finanzergebnisses ist im Wesentlichen auf das gestiegene Finanzierungsvolumen zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Aufgrund der laufenden Verkaufsprozesse für einzelne Immobilienportfolien wurden die diesen Objekten zuzuordnenden Vermögenswerte (EUR 96,5 Mio.) und Schulden (EUR 74,0 Mio.) im Konzernzwischenabschluss separat ausgewiesen. Die Zusammensetzung dieser Positionen ist im Konzernanhang dargestellt.

In den vergangenen neun Monaten konnte die Kapitalstruktur weiter verbessert werden. Durch Re-finanzierungen und Prolongationen wurde die Quote der langfristigen Schulden bezogen auf die gesamten Schulden im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um 3 Prozentpunkte, auf 82 Prozent verbessert. Die Eigenkapitalquote zum 30. September 2008 beläuft sich auf 27,6 Prozent, nach 31,2 Prozent zum 31. Dezember 2007. Der gesetzte Zielkorridor von 25 bis 30 Prozent wird damit weiterhin erreicht.

Angaben in TEUR	30.09.2008	31.12.2007	Veränderung
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	844.079,7	955.881,1	-111.801,4
Kurzfristige Vermögenswerte	46.852,5	78.015,5	-31.163,0
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	96.529,8	0,0	96.529,8
Summe Vermögenswerte	987.462,0	1.033.896,6	-46.434,6
Passiva			
Eigenkapital	273.014,7	322.469,2	-49.454,5
Langfristige Schulden	587.502,7	606.212,4	-18.709,7
Kurzfristige Schulden	52.991,3	105.215,0	-52.223,7
Schulden im unmittelbaren Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	73.953,3	0,0	73.953,3
Summe Eigenkapital und Schulden	987.462,0	1.033.896,6	-46.434,6

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (EUR 801,6 Mio.; 31.12.2007: EUR 918,9 Mio.) sowie Minderheitsbeteiligungen und Ausleihungen an Immobiliengesellschaften (EUR 26,9 Mio.; 31.12.2007: EUR 25,1 Mio.). Der Rückgang der langfristigen Vermögenswerte ist hauptsächlich auf die Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte zurückzuführen (EUR 96,5 Mio.). Diesem Effekt wirkten die Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 20,7 Mio. entgegen.

Die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten Immobilien haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2007 um EUR 19,9 Mio. reduziert. Der Rückgang betrifft Pflegeheime, die von der Careinvest Drei GmbH & Co. KG gehalten werden und die nun im Rahmen der

gemeinsamen Platzierung mit dem Emissionshaus HGA Capital, einer Tochter der HSH Real Estate AG, endkonsolidiert wurden. Die übrigen in dieser Position ausgewiesenen Immobilien betreffen mit EUR 4,1 Mio. zur Privatisierung vorgesehene Wohnimmobilien.

Die ebenfalls unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen und zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Zinsderivate haben sich infolge des rückläufigen Zinsniveaus wieder gemindert und belaufen sich zum 30. September 2008 auf EUR 8,2 Mio. (31. Dezember 2007: EUR 10,0 Mio.).

Der Finanzmittelbestand (liquide Mittel abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten) betrug am Bilanzstichtag EUR 11,3 Mio. (31.12.2007: EUR 23,7 Mio.). Die Veränderung der Finanzmittel in den ersten neun Monaten 2008 ergab sich wie folgt:

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 30.09.2008	01.01.2007 - 30.09.2007	Veränderung
Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-13.672,5	5.077,2	-18.749,7
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-22.656,1	-551.502,9	528.846,8
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	24.085,5	568.632,6	-544.547,1
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-12.243,1	22.206,9	-34.450,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	23.652,9	35.994,2	
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-92,7	0,0	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.317,1	58.201,1	

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten neun Monaten 2008 auf EUR -13,7 Mio. Bereinigt um Zinsein- und auszahlungen sowie um Steuerzahlungen ergibt sich für die ersten neun Monate 2008 ein Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit in Höhe von EUR 8,7 Mio.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit in den vergangenen neun Monaten des Jahres 2008 in Höhe von EUR 22,7 Mio. resultiert überwiegend aus Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung einzelner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EUR 20,7 Mio.) sowie aus Auszahlungen im Bereich der Co-Investments (EUR 2,4 Mio.). In der Vorjahresperiode war der Mittelabfluss hauptsächlich auf die Akquisitionstätigkeit zurückzuführen.

Aus der Finanzierungstätigkeit wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2008 Mittel in Höhe von EUR 24,1 Mio. generiert. Hiervon entfallen EUR 49,3 Mio. auf die Aufnahme von Krediten und EUR 5,5 Mio. auf eine Kapitalerhöhung. Diesen Mittelzuflüssen standen die Tilgung von Krediten in Höhe von EUR 24,6 Mio., die Dividendenzahlung in Höhe von EUR 5,7 Mio. sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung von EUR 0,4 Mio. gegenüber. Der Mittelzufluss in der korrespondierenden Vorjahresperiode resultierte überwiegend aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Aufnahme von Krediten.

Im Februar 2008 wurde im Rahmen der im Geschäftsjahr 2007 mit der Société Générale abgeschlossenen Rahmenvereinbarung über eine sog. „Step-up Equity-Finanzierung“ eine Kapitalerhöhung um 360.000 Stückaktien durchgeführt. Hieraus ergab sich im ersten Halbjahr 2008 ein Kapitalzufluss von EUR 5,5 Mio. Im Juni 2008 hat die Colonia Real Estate AG erstmals eine Dividende ausgeschüttet. Die von der Hauptversammlung beschlossene Ausschüttung von EUR 0,25 je Aktie führte zu einer Reduzierung des Eigenkapitals in Höhe von EUR 5,7 Mio.

Die langfristigen Schulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden (EUR 488,2 Mio.; 31.12.2007: EUR 498,4 Mio.), Wandelschuldverschreibungen (EUR 54,8 Mio.; 31.12.2007: EUR 54,0 Mio.) und latente Steuern (EUR 44,5 Mio.; 31.12.2007: EUR 53,9 Mio.). Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliederten Schulden haben sich die langfristigen Schulden um EUR 36,4 Mio. auf EUR 642,6 Mio. erhöht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf Refinanzierungen und Prolongationen von Finanzschulden zurückzuführen. Entsprechend haben sich die kurzfristigen Schulden zum 30. September 2008 reduziert.

Veränderungen im Vorstand

Herr Klaus Reichert ist zum 30. April 2008 aus gesundheitlichen Gründen als Finanzvorstand aus dem Unternehmen ausgeschieden. Der Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG hatte Herrn Ingmar Schmitt zum 1. Mai 2008 zum Finanzvorstand bestellt. Mit Wirkung zum 2. September 2008 hat Herr Schmitt sein Engagement als Interimsvorstand planmäßig und im besten beiderseitigen Einvernehmen beendet. Daraufhin hat der Aufsichtsrat am 2. September 2008 Herrn Volker Lemke zum Finanzvorstand berufen. Volker Lemke ist seit dem 1. Januar 2007 bei der CRE Resolution GmbH als Geschäftsführer für die Bereiche Finanzen, Controlling und Steuern verantwortlich. Auf dem Gebiet Immobilien und Steuerrecht ist er seit über 15 Jahren tätig und hat als Steuerberater Immobilienunternehmen sämtlicher Rechtsformen betreut. Zudem war Volker Lemke bereits bei börsennotierten Immobilienunternehmen, u.a. der Deutschen Real Estate AG, als CFO für die Bereiche Finanzen und Steuern zuständig.

Der für das Asset Management zuständige Vorstand Christoph Wittkop ist mit Wirkung zum 1. August 2008 aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat hat am 2. September 2008 Herrn Friedrich Thiele zum Vorstand Immobilien berufen. Friedrich Thiele ist seit dem 1. März 2007 bei der Colonia Real Estate AG für die Bereiche Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Co-Investments verantwortlich. In den vergangenen eineinhalb Jahren hat Herr Thiele wesentliche Akzente bei der Entwicklung der Portfolien in Richtung nachhaltiger Mietertrags- und Wertentwicklung gesetzt. Der Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom (ebs) war vor seinem Einstieg bei der Colonia Real Estate AG Geschäftsführer der Karg Real Estate GmbH Frankfurt, dem Asset und Portfolio Manager einer der größten deutschen Familienstiftungen. Davor war Herr Thiele unter anderem bei der DGMG (heutige RREEF) und der Commerz Leasing und Immobilien GmbH tätig.

Risiko- und Chancenbericht

Die Unsicherheiten an den Finanz- und Kapitalmärkten wirken sich nun auch nachhaltig auf den deutschen Immobiliensektor aus. Aufgrund der eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten fanden in den ersten neun Monaten des Jahres 2008 nur eine geringe Anzahl Immobilientransaktionen statt. Der Geschäftsbereich Transaktionsberatung und -abwicklung des Asset Managers CRE Resolution GmbH blieb daher im laufenden Geschäftsjahr deutlich unter den geplanten Erlösen. Auch wenn das Management zuversichtlich ist, dass das Transaktionsgeschäft in den kommenden Monaten anziehen wird, können weitere Einbußen aufgrund der Marktsituation nicht ausgeschlossen werden.

Das derzeitige Marktumfeld könnte auch dazu führen, dass sich die geplanten Verkäufe von Teilbeständen weiterhin verzögern sowie die eingesetzte Liquidität somit erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2007 sind weitere wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung ausführlich dargestellt, die sich in den vergangenen neun Monaten des Jahres 2008 nicht wesentlich verändert haben.

Nachtragsbericht

Im Oktober 2008 hat die Colonia Real Estate AG im Wege eines Debt-Buyback eines ihrer Wohnportfolien refinanziert. Dazu wurde eine Festzinshypothek mit einer deutschen Hypothekenbank abgeschlossen. Der Zinssatz liegt unter sechs Prozent per annum, und die Laufzeit beträgt fünf Jahre. Das Finanzierungsvolumen lag bei über EUR 30 Mio.

Im November 2008 hat sich die Colonia Real Estate AG von ihrem Hotelportfolio getrennt.

Die SwissReal Estate AG, Zug, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. November 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG am 31. Oktober 2008 durch Aktien die Schwelle von 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,42% (das entspricht 552.672 Stimmrechten) beträgt.

Die Milfolium Management Inc., Tortola, British Virgin Islands hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. November 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG am 3. November 2008 durch Aktien die Schwelle von 3%, 5%, 10% und 15% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 19,00% (das entspricht 4.336.864 Stimmrechten) beträgt. Die Milfolium Management Inc. ist eine 100%-ige Beteiligungsgesellschaft der Liechtensteinischen Landesbank. Die Liechtensteinische Landesbank sieht die Beteiligung bei der Colonia Real Estate AG als attraktives Investment in eine unterbewertete Immobiliengesellschaft.

In dem Zeitraum vom Bilanzstichtag, dem 30. September 2008, und dem Tag der Fertigstellung dieses Berichts haben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse ergeben.

Prognosebericht

Die Krise der internationalen Finanz- und Kapitalmärkte beeinflusst auch das Geschäftsergebnis der Colonia Real Estate zum 3. Quartal nachhaltig. Inzwischen rechnen führende Marktforschungsinstitute, wie das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, mit einem Abschwung in die Stagflation und einem nur geringen Wachstum von unter einem Prozent.

Wohnungsbestand

Mietsteigerungspotenziale und Leerstandsabbau werden sich in 2009 unter der Prämisse eines stark gebremsten Wirtschaftswachstums vor allem noch durch Modernisierungsmaßnahmen realisieren lassen. Aufgrund eines weitestgehend abgeschlossenen, umfassenden Modernisierungsprogramms sieht sich die Colonia Real Estate AG gut gerüstet, um im vierten Quartal 2008 und auch im kommenden Jahr diese Potenziale voll abzuschöpfen. Beim Leerstandsabbau in den modernisierten Portfolien wurden im dritten Quartal 2008 gute Quoten erzielt – ein Trend, der sich aktuell fortsetzt. Auch das Programm zur Steigerung des Nettomietetrags wird im vierten Quartal weitere Erfolge zeigen.

Nach wie vor ist auch weiterhin geplant, im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements ausgewählte Bestände zu veräußern. Insbesondere nicht mehr im Fokus liegende Bereiche sollen dabei abgestoßen werden.

Attraktive Wohnungsbestände zu günstigen Einkaufspreisen werden für Zukäufe geprüft. Der Vorstand sieht gute Chancen in den nächsten Monaten in einem schwierigen Marktumfeld renditestarke Bestände zu akquirieren.

Asset Management

Aufgrund der strategisch langfristigen Ausrichtung als führender integrierter Immobilien Investment- und Asset Management Konzern hat die Colonia Real Estate Gruppe eine gewichtige Position im Immobiliengeschäft inne. Geschwächt wird diese Position durch die auch für das vierte Quartal ungünstige Prognose des Transaktionsvolumens. Kurzfristig ist mit einer Entspannung bei schwierigen Refinanzierungskonditionen nicht zu rechnen, mittelfristig ist erst im Laufe des Jahres 2009 wieder von einem Anziehen des Marktes für Immobilientransaktionen auszugehen

Prognose 2008

Die avisierten Teilverkäufe des Immobilienbestandes werden sich voraussichtlich in 2008 noch nicht vollständig realisieren lassen.

Auf Basis des Ergebnisses für das 3. Quartal 2008 und wegen des weiterhin schwierigen Marktumfeldes für Transaktionen passt der Vorstand seine Jahresprognose entsprechend an und rechnet mit einem negativen Konzernergebnis von -55 bis -60 Mio. Euro zum Jahresende. Dies beinhaltet weitere mögliche Verluste aus Zinsabsicherungen. Wesentliche Verluste aus der Neubewertung des Immobilienbestandes zum Jahresende werden nicht erwartet. Damit wird aller Voraussicht nach eine Dividende für 2008 entfallen. Mit der Neubewertung der Immobilienbestände zum 3. Quartal 2008 geht der Vorstand davon aus, dass alle wesentlichen negativen Markteinflüsse der Finanzkrise in der Bilanz abgebildet sind.

Die positive Entwicklung der Mieteinnahmen und die bereinigte Bewertung des Immobilienbestandes, in Verbindung mit den geplanten Kosteneinsparungen, sollen ab 2009 nachhaltige Überschüsse aus dem operativen Geschäft ermöglichen.

Konzernbilanz

Aktiva	Angaben in TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		801.638,4	918.902,0
Sachanlagen		1.203,6	921,5
Immaterielle Vermögenswerte		2.732,5	2.867,9
Beteiligungen		21.646,8	21.359,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.269,9	3.714,1
Aktive latente Steuern		11.588,5	8.116,2
Summe langfristige Vermögenswerte		844.079,7	955.881,1
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		4.085,1	24.019,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		18.896,4	17.768,7
Derivative Finanzinstrumente		8.204,2	10.003,0
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente		15.666,8	26.224,0
Summe kurzfristige Vermögenswerte		46.852,5	78.015,5
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird		96.529,8	0,0
Summe Vermögenswerte		987.462,0	1.033.896,6

Konzernbilanz

Passiva	Angaben in TEUR	30.09.2008	31.12.2007
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		22.825,6	22.465,6
Andere Rücklagen		223.249,5	216.635,2
Eigene Anteile		-42,5	-42,5
Gewinnrücklagen		26.049,8	81.705,7
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		272.082,4	320.764,0
Minderheitenanteile		932,3	1.705,2
Summe Eigenkapital		273.014,7	322.469,2
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden		488.175,9	498.357,8
Wandelschuldverschreibung		54.756,7	53.983,7
Passive latente Steuern		44.455,6	53.870,9
Pensionsverpflichtungen		114,5	0,0
Summe langfristige Schulden		587.502,7	606.212,4
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.980,6	2.571,1
Finanzschulden, kurzfristiger Teil		16.798,8	64.836,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		30.385,3	37.243,3
Steuerverbindlichkeiten		826,6	564,3
Summe kurzfristige Schulden		52.991,3	105.215,0
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		73.953,3	0,0
Summe Schulden		714.447,3	711.427,4
Summe Eigenkapital und Schulden		987.462,0	1.033.896,6

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	01.07.2008 - 30.09.2008	01.07.2007 - 30.09.2007	01.01.2008 - 30.09.2008	01.01.2007 - 30.09.2007
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	24.713,1	11.763,8	76.385,8	107.090,4
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)	-65.109,4	-7.666,0	-111.163,3	-29.983,7
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	16.590,9	11.009,4	45.458,2	34.689,7
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	5.153,4	185,3	19.492,0	185,3
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-14.647,6	-3.437,5	-39.459,5	-11.576,1
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.096,7	7.757,2	25.490,7	23.298,9
Umsätze aus dem Asset und Fonds Management	2.723,0	787,6	6.424,8	10.166,0
Aufwendungen für das Asset und Fonds Management	-2.464,5	-1.851,4	-5.550,5	-5.422,9
Netto Ergebnis Asset und Fonds Management	258,5	-1.063,8	874,3	4.743,1
Erlöse aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	2.351,0	0,0
Buchwerte der veräußerten Immobilien	0,0	0,0	-2.135,7	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	215,3	0,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.273,6	-2.317,5	-19.909,1	-12.223,0
Sonstige Einkünfte	396,1	-218,5	2.659,8	586,7
Sonstige Aufwendungen	0,0	-59,6	-234,5	-215,7
Sonstiges Nettoergebnis	396,1	-278,1	2.425,3	371,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	-546,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-43.874,0	0,0	-43.874,0	61.462,7
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen	-40.396,3	4.097,8	-34.777,5	77.106,7
Finanzaufwendungen	-18.027,6	-10.796,4	-27.016,1	-23.994,2
Finanzerträge	176,6	1.368,4	2.106,8	3.059,0
Finanzergebnis	-17.851,0	-9.428,0	-24.909,3	-20.935,2
Konzernergebnis vor Steuern	-58.247,4	-5.330,2	-59.686,8	56.171,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10.474,3	12.293,3	9.886,6	-1.881,6
Konzernergebnis	-47.773,1	6.963,1	-49.800,2	54.289,9
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	-48.053,6	7.262,7	-49.950,1	52.798,2
Minderheitenanteil	280,5	-299,6	149,9	1.491,7
Konzernergebnis	-47.773,1	6.963,1	-49.800,2	54.289,9
Ergebnis je Aktie				
Angaben in EUR				
unverwässert	-2,10	0,18	-2,19	2,78
verwässert	-1,75	0,18	-1,81	2,13

Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2008 - 30.09.2008	01.01.2007 - 30.09.2007
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis	-49.800,2	54.289,9
zzgl. Finanzergebnis	24.909,3	20.935,2
zzgl. Steueraufwendungen / abzgl. Steuererträge	-9.886,7	-1.881,6
= Netto Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	-34.777,5	73.343,5
Aktienbasierte Vergütung	1.763,9	1.786,9
Abschreibungen	424,9	217,2
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	43.874,0	-66.044,1
Gewinn aus Endkonsolidierung	-280,9	0,0
Gewinn aus der Veräußerung von Beteiligungen	-38,8	0,0
Realisiertes Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	0,0	546,0
Bewirtschaftungskosten	0,0	4.175,2
Kursverluste aus Wertpapieren	0,0	8.344,6
Veränderungen der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-786,7	0,0
Veränderung der Forderungen	5.679,9	-21.803,4
Veränderung der Verbindlichkeiten	-7.161,2	15.537,2
Operativer Mittelzufluss	8.697,5	16.103,1
Zinsauszahlungen	-23.435,3	-16.073,7
Zinseinzahlungen	2.106,8	3.059,0
Gezahlte Ertragsteuern	-1.041,5	1.988,8
Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-13.672,5	5.077,2
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0,0	-467.072,3
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-340,9	-3.198,8
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-20.658,4	-8.705,7
Auszahlungen für Wertpapiere	0,0	-47.651,9
Einzahlungen aus dem Verkauf von Beteiligungen	590,0	0,0
Auszahlungen für Beteiligungen und Darlehen	-2.388,4	-24.874,2
Nettoeinzahlungen aus Unternehmenszusammenschlüssen	141,6	0,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-22.656,1	-551.502,9
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	5.490,0	179.025,6
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-408,6	-10.437,2
Einzahlungen aus der Ausübung von Mitarbeiteroptionen	0,0	1.218,0
Dividendenzahlung	-5.705,8	0,0
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	49.307,0	408.801,5
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-24.597,1	-9.975,3
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	24.085,5	568.632,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-12.243,1	22.206,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	23.652,9	35.994,2
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-92,7	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.317,1	58.201,1

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Minderheitenanteil	Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage	Eigene Aktien	Summe		
Stand am 01.01.2007	15.704,0	46.258,3	37.244,6	0,0	99.206,9	946,1	100.153,0
Barkapitalerhöhung	6.281,6	172.744,0	0,0	0,0	179.025,6	0,0	179.025,6
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-10.437,2	0,0	0,0	-10.437,2	0,0	-10.437,2
Aktienbasierte Vergütung	0,0	2.458,3	0,0	0,0	2.458,3	0,0	2.458,3
Mitarbeiteroptionen	420,0	798,0	0,0	0,0	1.218,0	0,0	1.218,0
Periodenüberschuss	0,0	0,0	52.798,1	0,0	52.798,1	1.491,7	54.289,8
Stand am 30.09.2007	22.405,6	211.821,4	90.042,7	0,0	324.269,7	2.437,8	326.707,5
Stand am 01.10.2007	22.405,6	211.821,4	90.042,7	0,0	324.269,7	2.437,8	326.707,5
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	3.656,1	0,0	0,0	-3.656,1	0,0	-3.656,1
Aktienbasierte Vergütung	0,0	810,4	0,0	0,0	810,4	0,0	810,4
Mitarbeiteroptionen	60,0	347,4	0,0	0,0	407,4	0,0	407,4
Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0	0,0	-42,5	-42,5	0,0	-42,5
Kapitalveränderungen aufgrund von Akquisitionen	0,0	0,0	-21.501,1	0,0	-21.501,1	-227,0	-21.728,1
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-169,6	-169,6
Periodenüberschuss	0,0	0,0	13.164,1	0,0	13.164,1	-336,0	12.827,9
Stand am 31.12.2007	22.465,6	216.635,2	81.705,7	-42,5	320.764,0	1.705,2	322.469,2
Stand am 01.01.2008	22.465,6	216.635,2	81.705,7	-42,5	320.764,0	1.705,2	322.469,2
Barkapitalerhöhung	360,0	5.130,0	0,0	0,0	5.490,0	0,0	5.490,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-279,6	0,0	0,0	-279,6	0,0	-279,6
Dividendenauszahlung	0,0	0,0	-5.705,8	0,0	-5.705,8	0,0	-5.705,8
Aktienbasierte Vergütung	0,0	1.763,9	0,0	0,0	1.763,9	0,0	1.763,9
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-922,8	-922,8
Periodenfehlbetrag	0,0	0,0	-49.950,1	0,0	-49.950,1	149,9	-49.800,1
Stand am 30.09.2008	22.825,6	223.249,5	26.049,8	-42,5	272.082,4	932,3	273.014,7

Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2008

Allgemeine Angaben

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Real Estate Konzern, im folgenden CRE) betreiben den Erwerb, den Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie das Immobilien Asset und Fonds Management. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Die Geschäftsbereiche der CRE teilen sich zurzeit in die Segmente Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Asset und Fonds Management auf.

Die Colonia Real Estate AG ist eine amtlich börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Zeppelinstraße 4 – 8, in Köln (Bundesrepublik Deutschland). Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 54006 eingetragen.

Die Colonia Real Estate Aktie ist an der Frankfurter Börse im amtlichen Handel notiert und gehört seit dem 20. März 2006 dem SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse an.

Grundlagen der Berichterstattung

Der Quartalsfinanzbericht der Colonia Real Estate AG enthält nach den Vorschriften der §§ 37x Abs. 3 und 37w Abs. 2-4 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 37y WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt. Der Quartalsfinanzbericht zum 30. September 2008 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 zu lesen.

Der Quartalsfinanzbericht wurde weder einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen noch entsprechend § 317 Handelsgesetzbuch (HGB) geprüft.

Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss wurde gemäß § 315a HGB in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Die Colonia Real Estate AG wendet alle Standards des International Accounting Standards Board (IASB) und alle Interpretationen des IFRIC an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Konzernzwischenabschlusses gelten und von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden.

In der Berichtsperiode des Konzernzwischenabschlusses sind die folgenden von der Europäischen Kommission bereits übernommenen Interpretationen in Kraft getreten:

- IFRIC 11 – IFRS 2 *Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen*

Die IFRIC Interpretation 11 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen. Gemäß dieser Interpretation sind Vereinbarungen, nach denen Mitarbeitern Rechte an Eigenkapitalinstrumenten eines Unternehmens gewährt werden, auch dann als aktienbasierte Vergütungs-transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu bilanzieren, wenn das Unternehmen die Instrumente von einem Dritten erwirbt oder wenn die Anteilseigner die benötigten Eigenkapitalinstrumente bereitstellen. Diese Interpretation hat derzeit keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarung

Die IFRIC Interpretation 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Die Interpretation regelt die bilanzielle Behandlung von im Rahmen von Dienstleistungskonzessionen übernommenen Verpflichtungen und erhaltenen Rechten im Abschluss des Konzessionsnehmers. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind keine Konzessionsnehmer im Sinne von IFRIC 12. Diese Interpretation hat daher keine Auswirkungen auf den Konzern.

- Änderungen des IAS 39 Finanzinstrumente (Ansatz und Bewertung) und des IFRS 7 Finanzinstrumente (Angaben)

Im Zuge der Finanzmarktkrise hat das IASB Änderungen des IAS 39 und IFRS 7 vorgenommen, die von der EU-Kommission übernommen wurden und rückwirkend ab dem 1. Juli 2008 anwendbar sind. Durch diese Änderungen wird den Unternehmen die Möglichkeit gegeben, einige nicht-derivative Finanzinstrumente aus der Kategorie „finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden“, sofern sie nicht ursprünglich durch Ausübung der Fair Value Option dieser Kategorie zugeordnet wurden, sowie aus der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ umzuklassifizieren. Dies betrifft insbesondere solche Finanzinstrumente, die bei fehlender Handelsabsicht bzw. bei fehlender Designation als „zur Veräußerung verfügbar“ ursprünglich die Definition von „Kredite und Forderungen“ erfüllt hätten. Korrespondierend dazu wurde IFRS 7 angepasst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Für die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS ist es erforderlich, dass Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung getroffen werden, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden auswirken.

Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernzwischenabschluss sind, sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 ausführlich erläutert.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Die derzeitige angespannte Situation der Immobilienmärkte haben wir jetzt zum Anlass genommen unsere Immobilienportfolien bereits vor dem Bilanzstichtag auf Basis externer Gutachten einer Neubewertung zu unterziehen. Die Neubewertungen führten zu unrealisierten Verlusten in Höhe von EUR 43,9 Mio.

Es ist vorgesehen, zum Jahresende eine Aktualisierung der Wertgutachten zum 31. Dezember 2008 in Auftrag zu geben.

Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer Tochterunternehmen zum 30. September 2008. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konsolidierungskreis hat sich in den vergangenen neun Monaten 2008 im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 wie folgt verändert:

Der Anteil an der HGA/Colonia CareConcept 1 Fondsgesellschaft mbH & Co. KG, Köln (vormals: Careinvest Drei GmbH & Co. KG) hat sich aufgrund des Eintritts der HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH und der HSH Real Estate Treuhand GmbH als weitere Gesellschafter von 56,0% auf 20,9% reduziert. Ein weiteres Absinken der Beteiligungsquote bis zum Jahresende ist geplant. Die HGA/Colonia CareConcept 1 Fondsgesellschaft mbH & Co. KG wurde daher im ersten Halbjahr 2008 endkonsolidiert und wird nun als Beteiligung bilanziert. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 280,9.

Ende Juni 2008 hat die CRE Resolution GmbH im Wege der Verschmelzung die COVER Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf, vollständig übernommen. Die Verschmelzung erfolgte zu Buchwerten bei einem Nettovermögen von TEUR 25. Als Gegenleistung für die übernommenen Geschäftsanteile wurde ein neu geschaffener Geschäftsanteil an der CRE Resolution GmbH in Höhe von EUR 750,00 gewährt.

Im vorliegenden Konzernzwischenabschluss erfolgte zunächst eine vorläufige Erstkonsolidierung der COVER Projektentwicklung GmbH zum 1. Juni 2008. Hätte die Übernahme der COVER Projektentwicklung GmbH bereits zum 1. Januar 2008 stattgefunden, hätte sich der Periodenverlust um TEUR 229,9 erhöht.

Neben diesen Veränderungen sind in den vergangenen neun Monaten drei Gesellschaften innerhalb des Konzerns verschmolzen worden. Hierdurch hat sich lediglich die Anzahl der Konzerngesellschaften reduziert; wirtschaftlich betrachtet führte dies zu keiner Veränderung innerhalb des Konzerns.

Zum 30. September 2008 umfasst der Konzernabschluss insgesamt 32 Tochterunternehmen, davon 26 inländische und 6 ausländische Tochterunternehmen.

Konsolidierungsgrundsätze

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2008 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2008 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert.

Sondereffekt aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften

Es werden Zinsderivate (hauptsächlich Swaps) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei der Unternehmensfinanzierung eingesetzt. Diese Zinsderivate dienen ausschließlich der Sicherung von Zinsänderungsrisiken und werden nicht zu Spekulationen verwendet. Die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsbeziehung sind nicht erfüllt, insofern werden Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Bewertung der Zinsswaps zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach geeigneten mathematischen Bewertungsmodellen. Zur Diskontierung werden die am Bilanzstichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze (Marktmittel) sowie indikative Volatilitätsangaben zugrunde gelegt.

Infolge des volatilen Kapitalmarktumfeldes haben sich die zugrunde zulegenden Zinsstrukturkurven in den vergangenen Monaten unterschiedlich entwickelt. Hieraus ergab sich im ersten Halbjahr 2008 eine Aufwertung der Zinsswaps in Höhe von EUR 8,1 Mio. Dem steht eine Abwertung der Zinsswaps im dritten Quartal 2008 in Höhe EUR 8,9 Mio. entgegen, so dass sich kumuliert bis zum 30. September 2008 ein negativer Einfluss auf das Finanzergebnis von EUR 0,8 Mio. ergibt. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps betrug zum Bilanzstichtag EUR 9,2 Mio. (31. Dezember 2007: EUR 10,0 Mio.).

Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2008

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2007 mit der Société Générale abgeschlossenen Rahmenvereinbarung über eine sog. „Step-up Equity-Finanzierung“ wurde im Februar 2008 eine Kapitalerhöhung um 360.000 Stückaktien durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung führte im ersten Halbjahr 2008 zu einem Kapitalzufluss von TEUR 5.490,0. Die in diesem Zusammenhang angefallen Kosten (nach Steuern) in Höhe von TEUR 279,6 wurden unmittelbar mit den anderen Rücklagen verrechnet.

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung setzt sich der Finanzmittelfonds wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	30.09.2008	30.09.2007
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16.297,7	58.201,1
Kontokorrentkredite	-4.980,6	0,0
Finanzmittelfonds	11.317,1	58.201,1

Von den ausgewiesenen Guthaben sind zum Stichtag rund EUR 9,7 Mio. verpfändet. Die Pfandrechte erstrecken sich auf alle gegenwärtigen und zukünftigen Rechte auf Auszahlung des jeweiligen Guthabens auf den verpfändeten Konten. Die Pfandrechte besichern alle bestehenden und zukünftigen Ansprüche des Pfandgläubigers gegenüber der CRE, die sich aus und in Verbindung mit den jeweiligen Darlehensverträgen ergeben. Die CRE ist befugt, über die den verpfändeten Konten gutgeschriebenen Beträge im ordnungsgemäßen Geschäftsgang zu verfügen. Die Verpfändung bleibt bis zur vollständigen Erfüllung aller gesicherten Ansprüche uneingeschränkt wirksam und gültig. Ferner enthalten die ausgewiesenen Guthaben Mietkautionskonten in Höhe von EUR 1,5 Mio.

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte und Schulden

Es wird angestrebt, einzelne Wohn- und Gewerbeimmobilien zu veräußern. Teilbestände befinden sich bereits im laufenden Verkaufsprozess. Die Immobilien sowie die mit diesen im Zusammenhang stehenden Vermögenswerte und Schulden wurden daher in der Konzernbilanz zum 30. September 2008 entsprechend IFRS 5 separat ausgewiesen. In der Vergangenheit wurden diese Immobilien als Finanzinvestitionen im langfristigen Vermögen ausgewiesen. Die in der Konzernbilanz zum 30. September 2008 dargestellten, zusammengefassten Positionen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	30.09.2008
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	94.048,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	858,0
Derivative Finanzinstrumente	992,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	630,9
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	96.529,8
Finanzschulden	71.801,5
Passive latente Steuern	1.709,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	439,6
Steuerverbindlichkeiten	2,3
Schulden im unmittelbaren Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	73.953,3

Segmentberichterstattung

Der Konzern wird über Geschäftsbereiche gesteuert, die aufgrund der wirtschaftlichen Merkmale des Geschäfts, der Art der Produkte und Produktionsprozesse, der Art der Kundenbeziehung bzw. der Charakteristika der Vertriebsorganisation in Berichtseinheiten zusammengefasst werden. Gegenwärtig besteht der Konzern aus fünf Segmenten, und zwar den Wohn-, Gewerbe- und Hotelimmobilien, Wohneigentum sowie Asset Management und Fonds Management.

In der Überleitung werden die konzerninternen Posten eliminiert. Darüber hinaus sind hier einzelne Erträge und Aufwendungen enthalten, die den Segmenten nicht direkt zugeordnet werden konnten. Diese Posten betreffen überwiegend den Leitungsbereich der Colonia Real Estate AG.

Q1-Q3 - 2008

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe / Hotel	Wohn- eigentum	Asset Management	Fonds Management	Über- leitung	Konzern
Erträge	64.720,9	2.535,5	2.351,0	5.984,3	1.490,3	-696,2	76.385,8
EBIT	-17.707,3	-5.361,6	215,3	170,2	823,2	-12.917,3	-34.777,5

Q1-Q3 - 2007

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe / Hotel	Wohn- eigentum	Asset Management	Fonds Management	Über- leitung	Konzern
Erträge	94.492,0	2.542,6	0,0	13.276,5	2.332,4	-5.553,1	107.090,4
EBIT	76.281,7	2.054,9	0,0	8.823,3	259,0	-10.312,2	77.106,7

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Colonia Real Estate AG hat in den ersten neun Monaten 2008 mit einem ihrer Hauptgesellschafter, der Swiss Real Estate AG, einen Darlehensvertrag abgeschlossen und am 23. Mai 2008 ein Darlehen in Höhe von EUR 2,75 Mio. zu marktüblichen Konditionen erhalten.

Ansonsten haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 bis auf die Veränderungen im Vorstand keine Änderungen hinsichtlich der Beziehungen zu nahestehenden Personen ergeben.

Köln, 14. November 2008

Colonia Real Estate AG

Stephan Rind
CEO

Volker Lemke
CFO

Friedrich Thiele
CIO