

Ordentliche Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG
am 19. Juni 2008

Reden des Vorstandes

Es gilt das gesprochene Wort

Stephan Rind

Vorsitzender des Vorstandes

Guten Morgen, meine sehr verehrten Damen und Herren,

im Namen des Vorstandes begrüße ich herzlich die zahlreich vertretenen Aktionäre des Unternehmens sowie unsere Gäste und die Vertreter der Presse zur ordentlichen Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG. Wir freuen uns über Ihr großes Interesse an unserem Unternehmen.

Ein weiteres historisches Geschäftsjahr liegt hinter uns. Trotz der Turbulenzen an den Finanzmärkten seit der zweiten Jahreshälfte 2007 konnte die Colonia Real Estate AG auch in 2007 einen neuen Rekord bei Ertrag und Jahresüberschuss vermelden. Wir haben unsere wesentlichen operativen Ziele erreicht und vielfach sogar übertreffen können. Da dieser Erfolg auch Ihr Erfolg ist, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, schlagen wir Ihnen erstmals seit der Repositionierung des Unternehmens im Jahre 2003 eine Dividende von EUR 0,25 je Aktie vor.

Bevor ich Ihnen jedoch eine Übersicht über das vergangene Geschäftsjahr und einen Ausblick auf die nächsten Monate geben werde, erlauben Sie mir, Ihnen vorab das aktuelle Marktumfeld etwas näher zu bringen.

Bis Mitte des vergangenen Jahres haben die internationalen Hypothekensmärkte einen historischen Nachfrageboom erlebt. Günstige Finanzierungsbedingungen in Verbindung mit niedrigen Zinssätzen und steigende Immobilienpreise waren der Nährboden für neue strukturierte Anlageprodukte, die sich in der ganzen Welt großer Beliebtheit erfreuten.

Mit steigenden Zinsen und fallenden Häuserpreisen, ausgehend von den USA, kehrte sich der Trend um und eine wachsende Zahl bonitätsschwacher Kreditnehmer war nicht mehr in der Lage ihre Kredite zu bedienen. Dadurch stiegen die Ausfallquoten stark an. Durch den Verkauf der Hypothekenprodukte breitete sich die Krise schnell rund um den Globus aus und hatte erhebliche Auswirkungen auf die gesamten internationalen Geld- und Kapitalmärkte. Die Verbriefung von Darlehen und die Refinanzierung der Banken durch Geldmarktpapiere kamen praktisch zum Erliegen.

Marktteilnehmer waren gezwungen ihre Aktiva in noch liquiden und fundamental gesunden Märkten und Wertpapieren zu verkaufen. Selbst die internationalen Notenbanken mussten mehrfach stützend im Markt eingreifen, um Schlimmeres zu vermeiden. Die Folge war und ist eine hohe Unsicherheit an den Finanzmärkten, erschwerte Bedingungen bei Finanzierungen und auf breiter Basis fallende Aktienkurse. Am stärksten leiden die Finanztitel und damit auch die Immobilienaktien,

obwohl sie teilweise in fundamental kaum beeinträchtigten Märkten operieren und wie in unserem Fall das Management sich frühzeitig gegen Zinsrisiken abgesichert hat. Dies ist zweifellos die Kehrseite der Medaille „Globalisierung“, die wir leider alle gemeinsam in den letzten Monaten erleben mussten.

Dennoch lassen Sie mich an dieser Stelle zwei wesentliche Fakten für die Colonia Real Estate betonen:

Erstens: Unsere bestehenden Darlehensverbindlichkeiten sind fast vollständig langfristig abgeschlossen und gegen Zinsrisiken abgesichert. Und mit Absicherung meine ich die Reduktion von Zinsrisiken und keine spekulativen Instrumente, bei denen mögliche außerordentliche Gewinne erzielt werden sollen unter Inkaufnahme zusätzlicher Risiken.

Zweitens: Transparenz schafft Vertrauen. Mit unserer pro-aktiven Informationspolitik berichten wir zeitnah über wesentliche Risikopositionen. So war die Colonia Real Estate einer der ersten börsennotierten Immobilienkonzerne, der die bestehende Darlehensstruktur offen gelegt hat. Unsere Finanzpositionen sowie unsere Vermögenswerte werden ebenfalls zu quartalsweise bilanziert und transparent dargelegt. Dies kann in turbulenten Marktphasen auch zu stärkeren Schwankungen im Ergebnis führen, wie im 1. Quartal 2008, erfüllt aber die gesetzlichen Vorgaben für die Zwischenberichterstattung. Es ist uns ein wesentliches Anliegen jederzeit schnell und umfassend zu informieren.

Welches waren nun die Höhepunkte im vergangenen Geschäftsjahr? Sicherlich der Anstieg des Konzernüberschusses auf 67,1 Millionen Euro gegenüber 31,1 Millionen Euro im Vorjahr. Eine Steigerung von 115%. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen steigt um rund 60% auf 82,5 Millionen Euro.

Ein weiterer positiver Faktor ist die Entwicklung der cash-relevanten Erträge. Die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien stieg um 193% auf 47,5 Millionen Euro und der dynamische Geschäftsbereich Asset- und Fondsmanagement erhöhte seine Erlöse gar um 265% auf 11,3 Millionen Euro. An diesen Zahlen zeigt sich eindrucksvoll das hohe Wachstum des Servicebereiches, auf den wir frühzeitig gesetzt haben. Die wiederkehrenden Erträge aus dem Dienstleistungsbereich haben in 2007, Ihrem ersten vollen Geschäftsjahr, bereits rund ein Viertel der cash-relevanten Einnahmen der Gruppe ausgemacht und werden sich zunehmend stabilisierend auf das Konzernergebnis auswirken.

Neben dem herausragenden Ergebnis konnten wir, wie angekündigt, unseren Wohnungsbestand auf rund 20.000 Wohneinheiten ausbauen. Eine wichtige, kritische Masse, die einige positive langfristige Skaleneffekte auf der Kostenseite bewirken wird. So konnten wir mit einigen externen Hausverwaltern in der zweiten Jahreshälfte auf Basis des gestiegenen Gesamtvolumens die externen Hausverwaltungskosten von 18 Euro auf 15 Euro pro Wohnung pro Monat reduzieren. Diese Einsparungen wirken sich zukünftig direkt auf die Ergebnisse in diesem größten Geschäftsbereich der CRE Gruppe aus.

Im Bestandsmanagement könnten wir im vergangenen Geschäftsjahr unsere eigenen Planungen deutlich übertreffen. Der Leerstand im Wohnungsportfolio

konnte, relativ betrachtet und bereinigt um An- und Verkäufe, um 29% von 15,1% auf 11,7% reduziert werden.

Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Miete, ebenfalls bereinigt um 2,7% auf 4,71 Euro pro qm gesteigert werden.

Sie sehen also, meine Damen und Herren, wir vermieten nicht um jeden Preis.

[Verweis auf Helle Aue]

Der eben erwähnte starke Anstieg der Einnahmen aus dem Asset- und Fondsmanagementbereich beruht auf eine mehr als Verdopplung der betreuten Vermögenswerte auf rund 3 Milliarden Euro. Viele namhafte internationale Investoren konnten als Neukunden mit Ihren vorwiegend gewerblichen Immobilienbeständen gewonnen werden.

Neben dem größten Immobilieninvestor weltweit, der Blackstone Gruppe, konnten neue Beteiligungs- und Dienstleistungsverträge mit Merrill Lynch, Oaktree Capital Management, der UBS, JPMorgan und Strategic Value Partners abgeschlossen werden. Das Vertrauen dieser bekannten Institutionen ehrt uns und ist gleichzeitig die Triebfeder, mit diesen unseren Partnern, die gemeinsamen Bestände zukünftig mit attraktiven Investments deutlich auszuweiten.

Die Gründe für diese erfolgreiche Entwicklung liegen maßgeblich in dem integrierten Geschäftsmodell unseres Konzerns. Im Bereich „Investments“ dominiert beim Eigenbestand unser auf rund 920 Millionen Euro angewachsenes Wohnimmobilienportfolio. Hier verstehen wir uns als langfristig orientierter, aktiver Portfoliomanager.

Daneben besitzen wir noch einige nicht-strategische Gewerbeobjekte, die wir allerdings kurzfristig zur Disposition stellen werden, um unsere Eigenmittel auf den Wohnungs- und Co-Investmentbereich mit Joint Venture Partnern zu fokussieren.

In diesem Bereich der Co-Investments oder Minderheitsbeteiligungen mit unseren internationalen Partnern haben wir bereits ein Investmentvolumen von 144 Millionen Euro. Erst kürzlich konnten wir gemeinsam mit Merrill Lynch ein Wohnungsportfolio von der Wohnbau Bonn in einem Volumen von über 100 Millionen Euro erwerben. Verbunden mit dieser Transaktion konnten wir erstmals einen Asset Management-Vertrag für ein Wohnungsportfolio abschließen, mit einem Dritten als Hauptgesellschafter und einer Laufzeit von 5 Jahren.

Sämtliche Beteiligungen mit Partnern werden in Verbindung mit einem mehrjährigen Asset Management- Vertrag abgeschlossen. Somit können wir oftmals über unsere regelmäßigen Gebühreneinnahmen unseren Eigenkapitalanteil nach kurzer Zeit „verdienen“. Im Rahmen dieser Verträge unterstützen wir unsere Partner nicht nur bei der Auswahl und Prüfung der Investitionen, sondern betreuen und überwachen das Vermögen bis zum Verkauf.

Im Fondsmanagement konnten im letzten Jahr unsere ersten beiden geschlossen Produkte, die Pflegeheimfonds CareInvest 1 und 2, an institutionelle inländische Anleger vollständig verkauft werden.

Der CareInvest 3 ist bereits konzipiert und soll noch in diesem Jahr gemeinsam mit der HGA, einer Tochter der HSH Nordbank, vollständig platziert werden.

[Volumen €70 Mio.]

Herr Prof. Steiger hat Ihnen eben unseren neuen Finanzvorstand Herrn Ingmar Schmitt vorgestellt.

Bevor ich zu ihm überleite, möchte ich mich im Namen der Colonia Real Estate AG bei Hr. Klaus Reichert für die erbrachten Leistungen als Finanzvorstand herzlich bedanken. Herr Reichert kann aus gesundheitlichen Gründen sein Amt nicht mehr ausüben und auch heute nicht an der Hauptversammlung teilnehmen. Wir wünschen ihm auf diesem Wege alles Gute.

Ingmar Schmitt
Finanzvorstand

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich darf Sie im Rahmen der diesjährigen Hauptversammlung recht herzlich willkommen heißen.

Mein Name ist Ingmar Schmitt, ich bin seit 1. Mai als Interim-Finanzvorstand für das Unternehmen tätig. Vielen von Ihnen, werde ich noch als ehemaliger Aufsichtsrat bekannt sein.

Herrn Reichert - als langjährigen Finanzvorstand bis Ende April 2008 - darf ich vor dem Hintergrund der schweren Krankheit an dieser Stelle meine besten Genesungswünsche zukommen lassen.

Gerne stelle ich Ihnen die wesentlichen finanziellen Auswirkungen – der von Hr. Rind geschilderten Aktivitäten – des Geschäftsjahres 2007 anhand des vorliegenden Konzernabschlusses vor.

Der Konzernabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards (kurz: IFRS) erstellt und entspricht darüber hinaus in der Zahlendarstellung - wie auch im Vorjahr - den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (kurz: EPRA) für börsennotierte Immobiliengesellschaften. Sowohl für den Konzernabschluss als auch für den Jahresabschluss der AG hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young mit Datum vom 9. April 2008 uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

Eine Stichprobenprüfung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungswesen (kurz: DPR) bzgl. des Konzernabschlusses 2006 führte mit Schreiben vom 19. März 2008 zu keinerlei Fehlerfeststellungen.

Einzigiger „Nachteil“ der umfangreichen Prüfungen sowie krankheitsbedingter Einflüsse, waren die zusätzlichen zeitlichen Beanspruchungen, welche dazu führten, dass die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex, den Konzernabschluss innerhalb von 90 Tagen zu veröffentlichen, nicht eingehalten werden konnten. Die gesetzlichen Offenlegungsfristen von 4 Monaten wurden vollumfänglich erfüllt.

Bereits die Veröffentlichung des Finanzberichts über das erste Quartal 2008 wurde von uns wieder im Rahmen der Empfehlung des Corporate Governance Kodex innerhalb von 45 Tagen veröffentlicht.

Das Geschäftsjahr 2007, meine Damen und Herren, hat - in der noch jungen Unternehmensgeschichte - mit Abstand wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Colonia Real Estate AG genommen.

Trotz einer sich schon in 2007 anbahnenden Sub-Prime Krise auf dem amerikanischen Immobilienmarkt und den bekannten Auswirkungen auf dem refinanzierenden Bankensektor, konnte die Colonia Real Estate AG eine Kapitalerhöhung von knapp 180 Mio. Euro am internationalen Kapitalmarkt platzieren.

Dies spricht für das Vertrauen in die Fähigkeiten des Unternehmens, sowie auch der Wertschätzung für den deutschen Immobilienmarkt aus internationaler Sicht. Aktuelle Gespräche mit Banken und Investoren bestätigen diese Einschätzung - trotz des aktuell widrigen Kapitalmarktumfeldes.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, lassen Sie mich nun im Folgenden auf die Zahlen zum Geschäftsjahr 2007 eingehen, bevor ich im Anschluss noch einige erläuternde Worte zu den Zahlen des ersten Quartals 2008 geben werde.

Ich werde versuchen, Ihnen in den kommenden Minuten die Zahlen anhand unseres Konzerngeschäftberichtes näher zu erläutern - teilweise unter Verweis auf die jeweiligen Seitenangaben als Hilfestellung.

Nicht nur der Umfang des Geschäftsberichtes ist auf fast 150 Seiten angewachsen; auch die Komplexität der Konzernstruktur ist in 2007 entsprechend stark gestiegen.

Zum Geschäftsjahresende 2007 umfasste der Konzernverbund 36 Gesellschaften; wovon 10 neu gegründet wurden; 10 erworben wurden. 4 Gesellschaften wurden in 2007 endkonsolidiert und eine Gesellschaft wurde verschmolzen; (S. 98). Diese Zahl wird noch deutlicher, wenn man die Bilanzsumme (S. 74/75) betrachtet, welche von 420 Mio EUR auf knapp über 1 Mrd EUR um fast 150% zugenommen hat und somit den gestiegenen Geschäftsumfang widerspiegelt.

Alleine 507 Mio EUR davon entfallen zum Bilanzstichtag auf neue als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilienbestände im Segment Wohnen.

Das starke Wachstum im Bereich der Wohnimmobilien ist zurückzuführen insbesondere auf den Erwerb von 3 Portfolien mit 10.650 Wohnungen im Wert von 483 Mio EUR:

- a) DOMUS – mit ca. 1.000 Einheiten und knapp 73.000 QM
- b) EMERSION – mit ca. 8.700 Einheiten und knapp 533.000 QM
- c) SIGNA – mit ca. 950 Einheiten und knapp 70.000 QM

Auf den Seiten 99 ff. des Geschäftsberichtes können Sie die Detailangaben zu den erworbenen Portfolien erkennen.

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von rund 919 Mio. EUR. Die Zeitwerte wurden durch den internationalen Immobilienbewerter DTZ, London ermittelt und in einem ausführlichen Wertgutachten dokumentiert sowie von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft E&Y geprüft und bestätigt. Insgesamt ergab sich durch die aktuelle DCF basierte Bewertung zum Bilanzstichtag ein Ergebnisplus aus der Bewertung nach IAS 40 von plus 61 Mio EUR im abgeschlossenen Geschäftsjahr oder ca. plus 7% im Schnitt auf den vorhandenen Bestand, bedingt durch Investitionen in die Bestände, erzielte Leerstandsreduktionen zum Zeitpunkt und den aktuellen Zinskonditionen zum Stichtag.

Eine weitere wesentliche Position innerhalb der langfristigen Vermögenswerte sind die Beteiligungen (S. 118). Die Beteiligungen sind im Geschäftsjahr 2007 durch Zugänge auf über 21 Mio EUR angestiegen.

Auf die wesentlichen Zugänge möchte ich kurz eingehen:

Über die Tochtergesellschaft German Office GmbH wurde mit der Oaktree Capital Management eine Vereinbarung einer 4,8% Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding GmbH geschlossen in Höhe von insgesamt mittlerweile knapp 18 Mio EUR. Für das grössere Teilpaket „Herkules“ besteht parallel das Asset Management Mandat mit einem lfd. Volumen von über 1 Mrd Assets under Management.

Im Rahmen einer Kooperation mit der schweizerischen UBS wurde eine 2,75% Beteiligung an dem Kölner Dischhaus eingegangen, ein Objekt welches renoviert wurde und nun in 2008 neu vermietet wird.

Weitere Kooperationen inkl. Asset Managementmandaten konnten mit Merrill Lynch, SVP oder JP Morgan erzielt werden. Mein Kollege Hr. Rind sprach dies schon an.

Zu den einzelnen Immobilien finden Sie im Geschäftsbericht sehr anschauliche Bilder und Informationen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 78 Mio EUR machen rund 7,5% der Bilanzsumme aus. Erwähnt sei hier, dass sich im Geschäftsjahr 2007 die Relation kurzfristiger Forderungen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten erheblich verbessert hat. Während im Vorjahr nur 49 Mio EUR kurzfristige Forderungen 138 Mio EUR kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber standen - und somit die Quote nur 35% betraf - konnte diese im laufenden Jahr auf 74% verbessert werden. Die kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten unter anderem kurzfristige zur Veräußerung bestimmten Immobilien über 24 Mio EUR. Diese betreffen insbesondere die Pflegeheime der Immobilien KG's aus dem Bereich Fondsmanagement mit 21 Mio EUR.

Besondere Beachtung meine Damen und Herren, möchte ich Sie bitten, kurz auf die Derivativen Finanzinstrumente zu legen, die in den kurzfristigen Vermögenswerten enthalten sind und im Geschäftsbericht ab Seite 120 erläutert werden.

Diese wurden zum 31. Dezember 2007 mit 10 Mio EUR ausgewiesen und umfassen vollständig sogenannte SWAP's. Diese SWAP's dienen ausschliesslich der Zinssicherung der eingegangenen Kreditverbindlichkeiten und somit nicht spekulativen Zwecken.

Die Wertänderung eines SWAP's ist ergebniswirksam zu erfassen; die passivierten Kreditverbindlichkeiten sind jedoch zum Buchwert auszuweisen; jedoch nach IFRS 7 der beizulegende Zeitwert ebenfalls anzugeben (S. 125). Der Einfluss der Zinsentwicklung auf die Bewertung eines SWAP's und somit des Konzernergebnisses ist auf Seite 129 im letzten Absatz sehr anschaulich erläutert worden wo Bezug auf die Zinssensitivität genommen wird. Im ersten Quartal 2008 kam es dann infolge des Absinkens der Zinsstrukturkurven zu einer Abwertung der Zinsswaps über 8,5 Mio EUR. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus im April und Mai 2008 konnten die Verluste aus dem ersten Quartal 2008 bis Ende Mai 2008 wieder mehr als kompensiert werden. Die Bewertung stieg von 1,5 Mio EUR auf ca. 11,5 Mio um plus 10 Mio an.

Wie der Wertansatz zum 30. Juni 2008 ausfallen wird, hängt von dem dann gültigen Zinsniveau ab und kann heute noch nicht verlässlich vorhergesagt werden. Da die

Zinsen bis zum heutigen Tag noch einmal angestiegen sind, sollte die Zuschreibung sich noch einmal erhöhen.

Die übrigen Positionen im Konzern in Höhe von 44 Mio EUR umfassen insbesondere die zum Bilanzstichtag bestehenden Zahlungsmittel in Höhe von 24 Mio EUR sowie laufende Forderungen mit 18 Mio EUR. Während im Geschäftsjahresabschluss 2006 nur knapp 57% der Schulden langfristig waren, konnte diese Quote zum Bilanzstichtag 2007 auf 85% ausgebaut werden.

Von 711 Mio EUR sind somit 606 Mio EUR als langfristig einzustufen zum Bilanzstichtag. Es sind 498 Mio EUR langfristig verzinsliche Finanzschulden sowie mit 54 Mio eine 1,875% verzinsten Wandelanleihe deren Wandlungsfrist Ende November 2011 endet. Die durchschnittliche Restlaufzeit lag zum Bilanzstichtag bei knapp über 6 Jahren; zum heutigen Tag wurde die Quote und Höhe der Langfristigkeit nochmals erheblich verbessert.

Der Stand der passiven latenten Steuern in Höhe von 54 Mio zum Bilanzstichtag ist auf den Stand der laufenden Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag zurückzuführen.

Die kurzfristig fälligen Finanzschulden in Höhe von 65 Mio EUR betreffen u.a. in 2008 auslaufende Immobilienkredite. Diese wurden zum heutigen Tag fast alle schon neu - teilweise über 10 Jahre Laufzeit - refinanziert; bzgl. der letzten - erst für den 31. Dezember 2008 fälligen Finanzierung - führt man aktuell auch schon Bankengespräche. 2 Term Sheet sind von Banken schon zugesichert, der Abschluss bis Ende des Monats erwartet. Alle Umfinanzierungen wurden zum heutigen Tag zu festen Zinskonditionen abgeschlossen. Die übrigen kurzfristigen Schulden in Höhe von 40 Mio EUR umfassen insbesondere mit 37 Mio EUR die laufenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Anteil der verzinslichen Verbindlichkeiten liegt insgesamt bei 619,7 Mio EUR und ist zu 89% gegen steigende – wie auch fallende – Zinsen abgesichert; somit als festverzinslich anzusehen. Die Quote ist aufgrund der beschriebenen Umfinanzierung der kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten in langfristige Positionen nochmals verbessert worden zum heutigen Tag auf über 95% fix.

Das Konzerneigenkapital – inkl. geringfügiger Minderheitenanteile – ist im Geschäftsjahr 2007 deutlich von 100 Mio EUR auf 323 Mio EUR angestiegen. Damit stieg die Eigenkapitalquote von 24% in 2006 auf knapp über 31% in 2007 an. Im Konzerneigenkapitalspiegel auf Seite 78, meine Damen und Herren, können Sie die Detailinformationen erkennen.

Auf die wesentlichen Veränderungen möchte ich kurz eingehen:

Im Mai 2007 wurden durch eine Kapitalerhöhung 6.281.600 neue Aktien im Rahmen der Barkapitalerhöhung zu je 28,50 EUR pro neuer Aktie platziert. Die 6.281.600 neuen Aktien wurden dem gezeichneten Kapital zugeführt, der Differenzbetrag von 172 Mio EUR wurde den anderen Rücklagen zugeführt. In Abzug gebracht wurden die entstandenen Kosten von knapp 7 Mio EUR.

Im zweiten Halbjahr 2007 wurden weitere 480.000 Aktien durch Aktienoptionspläne platziert; 360.000 Aktienoptionen übten Vorstände und 120.000 Aktienoptionen Mitarbeiter aus.

Die Gewinnrücklagen umfassen neben dem konzernanteiligen Ergebnis 2007 von 66 Mio.. EUR auch die Aufstockung um weitere 19,1% auf 75,1% an der Asset Management Gesellschaft Resolution.

In diesem Zusammenhang möchte ich kurz über die in 2007 ausgenutzte Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien berichten.

Im Rahmen der Aufstockung der Anteile an der CRE Resolution GmbH auf 75,1% wurde ein Teil des Kaufpreises in Bar und ein Teil mit eigenen Aktien beglichen. Die eigenen Aktien wurden im Juli / August über die Börse erworben. Von insgesamt 276.019 Stück erworbenen eigenen Aktien – dies entspricht rund 1,25% des Grundkapitals der Gesellschaft - wurden 273.518 Aktien zum durchschnittlichen Anschaffungskurs von 27,34 EUR im Rahmen der Aufstockung der Beteiligung an der CRE Resolution GmbH an die Verkäuferin geleistet; 2.501 eigene Aktien verblieben im Bestand der Gesellschaft.

Was die Werte der Gewinn und Verlustrechnung anbetrifft, so möchte ich vorweg darauf hinweisen, dass durch die unterjährigen Erwerbe von Immobilienportfolien in 2006 und in 2007 die beiden Geschäftsjahre nur eingeschränkt vergleichbar sind. Auf die wesentlichen Positionen werde ich nun im Folgenden eingehen:

Die Umsätze aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien konnten von 16,3 Mio.. EUR auf 47,6 Mio.. EUR gesteigert werden; bedingt durch die unterjährige Verdopplung des Bestandes auf knapp 20.000 Wohnungen sowie Leerstandsreduktionen in Altbeständen.

Die Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten stiegen von 4,2 Mio.. EUR auf 18,5 Mio.. EUR ebenso wie die Aufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen von 9,6 Mio.. EUR auf 33,0 Mio.. EUR an.

Insgesamt konnte ein Ergebnis aus der Vermietung von 33,0 Mio.. EUR erzielt werden nach 10,8 Mio.. EUR in 2006.

Das Nettoergebnis im Bereich Asset- und Fondsmanagement hat sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr erfreulich entwickelt und konnte von knapp 200 TEUR in 2006 auf 1,5 Mio.. EUR gesteigert werden.

Der Geschäftsbereich Asset Management konnte die Umsätze gegenüber Dritten von 3,0 Mio.. EUR auf 8,8 Mio.. EUR ausweiten.

Der Geschäftsbereich Fonds Management konnte durch die Platzierung der ersten beiden auf Pflegeheime spezialisierten Immobilienfonds CareInvest 1 und 2 die Umsätze auf 2,4 Mio.. EUR steigern.

Wesentliche Aufwendungen waren bedingt durch die starke Aufstockung im Bereich Personal sowie sonstigen Positionen zu verzeichnen.

Die Personalkosten im Bereich Asset- und Fondsmanagement fielen im Geschäftsjahr mit 4,6 Mio.. EUR an.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind im Zuge der Geschäftsausweitung im Geschäftsjahr 2007 um 22,1 Mio.. EUR auf 31,0 Mio.. EUR angestiegen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beinhalten insbesondere Personalkosten in Höhe von 12,1 Mio.. EUR sowie Rechts- und Beratungskosten mit 7,3 Mio.. EUR.

Das sonstige Nettoergebnis mit 19,2 Mio.. EUR beinhaltet im Wesentlichen mit 16,7 Mio.. EUR die negativen Unterschiedsbeträge aus Erstkonsolidierungen

Zum Bilanzstichtag wurde auf Basis internationaler Bewertungsstandard entsprechend IAS 40 der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach DCF Methode bestimmt, es ergab sich eine Ergebniszuschreibung zum Stichtag von 60,5 Mio.. EUR. Bei einem Stand von 918,9 Mio.. EUR zum Stichtag sind dies ca. 7% wie schon einmal angedeutet.

Das Finanzergebnis von -29,8 Mio.. EUR umfasst mit -27,2 Mio.. EUR Finanzaufwendungen entsprechend den ausgeweiteten Geschäftsvolumen und Darlehensbeständen; 25,2 Mio.. EUR davon sind den langfristigen Darlehen zuzuordnen.

Dem gegenüber stehen 10,0 Mio.. Finanzerträge, welche im Wesentlichen mit 6,7 Mio.. EUR Erträge aus der Bewertung von Zinsabsicherungen zum Stichtag und 3,0 Mio.. Zinserträge beinhalten. Die SWAP Bewertung der Zinsabsicherung erfolgt erfolgswirksam zum jeweiligen Stichtag.

Als Sondereffekt ist der Verlust von -12,6 Mio.. EUR durch Kursverluste bei Wertpapieren zu verzeichnen. Die Beteiligung an der Deutsche Wohnen AG konnte nach den negativen Entwicklungen am Kapitalmarkt nur noch mit Verlusten vollständig abgebaut werden. Die Entscheidung war nach heutigen Erkenntnissen der richtige Schritt, da infolge des Kapitalmarktumfeldes weitere Kursverluste entstanden wären.

Insgesamt ergab sich somit ein Finanzergebnis von 29,8 Mio.. EUR.

Im Vorjahr 2006 entstanden Steuern auf mit Gewinn veräußerten Immobilienobjekten, diese 17,1 Mio.. EUR wurden in 2007 gezahlt wurden und sind somit in der Cash-Flow Darstellung berücksichtigt.

Die Steuereffekte im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von 13,6 Mio.. EUR sind insbesondere durch die Unternehmenssteuerreform 2008 geprägt; wesentliche Verkäufe wurden in 2007 nicht vorgenommen.

Sollten ab 2008 Immobilienbestände nicht per „asset deal“ sondern per „share deal“ verkauft werden, so würden diese zu 95% steuerfrei anfallen;

Der Konzernjahresüberschuss, konnte von 31,1 Mio.. EUR auf 67,1 Mio.. EUR mehr als verdoppelt werden.

Stephan Rind

Vorsitzender des Vorstandes

In einem stagnierenden Marktumfeld konnte unsere Immobilienabteilung unterstützt von den lokalen Asset Managern der CRE Resolution GmbH im vergangenen Jahr mit einer herausragenden Leistung aufwarten.

Eine bereinigte Leerstandsreduktion von 15,1% auf 11,7% im Gesamtwohnungsbestand, mithin 29% innerhalb von 12 Monaten, übertraf auch unsere Planungen. Gleichzeitig konnte das bereinigte Mietniveau im Durchschnitt um 2,7% auf 4,71 Euro je qm gesteigert werden. In einigen Teilmärkten wie Berlin, in dem wir mit rund 5.500 Wohnungen fast ein Drittel unserer Wohnungen unterhalten, wurden die Leerstände sogar mehr als halbiert.

Hier zeigen sich der aktive Managementansatz der CRE Gruppe und auch bereits erste Erfolge aus dem umfangreichen Sanierungsprogramm für fast 4000 Bestandswohnungen. Nach Abschluss der ersten energetischen Sanierungsphase in Elmshorn bei Hamburg konnten wir bereits Neuvermietungen von bis zu 7,50 Euro je qm realisieren. Die durchschnittliche Miete in diesem Stadtviertel lag vor der Sanierung nur bei rund 4,50 Euro. Hierbei, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, lässt sich unschwer der enorme Hebel der zukünftigen Wertsteigerungspotentiale erkennen.

Sämtliche dieser Maßnahmen wurden im Vorfeld mit einem Sonderkreditprogramm der KfW mit durchschnittlich 1,6% Zinssatz und 6 Jahren tilgungsfrei finanziert und werden je nach Baufortschritt abgerufen. Mit dem Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahmen rechnen wir im August 2008. Insgesamt haben wir damit rund EUR 50 Millionen in den letzten 12 Monaten in die Aufwertung unserer Wohnungsbestände investiert.

Diese Erfolge unterstreichen eindrucksvoll unser Geschäftsmodell - der Einkauf von rentablen Wohnungsportfolien mit Wertsteigerungspotential, die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen und das effiziente Management, der anschließende Leerstandsabbau und die kontinuierlichen Mietsteigerungen bis hin zum Verkauf. Im Geschäftsbericht finden Sie einige beeindruckende Bilder bereits abgeschlossener Maßnahmen. Teilweise erreichen wir die Revitalisierung ganzer Stadtviertel zum Wohle unserer Mieter und damit auch der Kommunen. Neben der wirtschaftlichen Verantwortung gegenüber Ihnen, unseren Aktionären, erfüllen wir damit auch unsere soziale Verantwortung gegenüber den Menschen, die dort leben. Das nennen wir „Next Generation Real Estate“.

Auf die anhaltende Dynamik des Geschäftsfeldes „Asset und Fondsmanagement“ habe ich bereits zu Anfang hingewiesen. Die Steigerung auf ein betreutes Immobilienvermögen von über drei Milliarden Euro macht uns zu einem der führenden Investment- und Assetmanager für Immobilien in Deutschland. Um auch für das zukünftige Wachstum gewappnet zu sein, haben wir unsere Standorte und die Anzahl unserer Mitarbeiter kräftig ausgebaut. Mit rund 100 Mitarbeitern verteilt auf 7 Standorte decken wir alle wichtigen nationalen Märkte ab. Unsere Experten „vor Ort“ sind unsere Garanten für überdurchschnittliche Wertentwicklung und neue attraktive Investments. Lokale Nähe und direkter Zugriff zum Markt sind entscheidende Wettbewerbsvorteile.

Dieses bundesweite Netzwerk verantwortete die Akquisition weiterer Immobilienportfolien im Wert von rund 200 Millionen Euro im ersten Quartal 2008. Gleichzeitig konnten über 36.000 qm Gewerbefläche vermietet werden. Trotz der dämpfenden Wirkung der Finanzmarktkrise auf die Immobilientransaktionen verzeichnen wir in den letzten Wochen einen Anstieg der Aktivitäten. Daher sehen wir nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage für aktives Assetmanagement, insbesondere bei den zunehmend langfristig orientierten Investoren, die in Deutschland einen der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit sehen.

Auch die Turbulenzen in der zweiten Jahreshälfte 2007 haben uns nicht davon abhalten können, unsere wesentlichen operativen Ziele mehr als nur zu erreichen.

Unseren Wohnungsbestand haben wir wie angekündigt auf rund 20.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Die Eigenkapitalrendite liegt deutlich über der langfristigen Zielmarke von 15%. Mit 52,9% in 2007 konnte sie sogar das Vorjahresergebnis von 40,2% nochmals deutlich übertreffen.

Nach dreimaliger Anhebung unserer Gewinnprognose im Laufe des letzten Geschäftsjahres konnten wir unseren Zielkorridor von 67 bis 70 Millionen Euro ebenfalls erreichen. Und ohne unser Engagement bei der Deutschen Wohnen AG sogar noch ein wenig mehr.

Obwohl wir die wesentlichen operativen Ziele erreicht oder übertroffen haben, konnte sich der Aktienkurs dem Abwärtsstrudel der Kapitalmärkte nicht entziehen. Im europäischen Vergleich schnitten die deutschen Immobilienaktien leider am schlechtesten ab. Als Hauptgrund bringen Analysten den relativen hohen Fremdkapitalanteil der deutschen Immobilien AG's vor.

Mit der erfolgreichen Platzierung einer Kapitalerhöhung über 180 Millionen Euro haben wir unsere Eigenkapitalquote auf über 30% erhöht. Dies halten wir für eine komfortable Grösse. Auch die wesentliche stabile Lage des deutschen Immobilienmarktes im Vergleich zu Grossbritannien oder Spanien wird in der allgemeinen Verunsicherung scheinbar ignoriert.

Nach dem Ausstieg vieler eher kurzfristig orientierter Anleger sind in den letzten Monaten einige langfristig orientierten Investoren wie der Staatsfonds von Abu Dhabi (ADIA), die renommierte Fondsgesellschaft William Blair aus den USA und milliardenschwere Family Offices wie Wedge Capital aus den Niederlanden als Aktionär bei der Colonia Real Estate eingestiegen.

Mit einem aktuellen Aktienkurs von 9,60 Euro notiert die Aktie rund 40% unter dem letztmalig im März berechneten Buchwert (NAV) von 16,50 Euro je Aktie. Diese Zahl beinhaltet keine Bewertung des externen Asset- und Fondsmanagement. Die Irrationalität der momentanen Bewertung wird auch von unabhängigen Finanzanalysten bestätigt. Von 9 Analysten, die unser Unternehmen regelmäßig verfolgen, votieren zurzeit 6 mit „Kauf“ und 2 mit „Halten“.

Auf unsere soziale Verantwortung habe ich bereits im Rahmen unserer Wohnungsprojekte verwiesen. Neben der Revitalisierung von Stadtvierteln unterstützen wir auch aktiv Wohltätigkeitsprojekte. So konnten wir auf unserem

alljährlichen Wohltätigkeits-Golfturnier im letzten Jahr 77.000 Euro für die Kinderhäuser Schumanek im Großraum Köln einsammeln. Diese Kinderhäuser nehmen misshandelte und behinderte Kinder in familiär geführten Gruppen auf und geben den Kindern wieder Hoffnung für Ihr Leben. Mit den von uns gesammelten Mitteln können nun zwei weitere Kinderhäuser geschaffen werden.

Aber auch ökologische Verantwortung gewinnt zunehmend an Bedeutung. In diesem Zusammenhang haben wir im ersten Quartal dieses Jahres das größte Solarprojekt in der deutschen Wohnungswirtschaft gestartet. Für bis zu 60 Millionen Euro werden hochwertige Solaranlagen bis zum Jahresende auf die Dächer unserer Wohnungsbestände installiert. Damit fließen unserer Gesellschaft geschätzte 6 bis 8 Millionen zusätzliche Einnahmen jährlich aus dem Verkauf des Solarstroms an öffentliche Versorger zu und gleichzeitig leisten wir mit einer jährlichen CO2 Reduktion von 14.000 Tonnen einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Gesellschaftliche Verantwortung heisst für uns geschäftlicher Erfolg verbunden mit sozialen Engagement und nachhaltigem Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

Last but not least liegt uns die Fort- und Weiterbildung junger Menschen am Herzen. Wir pflegen enge und unterstützende wissenschaftliche Kooperationen mit der European Business School (ebs) im Schloss Reichartshausen, an der wir ein Kompetenzcenter finanziell und inhaltlich unterstützen und jedes Jahr Doktoranden und Universitätsabsolventen mit dem Schwerpunkt Real Estate fördern. Als Gründungsmitglied und Hauptsponsor unterstützen wir finanziell und organisatorisch die Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) GmbH in Stuttgart.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland wandelt sich rasant. Junge Köpfe mit fundierter Ausbildung sind notwendig, um den Wandel zu mehr Professionalität fortzuführen. Nicht selten entscheiden sich diese jungen Talente für unser Unternehmen. Damit schaffen wir soziales Kapital für uns und auch andere.

Aber das Humankapital ist auch unser größtes Kapital. Für den Erfolg unseres Unternehmens stehen die rund 100 Mitarbeiter der CRE Gruppe. Einige sind heute hier und helfen bei der Durchführung der Hauptversammlung, Für Ihr Engagement, Ihre Leidenschaft und Ihre Leistung, hier in Köln und in ganz Deutschland, danke ich Ihnen ausdrücklich im Namen des Vorstandes.

Dank unserer soliden Kapitalstruktur sind wir für weitere Turbulenzen gut gerüstet. Daran werden wir weiter arbeiten. Die teilweise Realisierung von Wertsteigerungen in unserem Bestand durch Verkäufe ist in diesem Jahr ebenso geplant, wie eine weitere Steigerung der Kosteneffizienz im Konzern.

Diese freiwerdenden Mittel stehen uns für neue Investments mit Wertschöpfungspotential zur Verfügung.

Gleichzeitig investieren wir verstärkt in unsere Kerngeschäftsfelder Asset- und Fondsmanagement und werden diesen dynamischen Bereich weiter ausbauen. Neue indirekte Anlageprodukte, die wir mit unseren Experten betreuen werden, sind ein großes Wachstumsfeld.

Wir sind in der Lage, aus eigener Kraft zu wachsen. In einem schwierigen Kapitalmarktumfeld ist der Preis für neues Kapital sehr hoch. Dies wollen wir im Sinne der Aktionäre vermeiden. Aber wir sind offen für sinnvolle Akquisitionen und Partnerschaften, wenn Sie Mehrwert für unser Unternehmen schaffen und uns helfen die Herausforderungen der Zukunft besser zu meistern.

Lassen Sie mich, bevor ich zum Schluss meiner Ausführungen komme, noch kurz auf einige Punkte der heutigen Tagesordnung eingehen. Dies betrifft die vorgeschlagene Anpassung der Aufsichtsratsvergütung, die Ermächtigung zur Ausgabe von Bezugsrechten unter dem vorgeschlagenen Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2008 sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen.

Ziel der unter Tagesordnungspunkt 10 vorgeschlagenen Anpassung der Aufsichtsratsvergütung ist es, die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats auf ein der Verantwortung und dem Arbeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder angemessenes Niveau anzuheben. Hierbei ist auch die gewachsene Größe und der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die gegenwärtige, ausschließlich aus einer festen Vergütungskomponente bestehende Vergütung wird dem tatsächlichen Aufwand der Aufsichtsratsmitglieder nicht mehr gerecht.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen deshalb vor, die feste Aufsichtsratsvergütung von gegenwärtig EUR 12.000,00 auf EUR 20.000,00 anzuheben und entsprechend der Empfehlung gemäß Ziffer 5.4.7 Deutscher Corporate Governance Kodex eine erfolgsabhängige Vergütungskomponente, eine Tantieme, einzuführen. Ein Anspruch soll jedoch erst dann entstehen, wenn die den Aktionären ausgeschüttete Dividende einen Betrag von EUR 0,50 je Stückaktie übersteigt. Damit wird eine Tantieme – was wir für ambitioniert halten und im Interesse der Aktionäre liegt – erst dann ausgezahlt, wenn eine zukünftige Dividende die dieser Hauptversammlung vorgeschlagene Dividende um mehr als das Doppelte übertrifft. Im Maximalfall ist die erfolgsbezogene Vergütung zudem auf den Betrag der festen jährlichen Vergütung begrenzt.

Mit Blick auf die gestiegene Verantwortung und die erhebliche Arbeitsbelastung des nur aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats halten wir die vorgeschlagene Anhebung für angemessen.

Unter Tagesordnungspunkt 9 schlagen wir die Beschlussfassung über einen neuen Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2008 vor. Hierzu möchte ich noch Folgendes ausführen: Bei der Colonia Real Estate AG handelt es sich, wie Sie wissen, um ein junges und dynamisches Unternehmen. Das wichtigste Kapital, über das dieses Unternehmen verfügt, sind die Mitarbeiter. Mit zum Stichtag 31. Dezember 2007 94 Mitarbeitern im Konzern sind wir zum drittgrößten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland aufgestiegen. Diese Entwicklung ist nur mit hoch qualifizierten und hoch motivierten Mitarbeitern möglich. Um auch künftig eine wettbewerbsgerechte Vergütung der Führungskräfte und Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften mit langfristiger Anreizwirkung zu gewährleisten, halten Vorstand und Aufsichtsrat die Möglichkeit zur Ausgabe weiterer Aktienoptionen für erforderlich. Dazu dient der weitere, dieser Hauptversammlung vorgeschlagene Aktienoptionsplan 2008.

Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt, dass der der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorgeschlagene Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2008 daher insgesamt bestens geeignet ist, qualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter an den Colonia Real Estate-Konzern zu binden, sie zu motivieren und neue qualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter zu gewinnen.

Schließlich möchte ich noch kurz auf die unter Punkt 7 der Tagesordnung vorgeschlagene Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen eingehen. Wie viele von Ihnen wissen werden, haben in jüngerer Zeit Entscheidungen verschiedener Gerichte die bisher übliche Praxis der Schaffung bedingter Kapitalia zur Bedienung von Schuldverschreibungen, die im Hinblick auf den Options- bzw. Wandlungspreis regelmäßig einen Mindestbetrag vorsah, in Frage gestellt. Um jede Unsicherheit im Hinblick auf diese wichtige Finanzierungsoption der Gesellschaft auszuschließen, soll aus Gründen rechtlicher Vorsicht die bestehende Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen vom 4. Juli 2007 aufgehoben und im Rahmen einer neuen Ermächtigung in Anlehnung an diese Rechtsprechung ein genau bestimmbarer Options- und Wandlungspreis festgelegt werden.

Welches sind nun unsere größten Herausforderungen in der Zukunft.
Diese lassen sich in 3 Blöcke zusammenfassen:

Erstens: Die Professionalisierung der Immobilienwirtschaft ist eine Notwendigkeit und sie schreitet voran. Davon profitieren wir. Insbesondere im Dienstleistungsbereich. Damit dies so bleibt, müssen wir ständig an uns arbeiten und unsere integrierte Plattform weiter ausbauen. Wir sind für unser Netzwerk und unsere Leistungsfähigkeit bekannt. Unsere Kunden schätzen das und wir werden weitere finden.

Zweitens: Die Globalisierung der Immobilienmärkte lässt sich nicht aufhalten. Hier hat der deutsche Markt, als größter Immobilienmarkt Europas, weiter Aufholpotential. Wir haben Zugang zu internationalen Investoren. Unser Management hat umfangreiche Auslandserfahrung. Daher sind und bleiben wir eine der ersten Anlaufstationen für neue, anspruchsvolle Investoren, wenn sie in Deutschland investieren wollen. Unsere hohe Innovationsfähigkeit ist ein entscheidender Wettbewerbsfaktor.

Drittens: Das Zusammenwachsen der Immobilien- und Kapitalmärkte findet statt und wird sich beschleunigen. Auch wenn die US-Hypothekenkrise einer der negativen Beispiele für dieses Zusammenwachsen ist, überwiegen langfristig die Chancen. Als börsennotiertes S-DAX Unternehmen sind wir schon am Kapitalmarkt präsent. Wir entwickeln bereits alternative Anlageprodukte und können einen überdurchschnittlichen Erfolg bei unseren eigenen Investitionen nachweisen. Als einer der Pioniere der Branche werden wir weiter vorweg gehen.

Meine Damen und Herren, die Colonia Real Estate ist für die zukünftigen Trends bestens vorbereitet.

Mit den skizzierten Wachstumsperspektiven werden wir auch kurzfristige Gewitter überstehen und zukünftig starke Ergebnisse zeigen können.

In den letzten drei Jahren haben wir unsere Bilanzsumme jährlich nahezu verdreifachen können. Die anstehende Konsolidierung des Marktes nehmen wir als willkommene Gelegenheit, unsere Hausaufgaben zu machen und uns für die kommenden Chancen bereitzuhalten. Das Fundament, das wir in den letzten Jahren gelegt haben, steht fest. Stillstand bedeutet Rückschritt. Und wir schauen nach vorne. Für unsere Aktionäre. Für unsere Kunden. Für unsere Mitarbeiter. Für das Haus der Colonia Real Estate.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit