



Colonia Real Estate AG

Quartalsfinanzbericht Q1 2009

Konzernzwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2009

Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2009 konzentriert sich die Colonia Real Estate AG vorwiegend auf die Bewirtschaftung ihrer Immobilien, um die Wertschöpfung in allen Portfolios weiter zu optimieren. Die stabilen, leicht steigenden Mieteinnahmen aus dem Wohnungsbestand und die gleichzeitig deutlich sinkenden Verwaltungskosten lassen einen nachhaltigen Turnaround im Konzernergebnis erkennen. Das Ziel, im Laufe des Jahres einen positiven Cashflow allein aus dem operativen Geschäft zu erzielen, sollte damit erreichbar sein. Auf dem Transaktionsmarkt zeigten sich im März zwar erste Anzeichen der Erholung, dennoch bleibt das Marktumfeld für größere Portfolios aufgrund begrenzter Finanzierungsmöglichkeiten für Käufer nach wie vor auf niedrigem Niveau. Im ersten Quartal 2009 hat CRE daher keine großen Verkäufe realisiert, die Einzelverkäufe von Wohnungen und Wohnhäusern – vor allem im Drittgeschäft in Berlin – zogen dagegen an und erfreuen sich hoher Nachfrage.

Für das Kerngeschäft Wohnimmobilien/Investments wurden die ambitionierten Planungen erreicht. Insgesamt konnten die Erträge, aber auch das Ergebnis aus der Vermietung, weiter gesteigert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode und ohne die Einnahmen aus den im Vorjahr veräußerten Hotelbeständen nahmen die Mieterträge von EUR 21,6 Mio. auf EUR 22,2 Mio. (plus 2,3 Prozent) zu, das Vermietungsergebnis stieg von EUR 10,1 Mio. auf EUR 10,6 Mio. (plus 5 Prozent).

Immer noch unter der Krise zu leiden hat der Bereich Asset Management und damit der Geschäftsbereich der – vertreten durch die Konzerntochter CRE Resolution GmbH – unter anderem auf Transaktionsberatung und -abwicklung spezialisiert ist. Im traditionell eher schwächeren ersten Quartal hat das Segment Asset Management einen negativen Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR -0,3 Mio. erzielt, ähnlich wie mit EUR -0,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2008. Positiv zu vermerken ist hingegen der Anstieg der Umsätze gegenüber der Vorjahresperiode von EUR 1,2 Mio. auf 1,4 Mio. (plus 12 Prozent).

Auf der Finanzierungsseite ist der Konzern gut aufgestellt. Erste Refinanzierungen im Volumen von EUR 17 Mio. stehen erst im Jahr 2010 wieder an, und kürzlich gelang es CRE, im Zuge eines Ablösevertrags für ein bestehendes Hypothekendarlehen, einen Darlehensverzicht in Höhe von EUR 8,7 Mio. zu erzielen. Die Konzerneigenkapitalquote liegt derzeit mit 24,6 Prozent knapp unterhalb des angestrebten Zielkorridors von 25-35 Prozent. Mit der erfolgreichen Platzierung einer kleinen Kapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss von EUR 3,6 Mio. Anfang April konnte der Zielkorridor wieder erreicht werden.

Bei stark reduzierten Verwaltungskosten von EUR 2,9 Mio. inklusive Restrukturierungskosten (Vorjahrsperiode: EUR 6,3 Mio.) erreichte die CRE AG in den ersten drei Monaten 2009 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 7,7 Mio., nachdem in der Vorjahresperiode ein Verlust in Höhe von EUR -10,1 Mio. zu verbuchen war. Aufgrund des positiven Konzernergebnisses, und ohne die Notwendigkeit von Marktwertanpassungen des Immobilienbestandes, stieg der NAV (Net Asset Value) zum 31.3.2009 von EUR 11,62 auf EUR 11,92.

Die einzelnen Unternehmensbereiche haben sich in den vergangenen drei Monaten 2009 wie folgt entwickelt:

Investments Wohnimmobilien

Das erste Quartal 2009 wurde aktiv genutzt, um das bestehende Wohnportfolio mit rund 19.800 Wohneinheiten durch unser Asset Management weiter zu entwickeln. Zu- und Abgänge (Verkäufe) waren dabei nicht zu verzeichnen.

Beim Management des Wohnungsbestandes haben wir unsere ambitionierten Planungen erfüllt. Der Leerstand in den Berliner Beständen konnte auf dem niedrigen Niveau von inzwischen ca. 5,0 Prozent in Marzahn und im SIGNA-Portfolio gehalten werden. Vor nicht einmal zwei Jahren hat CRE die Bestände in Marzahn mit über 22 Prozent Leerstand übernommen. Das SIGNA-Portfolio wurde vor einem Jahr mit gut 11 Prozent Leerstand erworben. Es zeigt sich in beiden Portfolios eine Stabilisierungstendenz, die Spielräume für Mieterhöhungen zulässt. Die Wohnungsbestände in Salzgitter sind weiter im Aufwind. Im ersten Quartal 2009 wurde erneut eine positive Nettoabsorption (mehr Neuvermietungen als Kündigungen) erzielt. Auch wenn die Kündigungsquoten in einzelnen Monaten immer noch unbefriedigend hoch sind, setzt sich die positive Trendumkehr in Salzgitter fort. In den Portfolios Elmshorn/Itzehoe und Aachen (Geilenkirchen) wurden im ersten Quartal 2009 ebenfalls sehr positive Vermietungsergebnisse erzielt. Hier wurden die Planzahlen sogar deutlich übertroffen. Im Portfolio 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. In Aachen konnte der Leerstand von nahezu 70 Prozent zu Jahresbeginn 2008 auf knapp über 25 Prozent zum Ende des ersten Quartals 2009 gesenkt werden. Auch hier zeigt sich, dass die aufwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen, unser Produkt „Blaues Wohnen“, gut am Vermietungsmarkt angenommen werden.

Auf der Kostenseite haben wir durch enge Budgetkontrolle die Budgets, insbesondere für Investitionsmaßnahmen (Capex) und Wohnungsmodernisierungen, nicht voll ausschöpfen müssen und die Vorgaben gut eingehalten. Durch die Neuausschreibung von Liefer- und Leistungsverträgen werden die Kosten im Bereich der umlagefähigen Betriebskosten weiter gesenkt werden können. Diesen Vorteil werden wir mit der nächsten Abrechnung an die Mieter weitergeben können.

Verkäufe von Portfolios erscheinen im derzeitigen Marktumfeld nur zu ungünstigen Konditionen möglich. Der Markt für Zinshäuser und Wohnungen zeigt sich jedoch aufgrund beginnender Inflationsängste bei Privatinvestoren als sehr attraktiv. Das Portfolio SIGNA mit vorwiegend hochwertigen Wohnhäusern im Berliner Stadtgebiet ist für diesen Markt ein interessantes Angebot. Mit unserer Privatisierungstochter CRE Accentro GmbH haben wir daher begonnen, diese Immobilien einzeln am Markt anzubieten. Bereits im zweiten Quartal 2009 konnten erste notarielle Kaufverträge für einzelne Wohngebäude abgeschlossen werden, teilweise deutlich über den bilanzierten Buchwerten. Im Jahresverlauf, beginnend mit dem zweiten Quartal, erwarten wir aus diesem Bereich Privatisierungserlöse von mindestens EUR 30 Mio.

Co-Investments Gewerbeimmobilien

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen sind in den vergangenen Jahren mit Partnern wie Merrill Lynch Global Principal Investments, JPMorgan Asset Management, UBS Global Asset Management, Strategic Value Partners und Oaktree mehrere Co-Investments bei Gewerbeimmobilien eingegangen.

Das Investitionsvolumen für die Minderheitsanteile inklusive der gewährten Darlehen belief sich nach erfolgter Teilabschreibung des Co-Investments mit Oaktree Capital Management – Portfolios Herkules und Homer – zum Jahresende nunmehr auf EUR 12,9 Mio. per Ende März 2009.

Für die Portfolios Herkules und Homer besteht kein Asset-Management-Mandat mehr. Im ersten Quartal 2009 wurde die Übergabe der restlichen Unterlagen an die Oaktree eigene Nachfolgesellschaft durchgeführt. Alle anderen Portfolios der Co-Investments entwickeln sich weitestgehend im Rahmen der erstellten Businesspläne. Positiv anzumerken ist, dass aus dem Portfolio Pepper – einem Joint Venture mit Merrill Lynch – Verkäufe von rd. EUR 7,1 Mio. erfolgt sind. Im Logistikportfolio, das gemeinsam mit JPMorgan gehalten wird, ist der Hauptmieter seit Juni 2008 insolvent. Eine fast dreijährige Mietgarantie sichert allerdings den gesamten Cashflow ab. Zurzeit laufen aussichtsreiche Nachvermietungsgespräche mit Einzelinteressenten.

Im Dezember 2008 konnte das Disch-Haus in Köln im Joint Venture mit UBS erfolgreich verkauft werden. Die Abwicklung des Kaufvertrages läuft planmäßig.

Neue Co-Investments wurden im ersten Quartal 2009 nicht eingegangen. Es sind bisher auch keine weiteren Co-Investments geplant. Chancen auf interessante Beteiligungen werden frühestens ab Herbst 2009 erwartet.

Asset Management

Der Unternehmensbereich Asset Management wurde im ersten Quartal 2009 – nach erfolgtem Verkauf der Colonia Fonds Management GmbH – durch die CRE Resolution GmbH und die CRE Accentro GmbH abgebildet. Mit dem Verkauf der Colonia Fonds Management GmbH haben wir die operative Fokussierung der Colonia Real Estate AG auf ihre Kernbereiche Investment und Asset Management weiter vorangetrieben und das Segment Fonds Management geschlossen.

Die CRE Resolution GmbH übernimmt das Asset Management sowohl für die Immobilien im Bestand des CRE-Konzerns als auch für die in Co-Investments gehaltenen Immobilienportfolios. Das verwaltete Immobilienvolumen belief sich auf rund EUR 2,1 Mrd. Ende März 2009. Durch den Wegfall des Herkules-Mandates mit 49 gewerblichen Objekten ergeben sich jährlich rund EUR 1,2 Mio. geringere Umsätze bei den Basisgebühren. Konjunkturbedingt gehen die Mieternachfrage und somit die Umsätze im Bereich Vermietung zurück. Dennoch wurden rund 15.500 Quadratmeter neu vermietet bzw. vertraglich verlängert. In Bezug auf nicht marktgerechte Objekte in B- und C-Lagen sind unsere Prognosen für Neuvermietungen für den Rest des Jahres 2009 verhalten. Die Bedeutung intensiver Mieterbetreuung und aktiver Vermietungsarbeit steigt.

Die Abwicklung des im Dezember 2008 beurkundeten Verkaufsvertrages des Disch-Hauses in Köln läuft planmäßig. Bis zum Jahresende 2009 ist die CRE Resolution noch mit der Restvermietung beauftragt. Zwischenzeitlich konnte die letzte freie Einzelhandelsmietfläche auf Dauer von 15 Jahren vermietet werden. Für die noch freien Büroflächen liegen Anfragen vor.

Im Bereich der Transaktionen verzeichnen wir Verkäufe von kleineren Objekten an Privatinvestoren. In diesem Segment bleiben wir bei unserer Prognose, dass geeignete Objekte für Privatanleger preislich stabil bleiben, vielleicht sogar steigen werden.

Die Investmentmärkte sind von geschrumpften Umsätzen und fallenden Preisen bei Gewerbeimmobilien geprägt. Unsere Partner verfügen über weiteres Kapital für Ankäufe im deutschen Markt, halten sich jedoch mit Neuinvestments zurück. Frühestens im vierten Quartal 2009 rechnen wir mit ersten Belegungstendenzen. Core-Objekte an guten Standorten sind von Preiskorrekturen deutlich weniger betroffen als B- und C-Objekte/ Standorte. Es ist somit unwahrscheinlich, dass wir in diesen Bereichen so deutliche Preisabschläge sehen, wie z.B. in London oder Paris. Das Transaktionsteam prüft weiterhin interessante Objekte, wurde aber insgesamt etwas verkleinert. Frei werdende Kapazitäten werden intern für Business Development Aktivitäten genutzt.

Im Bereich Asset Management Gewerbe haben wir uns in den ersten drei Monaten an mehreren Auswahlverfahren für neue Asset Management Mandate beteiligt. Wir sind optimistisch, daraus neue Aufträge generieren zu können. Die Nachfrage kommt von Banken, Insolvenzverwaltern sowie Investoren, die erstmalig einen Asset Manager als neuen Partner in diesem Bereich suchen. Im zweiten Quartal konnte erstmals ein größerer Bürokomplex in Köln mit über 26.000 qm Nutzfläche von einem Insolvenzverwalter als neues Dienstleistungsmandat gewonnen werden.

Einer unserer Schwerpunkte bei der Neuakquise liegt daher im Bereich Asset Management für Banken und Insolvenzverwalter. Zurzeit bauen wir ein Netzwerk mit Partnern aus verschiedenen Bereichen auf, um für Banken ein attraktiver Partner mit einem ganzheitlichen Ansatz rund um notleidende Objektgesellschaften bzw. Kredite zu sein. Wir versprechen uns davon interessante Möglichkeiten für diese neue Zielgruppe im weiteren Verlauf des Jahres. Der Dienstleistungsbereich Asset Management Wohnen wird nunmehr zunehmend auch Drittinvestoren zur Verfügung gestellt. Hier wird für das Geschäftsjahr 2009 Neugeschäft erwartet.

Im Bereich der EDV wurde entschieden, eine neue professionelle Asset Management und Reporting Software anzuschaffen. Damit ist die CRE Resolution in der Lage, große Portfolios noch effektiver und weniger fehleranfällig zu betreuen.

Die CRE Accentro GmbH startete erfolgversprechend in das neue Geschäftsjahr. An drei Berliner Standorten wurden zur Bearbeitung des gewonnenen GSW-Mandates neue Geschäftsräume bezogen und das Verkaufsteam komplettiert. Die CRE Accentro GmbH liegt leicht über dem verabschiedeten Businessplan. Im März 2009 begann sie zudem mit der Einzelvermarktung des SIGNA-Portfolios. Erste notarielle Kaufverträge sind bereits im zweiten Quartal 2009 unterzeichnet worden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Das Konzernergebnis in den ersten drei Monaten 2009 belief sich auf EUR 7,7 Mio., nachdem in der korrespondierenden Vorjahresperiode ein Periodenverlust von EUR -10,1 Mio. erzielt wurde. Der Vorjahresverlust wurde im Wesentlichen durch Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente (Swaps) in Höhe von rund EUR 8,5 Mio. beeinflusst. Ohne diese Aufwendungen wäre im Vorjahr ein Verlust in Höhe von rund EUR 1,6 Mio. angefallen. Der Gewinn des laufenden Jahres ist im Wesentlichen auf die Erträge aus einem Darlehensverzicht zurückzuführen, der im Zusammenhang mit der Refinanzierung unseres norddeutschen Immobilienportfolios steht.

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.03.2009	01.01.2008 - 31.03.2008
Sollmieten	18.064,8	17.618,6
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-2.975,2	-2.889,2
Nettomiete	15.089,6	14.729,4
Erträge aus der Weiterbelastung/ Betriebskostenergebnis	7.093,0	6.893,8
Instandhaltung und Sanierung	-1.151,4	-1.704,4
Betriebskosten	-10.453,6	-9.847,4
Ergebnis aus der Vermietung	10.577,5	10.071,4
Verkaufserlöse	84,3	0,0
Buchwertabgang	-67,3	0,0
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	17,0	0,0
Personalaufwand	-1.183,6	-2.054,1
Sachaufwand	-1.426,6	-4.225,1
Restrukturierungsaufwand	-270,1	0,0
Verwaltungsaufwand	-2.880,3	-6.279,17
Asset Management	-322,9	-424,3
Sonstiges	294,2	757,9
Weitere Geschäftsfelder	-28,7	333,5
EBITDA	7.685,5	4.125,8
Abschreibungen	-44,2	-215,7
EBIT	7.641,3	3.910,1
Marktwertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente	0,0	-8.535,8
Erträge aus Darlehensverzicht	8.700,2	0,0
Finanzergebnis	-8.516,0	-7.158,1
EBT	7.825,5	-11.783,8
Steuern	-122,6	1.685,2
Ergebnis nach Steuern	7.702,9	-10.098,7

Aus der *Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien* wurden Mieterträge und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten in Höhe von EUR 22,2 Mio. (Vorjahr: EUR 21,6 Mio.) erzielt. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,5 Mio.) gegenüber, so dass insgesamt aus der Vermietung ein Ergebnis von EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.) generiert werden konnte.

Die CRE Wohneigentum GmbH konnte bereits im Gegensatz zum ersten Quartal 2008 Erträge aus der *Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien* erzielen.

Die *Verwaltungskosten inklusive Restrukturierungskosten* verringerten sich aufgrund des Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramms im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 53 Prozent auf EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für Aktienoptionen. Der Konzern liegt somit im Rahmen der vorgegebenen Sollvorgaben.

Das *Ergebnis des Bereichs Asset Management* hat sich im Vergleich zur korrespondierenden Vorjahresperiode leicht verbessert, wozu vor allem die neugewonnenen Asset Management-Mandate für Merrill Lynch sowie JPMorgan beigetragen haben. Transaktionserträge wurden, wie im ersten Quartal des Vorjahres, nicht erzielt.

Die *Marktwertanpassungen* der derivativen Finanzinstrumente im Vorjahr betrafen das Bewertungsergebnis der Zinsswaps. Ab dem vierten Quartal 2008 werden die Marktwertänderungen der Zinsswaps direkt im Eigenkapital abgebildet. Die *Erträge aus Darlehensverzicht* stehen im Zusammenhang mit der Refinanzierung unseres norddeutschen Immobilienportfolios. Das *Finanzergebnis* hat sich im ersten Quartal u.a. durch geringere Finanzerträge um rund EUR 1,4 Mio. verschlechtert.

Vermögens- und Finanzlage

In den vergangenen drei Monaten konnte die Kapitalstruktur weiter optimiert werden. Durch Refinanzierungen wurde die Quote der lang- und kurzfristigen Finanzschulden bezogen auf die gesamten Schulden im Vergleich zum 31. Dezember 2008 weiter verbessert (31.3.2009: 79,9 Prozent; 31.12.2008: 80,2 Prozent). Die Eigenkapitalquote zum 31. März 2009 beläuft sich auf 24,6 Prozent, nach 24,3 Prozent zum 31. Dezember 2008. Der gesetzte Zielkorridor von 25 bis 30 Prozent wird damit leicht unterschritten.

Angaben in TEUR	31.03.2009	31.12.2008	Veränderung
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	865.764,0	863.544,5	2.219,5
Kurzfristige Vermögenswerte	29.991,0	35.024,5	-5.033,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29.400,0	29.400,0	0,0
Summe Vermögenswerte	925.155,0	927.969,0	-2.814,0

Angaben in TEUR	31.03.2009	31.12.2008	Veränderung
Passiva			
Eigenkapital	227.480,5	225.291,7	2.188,8
Langfristige Schulden	630.578,2	629.299,0	1.279,2
Kurzfristige Schulden	67.096,3	73.378,3	-6.282,0
Summe Eigenkapital und Schulden	925.155,0	927.969,0	-2.814,0

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (EUR 837,9 Mio.; 31.12.2008: EUR 835,4 Mio.) sowie Minderheitsbeteiligungen und Ausleihungen an Immobiliengesellschaften (EUR 12,9 Mio.; 31.12.2008: EUR 13,2 Mio.). Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte ist hauptsächlich auf Investitionen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Weitere Investitionen von rund EUR 2,2 Mio. in zur Privatisierung vorgesehene Wohnungen haben zwar die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten Immobilien im Vergleich zum 31. Dezember 2008 erhöht; der Abbau der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und der Rückgang des Finanzmittelbestands haben aber insgesamt zu einer Verminderung der kurzfristigen Vermögenswerte um rund EUR 5,0 Mio. geführt.

Die liquiden Mittel betragen zum 31. März 2009 EUR 10,2 Mio. (31.12.2008: EUR 15,3 Mio.). Die Veränderung der Finanzmittel in den ersten drei Monaten 2009 ergab sich wie folgt:

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.03.2009	01.01.2008 - 31.03.2008	Veränderung
Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.082,9	3.739,8	-7.822,7
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-2.207,0	-5.660,1	3.453,1
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	1.015,9	10.816,7	-9.800,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5.274,0	8.896,4	-14.170,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.410,1	23.652,9	
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.136,1	32.549,3	

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten 2009 auf EUR -4,1 Mio. Bereinigt um Zins- und Steuerzahlungen ergibt sich für das erste Quartal 2009 ein Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit in Höhe von EUR 3,3 Mio.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit des ersten Quartals 2009 in Höhe von EUR 2,2 Mio. resultiert aus Investitionen in unseren Immobilienbestand (Sanierung u.a.). Der Verkauf des Disch-Hauses in Köln in unserem Joint Venture mit UBS hat zu einer Einzahlung im Bereich der Co-Investments von rund EUR 0,3 Mio. geführt.

Der Bereich der Finanzierungstätigkeit wurde im ersten Quartal 2009 vor allem durch die Refinanzierung unseres norddeutschen Immobilienportfolios bestimmt. So wurden Mittel in Höhe von EUR 1,5 Mio. generiert. Der Tilgung/Rückführung von Krediten in Höhe von rund EUR 28,4 Mio. stehen Mittelzuflüsse aus Aufnahme neuer Kredite in Höhe von EUR 29,9 Mio. entgegen. Der Mittelzufluss der korrespondierenden Vorjahresperiode resultierte überwiegend aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Aufnahme von Krediten.

Mit dem positiven Konzernergebnis des ersten Quartals 2009 konnte das Eigenkapital um rund EUR 2,2 Mio. (EUR 227,5 Mio.; EUR 225,3 Mio.) verbessert werden. Die negative Marktbewertung der Zinsswaps in Höhe von EUR 5,3 Mio. hat einer weiteren Verbesserung des Eigenkapitals entgegengewirkt.

Die langfristigen Schulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden (EUR 522,2 Mio.; 31.12.2008: EUR 525,6 Mio.), Wandelschuldverschreibungen (EUR 56,3 Mio.; 31.12.2008: EUR 55,6 Mio.), latente Steuern (EUR 39,7 Mio.; 31.12.2008: EUR 40,5 Mio.) und den langfristigen Teil der derivativen Finanzinstrumente (EUR 12,4, 31.12.2008: EUR 7,5 Mio.). Zwar konnten durch Refinanzierung langfristige Finanzschulden abgebaut werden; die negative Marktbewertung des Zinsswaps hat diesen Effekt aber überkompensiert und zu einem Anstieg der langfristigen Schulden geführt.

Im Bereich der kurzfristigen Schulden hat sich neben der Refinanzierung von Finanzschulden vor allem der Abbau von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um rund EUR 5,3 Mio. (EUR 22,0 Mio.; 31.12.2008: EUR 27,3 Mio.) ausgewirkt und zu einem deutlichen Rückgang der kurzfristigen Schulden geführt.

Risiko- und Chancenbericht

Die Unsicherheiten an den Finanz- und Kapitalmärkten wirken sich nun auch nachhaltig auf den deutschen Immobiliensektor aus. Aufgrund der weiterhin nur eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten fanden in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 nur eine geringe Anzahl Immobilientransaktionen statt. Der Geschäftsbereich Transaktionsberatung und -abwicklung des Asset Managers CRE Resolution GmbH hat keine Umsätze im ersten Quartal generieren können. Auch wenn das Management zuversichtlich ist, dass das Transaktionsgeschäft in den kommenden Monaten anziehen wird, können Ergebnisbeiträge aufgrund der Marktsituation nur bedingt erwartet 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 2008 sind weitere wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung ausführlich dargestellt, die sich in den vergangenen drei Monaten des Jahres 2009 nicht wesentlich verändert haben.

Nachtragsbericht

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG hat im April 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchzuführen. Die Kapitalerhöhung erfolgt unter Ausnutzung des von der Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 geschaffenen Genehmigten Kapitals durch die Ausgabe von 1,3 Millionen neuer nennwertloser Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von 1,00 Euro je Aktie gegen Bareinlagen. Die Kapitalerhöhung wurde bei institutionellen Investoren zu einem Ausgabepreis von 2,77 Euro je Aktie platziert; das Bezugsrecht der Aktionäre wurde nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses ausgeschlossen. Der Bruttoemissionserlös beläuft sich auf insgesamt EUR 3,6 Mio.

Prognosebericht

Die Krise der internationalen Finanz- und Kapitalmärkte beeinflusst auch das Geschäftsergebnis der Colonia Real Estate im Jahr 2009 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

Grundsätzlich stellt der Wohnimmobiliensektor historisch betrachtet ein defensives und weitgehend konjunkturunabhängiges Investment dar. Mietsteigerungspotenziale und Leerstandsabbau werden sich in 2009 unter der Prämisse eines stark gebremsten Wirtschaftswachstums, vor allem aber noch durch Modernisierungsmaßnahmen, realisieren lassen. Aufgrund eines weitestgehend abgeschlossenen, umfassenden Modernisierungsprogramms sieht sich die Colonia Real Estate AG gut gerüstet, um im Jahr 2009 weitere Potenziale hieraus abzuschöpfen. Beim Leerstandsabbau in den modernisierten Portfolios wurden auch im ersten Quartal 2009 gute Quoten erzielt – ein Trend, der sich aktuell fortsetzt. Auch das Programm zur Steigerung des Nettomietetrags wird weitere Erfolge zeigen.

Nach wie vor ist geplant, im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements ausgewählte Bestände zu veräußern, allerdings mit dem Fokus auf kleinteilige Bestände.

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. Die schwierigen Refinanzierungskonditionen führen allerdings dazu, dass von einem Anziehen des Marktes für Immobilientransaktionen in absehbarer Zeit nicht auszugehen ist. Dieser Umstand kann sich negativ auf den Konzern auswirken.

Prognose 2009

Die avisierten Teilverkäufe des Immobilienbestandes in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. werden sich voraussichtlich in 2009 realisieren lassen.

Die positive Entwicklung der stabilen Mieteinnahmen aus dem Wohnungsbestand und die bereinigte Bewertung des Immobilienbestandes in Verbindung mit den durchgeführten und noch geplanten Kosteneinsparungen sollten ab 2009 nachhaltige Überschüsse aus dem operativen Geschäft ermöglichen. Das Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramm des Vorstands zeigt bereits sichtbare Ergebnisse im ersten Quartal und lässt einen nachhaltigen Turnaround im laufenden Geschäftsjahr erwarten.

Verkürzter Zwischenabschluss des Colonia Real Estate Konzerns zum 31. März 2009

Konzernbilanz

Aktiva	Angaben in TEUR	31.03.2009	31.12.2008
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		837.874,8	835.400,0
Sachanlagen		1.012,2	1.032,6
Immaterielle Vermögenswerte		3.108,9	3.154,5
Beteiligungen		7.116,9	7.091,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.813,3	6.152,1
Aktive latente Steuern		10.837,9	10.713,4
Summe langfristige Vermögenswerte		865.764,0	863.544,5
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		6.302,2	4.147,5
Ertragsteuerforderungen		1.349,8	1.435,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		12.121,3	14.109,5
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente		10.217,7	15.331,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte		29.991,0	35.024,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		29.400,0	29.400,0
Summe Vermögenswerte		925.155,0	927.969,0

Konzernbilanz

Passiva	Angaben in TEUR	31.03.2009	31.12.2008
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		22.825,6	22.825,6
Andere Rücklagen		222.556,0	222.292,8
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs		-19.610,1	-14.311,2
Eigene Anteile		-7,2	-7,2
Gewinnrücklagen		1.071,7	-6.567,5
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		226.836,0	224.232,5
Minderheitsanteile		644,5	1.059,2
Summe Eigenkapital		227.480,5	225.291,7
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzschulden		522.183,4	525.569,3
Wandelschuldverschreibung		56.259,1	55.575,6
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		131,2	127,1
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil		12.348,9	7.513,1
Passive latente Steuern		39.655,6	40.513,9
Summe langfristige Schulden		630.578,2	629.299,0
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		5.081,6	4.921,8
Finanzschulden, kurzfristiger Teil		35.461,6	38.067,6
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil		3.510,7	1.990,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		21.971,1	27.344,1
Steuerverbindlichkeiten		1.071,3	1.054,2
Summe kurzfristige Schulden		67.096,3	73.378,3
Summe Schulden		697.674,5	702.677,3
Summe Eigenkapital und Schulden		925.155,0	927.969,0

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.03.2009	01.01.2008 - 31.03.2008
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	24.021,5	23.627,1
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)	-16.380,2	-19.717,0
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	22.182,6	21.623,3
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-11.605,1	-11.551,9
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	10.577,5	10.071,4
Umsätze aus dem Asset Management	1.400,1	1.230,9
Aufwendungen für das Asset Management	-1.723,0	-1.655,2
Netto Ergebnis Asset Management	-322,9	-424,3
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	84,3	0,0
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-67,3	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,0	0,0
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.654,4	-6.494,8
Restrukturierungsaufwand	-270,1	0,0
Sonstige Einkünfte	354,5	772,9
Sonstige Aufwendungen	-60,3	-15,1
Sonstiges Nettoergebnis	294,2	757,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	0,0	0,0
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen	7.641,3	3.910,1
Finanzaufwendungen	-8.581,9	-16.287,3
Erträge aus Darlehensverzicht	8.700,2	0,0
Finanzerträge	65,9	593,4
Finanzergebnis	184,2	-15.693,9
Konzernergebnis vor Steuern	7.825,5	-11.783,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-122,6	1.685,1
Konzernergebnis	7.702,9	-10.098,7
Zuteilung auf:		
Aktionäre des Konzerns	7.639,2	-9.869,1
Minderheitsanteil	63,7	-229,6
Konzernergebnis	7.702,9	-10.098,7
Ergebnis je Aktie		
Angaben in EUR		
Unverwässert	0,34	-0,44
Verwässert	0,35	-0,35

Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. März 2009

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.03.2009	01.01.2008 - 31.03.2008
Konzernergebnis	7.639,2	-9.742,3
Konzernergebnis (Anteile anderer Gesellschafter)	63,7	-356,3
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges)		
Erfolgsneutrale Änderung	-6.356,0	0,0
Latente Steuern		
auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1.038,9	0,0
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-5.317,1	0,0
Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn)	2.385,8	-10.098,6
Aktionäre des Konzerns	2.367,6	-9.742,3
Minderheitsanteil	18,2	-356,3

Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 31.03.2009	01.01.2008 - 31.03.2008
Laufende Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis	7.702,9	-10.098,7
zzgl. Finanzergebnis	-184,2	15.693,9
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	122,6	-1.685,2
= Netto Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	7.641,3	3.910,0
Aktienbasierte Vergütung	263,1	909,0
Abschreibungen	112,0	215,7
Veränderung der Pensionsrückstellungen	4,1	0,0
Veränderungen der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-2.154,7	-514,1
Veränderungen der Finanzschulden, die den zur Veräußerung bestimmten Immobilien zuzuordnen sind	355,2	8.200,0
Veränderung der Forderungen	1.988,2	325,2
Veränderung der Verbindlichkeiten	-4.934,6	-3.320,6
Operativer Mittelzufluss	3.274,6	9.725,2
Zinsauszahlungen	-7.459,5	-6.576,7
Zinseinzahlungen	65,9	593,4
Gezahlte Ertragsteuern	36,1	-2,2
Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.082,9	3.739,7
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.474,8	-5.265,2
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-46,0	-157,6
Ein-/Auszahlungen aus/für Beteiligungen und Darlehen	313,8	-237,3
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.207,0	-5.660,1
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	5.490,0
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	0,0	-408,6
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-460,2	0,0
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	29.916,6	6.709,7
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-28.440,5	-974,4
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.015,9	10.816,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.274,0	8.896,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.410,1	23.652,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.136,1	32.549,2

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklagen	Eigene Anteile	Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	Summe	Minderheitsanteile	Gesamt
Stand am 01.01.2008	22.465,6	216.635,2	81.705,7	-42,5	0,0	320.764,0	1.705,2	322.469,2
Netto-Verluste aus Cashflow Hedges	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenüberschuss	0,0	0,0	-9.869,1	0,0	0,0	-9.869,1	-229,6	-10.098,7
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	-9.869,1	0,0	0,0	-9.869,1	-229,6	-10.098,7
Barkapitalerhöhung	360,0	5.130,0	0,0	0,0	0,0	5.490,0	0,0	5.490,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-249,3	0,0	0,0	0,0	-249,3	0,0	-249,3
Aktienbasierte Vergütung	0,0	909,0	0,0	0,0	0,0	909,0	0,0	909,0
Veränderungen der Minderheitsanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.143,5	-1.143,5
Stand am 31.03.2008	22.825,6	222.424,9	71.836,6	-42,5	0,0	317.044,6	332,1	317.376,7
Stand am 01.04.2008	22.825,6	222.424,9	71.836,6	-42,5	0,0	317.044,6	332,1	317.376,7
Netto-Verluste aus Cashflow Hedges	0,0	0,0	0,0	0,0	-14.311,2	-14.311,2	-49,5	-14.360,7
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenüberschuss	0,0	0,0	-72.698,3	0,0	0,0	-72.698,3	-126,7	-72.825,0
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	-72.698,3	0,0	-14.311,2	-87.009,5	-176,2	-87.185,7
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-30,3	0,0	0,0	0,0	-30,3	0,0	-30,3
Dividendenausschüttungen	0,0	0,0	-5.705,8	0,0	0,0	-5.705,8	0,0	-5.705,8
Aktienbasierte Vergütung	0,0	-66,4	0,0	0,0	0,0	-66,4	0,0	-66,4
Eigene Anteile	0,0	-35,4	0,0	35,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Erwerb von Minderheitsanteilen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	503,7	503,7
Veränderungen der Minderheitsanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	399,6	399,6
Stand am 31.12.2008	22.825,6	222.292,8	-6.567,5	-7,1	-14.311,2	224.232,6	1.059,2	225.291,8

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklagen	Eigene Anteile	Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	Summe	Minderheitsanteile	Gesamt
Stand am 01.01.2009	22.825,6	222.292,8	-6.567,5	-7,1	-14.311,2	224.232,6	1.059,2	225.291,8
Netto-Verluste aus Cashflow Hedges	0,0	0,0	0,0	0,0	-5.298,9	-5.298,9	-18,2	-5.317,1
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0,0	0,0	0,0	0,0	-5.298,9	-5.298,9	-18,2	-5.317,1
Periodenüberschuss	0,0	0,0	7.639,2	0,0	0,0	7.639,2	63,7	7.702,9
Gesamtperiodenergebnis	0,0	0,0	7.639,2	0,0	-5.298,9	2.340,3	45,5	2.385,8
Aktienbasierte Vergütung	0,0	263,2	0,0	0,0	0,0	263,2	0,0	263,2
Veränderungen der Minderheitsanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-460,2	-460,2
Stand am 31.03.2009	22.825,6	222.556,0	1.071,7	-7,1	-19.610,1	226.836,1	644,5	227.480,6

Erläuterungsbericht

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-Management. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Die Geschäftsbereiche der CRE teilen sich zurzeit in die Segmente Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Asset 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 Rechnungslegung

Der Quartalsfinanzbericht der Colonia Real Estate AG zum 31. März 2009 wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 WpHG sowie im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt.

Die bei der Erstellung des Quartalsfinanzberichts angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Konsolidierungsgrundsätze entsprechen denjenigen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 unter Berücksichtigung des International Accounting Standard (IAS 34) „Zwischenberichterstattung“. Demzufolge enthält dieser Quartalsfinanzbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangangaben, die gemäß IFRS für einen Konzernabschluss zum Ende des Geschäftsjahres erforderlich sind.

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

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Für die Aufstellung des Quartalsfinanzberichts in Übereinstimmung mit den IFRS ist es erforderlich, dass vonseiten des Managements eine Reihe von 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 2008 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.

Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer Tochterunternehmen zum 31. März 2009. 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 drei Monaten 2009 im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wie folgt verändert:

Mit notariellen Verträgen vom 20. Januar 2009 wurden die CRE Gewerbeimmobilien GmbH, Gerespro One GmbH und die CRE Retail Immobilien GmbH auf die Colonia Real Estate AG verschmolzen. Hierdurch hat sich lediglich die Anzahl der Konzerngesellschaften reduziert; wirtschaftlich betrachtet führte dies zu keiner Veränderung innerhalb des Konzerns.

Zum 31. März 2009 umfasst der Konsolidierungskreis insgesamt 19 Tochterunternehmen, davon 13 inländische und 6 ausländische Tochterunternehmen.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Colonia Real Estate Konzerns. Die Zahlungsmittel umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 erstellt und gliedert die Veränderungen der liquiden Mittel nach den Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Dabei wird der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nach der indirekten Methode ermittelt.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	31.03.2009	31.03.2008
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.217,7	32.549,3
Kontokorrentkredite	-5.081,6	0,0
Finanzmittelfonds	5.136,1	32.549,3

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 nur noch aus drei Segmenten, und zwar den Wohn- und Gewerbeimmobilien und dem Asset 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 - 2009

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
Erträge	22.844,5	338,7	1.352,9	-645,8	23.890,3
EBIT	10.116,2	244,1	-389,8	-2.329,2	7.641,3

Q1 - 2008

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe / Hotel	Asset Management	Fonds Management	Überleitung	Konzern
Erträge	21.510,2	893,6	1.147,2	368,4	-292,3	23.627,1
EBIT	7.678,5	714,5	-309,7	-62,0	-4.111,2	3.910,1

Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Im März 2009 hat die Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Vaduz, der Colonia Real Estate AG ein Darlehen von insgesamt EUR 2,0 Mio. gewährt. Die Laufzeit des Darlehens endet am 31. Januar 2010. Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 8,5 Prozent zzgl. 3-Monats-Euribor verzinst.

Ansonsten haben sich im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 keine Änderungen hinsichtlich der Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben.

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG hat am 9. April 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchzuführen. Die Kapitalerhöhung erfolgt unter Ausnutzung des von der Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 geschaffenen Genehmigten Kapitals durch die Ausgabe von 1,3 Millionen neuer nennwertloser Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von 1,00 Euro je Aktie gegen Bareinlagen. Die Kapitalerhöhung wurde erfolgreich bei institutionellen Investoren zu einem Ausgabepreis von 2,77 Euro je Aktie platziert; das Bezugsrecht der Aktionäre wurde nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses ausgeschlossen. Damit fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von insgesamt EUR 3,6 Mio. zu.

Köln, den 13. Mai 2009

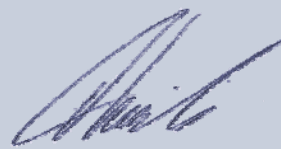
Colonia Real Estate AG



Stephan Rind
CEO



Volker Lemke
CFO



Friedrich Thiele
CIO