



Colonia Real Estate AG

*Halbjahresfinanzbericht 2009*

## Konzernzwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2009

### Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Im 1. Halbjahr 2009 konzentrierte sich die Colonia Real Estate AG auf die Bewirtschaftung ihrer Immobilien, um die Wertschöpfung in allen Portfolios nachhaltig zu optimieren. Die stabilen Mieteinnahmen aus dem Wohnungsbestand bei gleichzeitig stark verminderten Verwaltungskosten sind Grundlage für den nachhaltigen Turnaround im Konzernergebnis. Das Ziel, im Laufe des Jahres einen positiven Cashflow aus dem operativen Geschäft zu erzielen, bleibt weiterhin bestehen.

Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien zeigten sich im Laufe des 1. Halbjahres Anzeichen einer Stabilisierung, dennoch blieb das Marktumfeld, insbesondere für größere Portfolios, aufgrund der für Käufer nach wie vor begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten auf niedrigem Niveau. Im 1. Halbjahr 2009 hat sich die Colonia Real Estate auf die Aufbereitung und Vermarktung kleiner Einzelobjekte und Mehrfamilienhäuser fokussiert. Erste Einzelverkäufe konnten bereits über Buchwert beurkundet werden, der Mittelzufluss und damit die Verbuchung unter IFRS werden jedoch erst im 2. Halbjahr sichtbar sein. Der Markt für vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser in guter Lage und Qualität verzeichnet einen Nachfrageschub, induziert vorwiegend durch private Investoren. Laut einer aktuellen Umfrage des Bundesverbandes IVD, des größten deutschen Maklerverbandes, unter seinen 6.000 Mitgliedern stieg die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 46 Prozent im 1. Halbjahr 2009 am stärksten. Als wichtigste Kaufmotive wurden Inflationsangst (43 Prozent) und niedrige Zinsen (34 Prozent) genannt.

Die Colonia Real Estate AG hat als aktiver Bestandshalter im Kerngeschäft Wohnimmobilien/Investments ihre ambitionierten Planungen für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2009 weitgehend erreicht. Insgesamt konnten die Erträge, aber auch das Ergebnis aus der Vermietung, weiter gesteigert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode (like-for-like) und ohne die Mieteinnahmen aus den im Vorjahr veräußerten Hotelbeständen nahmen die Mieterträge von EUR 28,9 Mio. auf EUR 30,3 Mio. (plus 5,0 Prozent) zu, das Vermietungsergebnis (NOI) stieg überproportional von EUR 18,4 Mio. auf EUR 21,6 Mio. (plus 17,4 Prozent). Dieser Erfolg basiert vor allem auf Kostensenkungen und Optimierungen bei der Verwaltung und der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Das Asset Management – vertreten durch die Konzerntochter CRE Resolution GmbH – blieb hinter den Erwartungen zurück. Die geringe Transaktionstätigkeit im Gesamtmarkt und einmalige Sonderfaktoren führten zu geringen Umsätzen. Die Erträge fielen im 1. Halbjahr 2009 um 22 Prozent auf EUR 2,9 Mio. (H1 2008: EUR 3,7 Mio.), das Nettoergebnis für diesen Geschäftsbereich zeigt ein Minus von EUR 1,1 Mio. Hierbei belasteten die Schließung des Standortes Düsseldorf und der Abbau weiterer Mitarbeiter aus dem Bereich Projektentwicklung das Ergebnis mit rund EUR 0,1 Mio. Mit der Ausweitung des Asset Managements durch Work-out und Restrukturierungsmandate erwarten wir jedoch steigende Umsätze im 2. Halbjahr 2009. Erste Mandate wurden bereits im abgelaufenen Quartal hinzugewonnen, weitere größere Mandate befinden sich im finalen

Verhandlungsstadium. Auch zeichnet sich eine Wiederbelebung des Transaktionsmarktes im 2. Halbjahr 2009 ab. Im Segment Bestandsmanagement wurde wieder ein positiver Deckungsbeitrag von EUR 0,3 Mio. erzielt.

Auf der Finanzierungsseite ist der Konzern solide aufgestellt. Erste Refinanzierungen im Volumen von EUR 17 Mio. stehen erst im Jahr 2010 wieder an, und im 1. Quartal gelang es CRE, im Zuge des Ablösevertrags für ein bestehendes Hypothekendarlehen, beim kreditgebenden Institut einen Darlehensverzicht in Höhe von EUR 8,7 Mio. zu erreichen. Die Konzerneigenkapitalquote konnte durch die im 2. Quartal realisierten Kapitalmaßnahmen (Kapitalerhöhung, Optionsscheinprogramm) mit 26,1 Prozent wieder auf ein Niveau angehoben werden, das innerhalb des angestrebten langfristigen Zielkorridors von 25-35 Prozent liegt.

Darüber hinaus haben wir uns dazu entschlossen, im Sinne einer weiter verbesserten Transparenz unsere Immobilienbestände künftig im halbjährlichen Turnus neu zu bewerten. Aus dieser Neubewertung ergab sich im 1. Halbjahr 2009 ein positiver Saldo von EUR 1,5 Mio. Dies spiegelt die jüngste Stabilisierung der Wohnimmobilienpreise im Gesamtmarkt wider.

Bei stark reduzierten Verwaltungskosten von EUR 5,9 Mio. inklusive Restrukturierungskosten (Vorjahresperiode: EUR 15,6 Mio.) erreichte die CRE AG im 1. Halbjahr 2009 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 6,3 Mio., nachdem in der Vorjahresperiode ein Verlust in Höhe von EUR -2,0 Mio. zu verbuchen war. Trotz des positiven Konzernergebnisses sank der NAV (Net Asset Value) aufgrund der Verwässerung durch die Kapitalerhöhungen zum 30. Juni 2009 von EUR 11,62 im 1. Quartal auf EUR 10,15.

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

### **Investments Wohnimmobilien**

Im 1. Halbjahr 2009 wurde das Portfolio stabil weiterentwickelt. Beim Management des Wohnungsbestandes haben wir unsere ambitionierten Planungen erfüllt. Im Vergleich zur Vorjahresperiode und bereinigt um An- und Verkäufe (like-for-like) fiel der Leerstand im gesamten Wohnungsbestand um 9,2 Prozent auf 13,8 Prozent (H1 2008: 15,2 Prozent), gleichzeitig stieg die Durchschnittsmiete um 2,2 Prozent auf EUR 4,63 je qm (H1 2008: EUR 4,53 je qm).

Der Leerstand in den Berliner Beständen blieb auf dem niedrigen Niveau von inzwischen rund fünf Prozent in Marzahn (Januar 2007: rund 24 Prozent) und im SIGNA-Portfolio (Dezember 2007: 10,2 Prozent). In beiden Portfolios zeigt sich eine Stabilisierungstendenz, die Spielräume für Mieterhöhungen lässt. Erste Mieterhöhungen in Teilbeständen wurden bereits durchgeführt, eine weitere Mieterhöhung ist derzeit in Vorbereitung. Die Mieten haben sich in beiden Beständen leicht über Plan entwickelt. Die Zusammenarbeit mit Krüger Immobilien in Salzgitter gestaltete sich im Jahresverlauf wie erwartet schwierig. Nach der Auflösung des Verwaltervertrags zur Jahresmitte wurde der Schwerpunkt auf eine geordnete Übergabe an den neuen Verwalter Treureal gelegt. Es konnte ein erfolgreicher Übergabeprozess gestaltet werden. Der neue Verwalter wird bereits für die Nebenkostenabrechnungen 2008 verantwortlich zeichnen.

In den Portfolios Elmshorn/Itzehoe und Aachen (Geilenkirchen) wurden im 1. Halbjahr 2009 positive Vermietungsergebnisse erzielt. Die Kündigungszahlen sind mit 88 Wohnungen im 1. Halbjahr erfreulich niedrig und liegen im Plan. Im gleichen Zeitraum konnten 188 neue Mietverträge geschlossen werden. Auf Jahressicht wäre das eine Vermietungsquote von 24 Prozent. Im Teilsegment Morthorststrasse in Elmshorn wurde zur Jahresmitte die Vollvermietung erreicht. Die Neuvermietungsmiete hat sich mit EUR 5,62 je qm im Durchschnitt ebenfalls positiv entwickelt. Auch in Aachen konnte der Leerstand deutlich über Plan abgebaut werden – zum Halbjahr auf unter 25 Prozent. Die Vermietungsquote lag hier auf Jahressicht sogar bei über 30 Prozent. Bis zum Jahresende soll auch hier eine Quote erreicht sein, die jedem Vergleich mit den anderen Standorten standhält. Hier zeigt sich, dass die aufwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen, unser Produkt „Blaues Wohnen“, gut am Vermietungsmarkt angenommen werden.

Auf der Kostenseite haben wir durch eine enge Kontrolle die Budgets, insbesondere für Investitionsmaßnahmen (Capex) und Wohnungsmodernisierungen, nicht voll ausschöpfen müssen und unsere internen strengen Vorgaben gut eingehalten. Auch im 2. Halbjahr wollen wir die Kosten auf unbedingt notwendige Investitionen begrenzen und nur einzelne Schwerpunktmaßnahmen durchführen. Durch die Neuausschreibung von Liefer- und Leistungsverträgen werden die Kosten im Bereich der umlagefähigen Betriebskosten weiter gesenkt. Diesen Vorteil werden wir mit der nächsten Abrechnung auch an die Mieter weitergeben.

Verkäufe von größeren Wohnungsportfolios 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 attraktiven Wohnhäusern im Berliner Stadtgebiet ist für diesen Markt ein interessantes Angebot. Mit unserer Privatisierungstochter CRE Accentro haben wir daher begonnen, diese Immobilien einzeln am Markt anzubieten.

Im Jahresverlauf, beginnend mit dem 2. Quartal, erwarten wir aus diesem Bereich Privatisierungserlöse von mindestens EUR 30 Mio. bei Gewinnmargen von rund 20 Prozent.

### ***Co-Investments Gewerbeimmobilien***

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

Das gebundene Eigenkapital für die Minderheitsanteile (zwischen 2,5 und 15 Prozent) inklusive der gewährten Gesellschafterdarlehen hat nach einer Neubewertung zum Jahresende 2008 einen Wert von Euro 12,9 Mio.

Für die Beteiligung am so genannten Oaktree-Portfolio Herkules besteht seit dem Jahresanfang kein Asset Management Mandat mehr. Im 1. Quartal 2009 wurde die Übergabe der restlichen Unterlagen an die Oaktree eigene Gesellschaft abgeschlossen. Lediglich für den Umbau einer Immobilie in München wurden noch

Managementleistungen erbracht. Dieser Projektmanagementauftrag endet aber auch im 3. Quartal. 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 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. Erste Neuvermietungen konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Zurzeit laufen weitere aussichtsreiche Nachvermietungsgespräche mit Einzelinteressenten. Im Dezember 2008 konnte das Disch-Haus in Köln im Joint Venture mit UBS erfolgreich verkauft werden.

Neue Co-Investments wurden im 1. Halbjahr 2009 nicht eingegangen, weitere sind auch derzeit nicht geplant. Unsere Einschätzung für die Preisentwicklung bei Gewerbeimmobilien, insbesondere bei Büroobjekten, sind für die nächsten zwölf Monate eher negativ. Gemeinsam mit unseren Investmentpartnern beobachten wir den Markt jedoch intensiv, um bei interessanten Sondersituationen reagieren zu können.

### **Asset Management**

Der Unternehmensbereich Asset Management wird seit Jahresbeginn 2009 durch die CRE Resolution GmbH und die CRE Accentro GmbH abgebildet. Das von beiden Unternehmen betreute Immobilienvolumen belief sich am 30. Juni 2009 auf rund EUR 2,1 Mrd., hiervon entfallen ca. EUR 487 Mio. auf den Bereich Privatisierung bei der CRE Accentro GmbH.

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 Immobilienportfolios. Im 1. Halbjahr 2009 wurden rund 26.000 qm Fläche neu vermietet bzw. vertraglich verlängert. Speziell in Bezug auf nicht marktgerechte Objekte in B- und C-Lagen sind unsere Prognosen zu Neuvermietungen für den Rest des Jahres 2009 sehr verhalten. Die Spitzenmieten in den besten Innenstadtlagen entwickeln sich weiter rückläufig, insbesondere in Frankfurt am Main. Die Bedeutung intensiver Mieterbetreuung und aktiver Vermietungsarbeit steigt.

Die Abwicklung des im Dezember 2008 beurkundeten Verkaufsvertrages des Disch-Hauses in Köln läuft weiterhin planmäßig. Bis zum Jahresende 2009 ist die CRE Resolution noch mit der Restvermietung beauftragt, und die CRE AG hat durch überplanmäßige Vermietungsergebnisse noch die Chance auf Kaufpreinsnachbesserungen.

Im Bereich der Transaktionen verzeichnen wir weitere Verkäufe von kleineren gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Objekten aus dem Portfolio Pepper oder SIGNA 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 deutlich 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 Ende 2009 rechnen wir mit ersten spürbaren 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 etwa in London oder Paris. Die Anforderungen kapitalstarker opportunistischer Investoren steigen oder bleiben trotz geringerer Finanzierungsausläufe unverändert hoch. Gleichzeitig richten auch diese Investoren ihren Fokus auf gute Lagen. Es bleibt abzuwarten, ob bei Objekten in Top-Lagen opportunistische Returns wie in London oder Paris möglich werden. Das Transaktionsteam prüft weiterhin interessante Objekte, wurde aber insgesamt etwas verkleinert. Frei werdende Kapazitäten werden intern für Business Development und Asset Management Aktivitäten genutzt.

Unser Fokus bei der Neuakquise im Asset Management lag in den ersten sechs Monaten bei den Workout Abteilungen der Banken sowie bei Insolvenzverwaltern. Wir haben mit Partnern aus verschiedenen Bereichen die „German Real Estate Workout Plattform“ aufgebaut, um für Banken ein attraktiver Partner mit ganzheitlichem Ansatz rund um notleidende Objektgesellschaften bzw. Kredite zu sein. Die Plattform ist eine Kooperation von renommierten Unternehmen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Property Management und Darlehensbearbeitung (Loan Servicing). In den letzten Wochen des 2. Quartals nahm das Interesse auf Bankenseite an den Angeboten der Plattform spürbar zu.

Insbesondere dank der Stützungsmaßnahmen der Bundesregierung ist der Druck auf die Banken, kritische Objekte oder Kredite verkaufen zu müssen, geringer geworden. Die Zahl dieser Engagements steigt allerdings und damit auch der Bedarf auf Bankenseite, sich um diese Assets zu kümmern, sollten sie insolvent werden oder in die Bilanz genommen werden. Wir erwarten im Laufe des Jahres weitere Anfragen und Asset Management Mandate für „Distressed Portfolios und Assets“.

In Köln hat die CRE Resolution einen Bürokomplex mit über 26.000 qm Nutzfläche als neues Dienstleistungsmandat von einem Insolvenzverwalter übernommen. Darüber hinaus haben wir erste kleinere Mandate für eine Bank gewinnen können. In Frankfurt hat ein Investorenkonsortium unser Unternehmen mit dem Asset Management eines hochwertigen Gebäudekomplexes von ca. 25.000 qm Fläche beauftragt.

Im EDV-Bereich 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.

Mit der Schließung des Standorts Düsseldorf und dem damit verbundenen Abbau von Mitarbeitern im Bereich Projektentwicklung haben wir Überkapazitäten abgebaut und unsere Kostenstruktur weiter verschlankt. Diese Effekte werden sich im 2. Halbjahr 2009 bemerkbar machen.

Im Bereich der Transaktionen wurden zwar weiterhin Objekte und kleinere Portfolios geprüft, es kam aber im 1. Halbjahr zu keinem weiteren Ankauf mehr. Der Markt wird vom Transaktionsteam beobachtet und regelmäßig mit unseren Partnern besprochen. Das vorsichtige Investitionsverhalten unserer Kunden im Bereich Transaktionsberatung und -management hat sich bisher als richtig erwiesen. Die Preise zeigen derzeit

eine Tendenz zur Stabilisierung. Vereinzelt kam es zu ersten größeren Transaktionen. Doch immer noch gehen viele Käufer von fallenden Preisen aus und sehen keine Veranlassung zu kaufen. Es gibt mehrere institutionelle Investoren, die über ausreichende Mittel verfügen und sich für den Zeitpunkt einer Preisbodenbildung im Geschäftsjahr 2009 oder 2010 positionieren. Objekte, die sich für Privatinvestoren eignen, bleiben dagegen stabiler. Wir sehen eine zunehmende Nachfrage aus dem Bereich der Privatinvestoren und Family Offices und gehen davon aus, dass dies mit dem Vertrauensverlust in andere Asset Klassen und mit der zunehmenden Inflationssorge zusammenhängt.

Die CRE Accentro hat das erste Halbjahr 2009 mit einem leichten Überschuss abgeschlossen. Es wurden 216 Wohnungen für Dritte verkauft. Der Schwerpunkt der Aktivitäten und Umsätze lag erwartungsgemäß in Berlin, wo die CRE Accentro für die GSW rund 4.000 Wohnungen exklusiv vermarktet. Aber auch im zweiten regionalen Schwerpunkt, dem Rhein-Main-Gebiet, entwickelten sich die Umsätze erfreulich und liegen über Plan. In dieser Region werden die Folgen der Finanzkrise besonders spürbar: Vermietete Wohnungen als Kapitalanlage erleben einen deutlichen Aufschwung. Gegenüber den Vorjahren konnte der Anteil dieser Verkäufe erheblich erhöht werden. Für das zweite Halbjahr wird eine überproportionale Steigerung – sowohl des Umsatzes als auch der Profitabilität – erwartet. Insbesondere im Bereich der ungeteilten Vermarktung von Mehrfamilienhäusern liegen Reservierungen in großem Umfang vor, die für starke Umsätze im 2. Halbjahr sorgen dürften.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

Das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2009 belief sich auf EUR 6,3 Mio., nachdem in der korrespondierenden Vorjahresperiode ein Periodenverlust von EUR -2,0 Mio. erzielt wurde. Das Vorjahresergebnis wurde im Wesentlichen durch Erträge für derivative Finanzinstrumente (Swaps) in Höhe von rund EUR 8,8 Mio. beeinflusst. Ohne diese Erträge wäre im Vorjahr ein Verlust in Höhe von rund EUR 10,8 Mio. angefallen. Der Gewinn des laufenden Jahres ist vor allem auf die Erträge aus einem Darlehensverzicht zurückzuführen, der im Zusammenhang mit der Refinanzierung unseres norddeutschen Immobilienportfolios steht.

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008
Sollmieten	36.335,9	34.658,8
Erlösschmälerungen und Mietminderungen	-6.026,0	-5.791,6
<b>Nettomiete</b>	<b>30.309,9</b>	<b>28.867,2</b>
Erträge aus der Weiterbelastung/Betriebskostenergebnis	14.413,9	14.338,5
Instandhaltung und Sanierung	-2.025,7	-5.064,1
Betriebskosten	-21.097,9	-19.747,6
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>21.600,2</b>	<b>18.394,0</b>
Verkaufserlöse	84,3	2.351,0
Buchwertabgang	-67,3	-2.135,7
<b>Ergebnis der Verkaufstätigkeit</b>	<b>17,0</b>	<b>215,3</b>
Personalaufwand	-2.379,9	-4.756,2
Sachaufwand	-3.114,4	-10.718,2
Restrukturierungsaufwand	-323,4	0,0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-5.817,7</b>	<b>-15.474,4</b>
Asset Management	-1.080,2	615,8
Sonstiges	552,8	2.029,2
<b>Weitere Geschäftsfelder</b>	<b>-527,4</b>	<b>2.645,0</b>
<b>EBITDA</b>	<b>15.272,1</b>	<b>5.779,9</b>
Abschreibungen	-83,2	-161,1
Marktwertanpassungen	1.450,0	0,0
<b>EBIT</b>	<b>16.638,9</b>	<b>5.618,8</b>
Marktwertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente	0,0	8.827,3
Erträge aus Darlehensverzicht	8.700,2	0,0
Finanzergebnis	-18.510,2	-15.885,6
<b>EBT</b>	<b>6.828,9</b>	<b>-1.439,5</b>
Steuern	-546,2	-587,6
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.282,7</b>	<b>-2.027,1</b>

Aus der *Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien* wurden Mieterträge und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten in Höhe von EUR 44,7 Mio. (Vorjahr: EUR 43,2 Mio.) erzielt. Diesen Erträgen standen Aufwendungen in Höhe von EUR 23,1 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.) gegenüber, so dass insgesamt aus der Vermietung ein Ergebnis von EUR 21,6 Mio. (Vorjahr: EUR 18,4 Mio.) generiert werden konnte.

Die CRE Wohneigentum GmbH konnte zudem 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 63 Prozent auf EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 15,6 Mio.). Die größten Positionen darin sind Personalaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen für Aktienoptionen. Der Konzern liegt somit im Rahmen der selbst definierten Sollvorgaben.

Das *Ergebnis des Bereichs Asset Management* hat sich im Vergleich zur korrespondierenden Vorjahresperiode deutlich verschlechtert. Zurückzuführen ist dies auf die fehlenden Erlöse aus Transaktionen und einmalige Restrukturierungsaufwendungen.

Die *Marktwertanpassungen* führten zu unrealisierten Gewinnen aus der teilweisen Neubewertung unseres Immobilienbestands, die wir von nun an in einem halbjährlichen Turnus vornehmen werden.

Die *Marktwertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente* im Vorjahr betrafen das Bewertungsergebnis der Zinsswaps. Seit dem 4. Quartal 2008 wird der wirksame Teil der Gewinne oder Verluste aus diesem Sicherungsinstrument direkt im Eigenkapital erfasst, während der unwirksame Teil der Gewinne oder Verluste daraus sofort erfolgswirksam wird. Die *Erträge aus Darlehensverzicht* stehen im Zusammenhang mit der Refinanzierung unseres norddeutschen Immobilienportfolios. Das *Finanzergebnis* hat sich u.a. durch geringere Finanzerträge und höhere Finanzaufwendungen um rund EUR 2,6 Mio. verschlechtert.

### ***Vermögens- und Finanzlage***

In den vergangenen sechs Monaten konnte die Kapitalstruktur weiter optimiert werden. Dazu haben die im April durchgeführte Kapitalerhöhung und die im Juni vorgenommene Umwandlung der in 2004 emittierten Optionsscheine in neue Aktien der Gesellschaft (Optionsscheinprogramm) maßgeblich beigetragen. Beide haben das Eigenkapital erhöht. Durch Refinanzierungen konnte die Quote der lang- und kurzfristigen Finanzschulden bezogen auf die gesamten Schulden bei rund 80 Prozent gehalten werden. Die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2009 beläuft sich auf 26,1 Prozent, nach 24,6 Prozent zum 31. März 2009. Der gesetzte Zielkorridor von 25 bis 30 Prozent ist somit wieder erreicht.

Angaben in TEUR	30.06.2009	31.12.2008	Veränderung
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte	872.603,8	863.544,5	9.059,3
Kurzfristige Vermögenswerte	37.022,7	35.024,5	1.998,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	25.600,0	29.400,0	-3.800,0
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>935.226,5</b>	<b>927.969,0</b>	<b>7.257,5</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	244.512,9	225.291,7	19.221,2
Langfristige Schulden	624.977,3	629.299,0	-4.321,7
Kurzfristige Schulden	65.736,3	73.378,3	-7.642,0
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>935.226,5</b>	<b>927.969,0</b>	<b>7.257,5</b>

Die langfristigen Vermögenswerte beinhalten hauptsächlich die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (EUR 844,8 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 vor allem auf Investitionen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Daneben hat die zum 30. Juni 2009 vorgenommene partielle Neubewertung unserer Immobilienbestände zu einer Erhöhung von rund EUR 1,5 Mio. geführt.

Weitere Investitionen von rund EUR 2,2 Mio. in zur Privatisierung vorgesehene Wohnungen haben die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zur Veräußerung bestimmten Immobilien im Vergleich zum 31. Dezember 2008 erhöht. Diese haben zusammen mit dem Anstieg des Finanzmittelbestands den Abbau der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände überkompensiert, so dass insgesamt eine Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte um rund EUR 2,0 Mio. zu verzeichnen ist.

Mit dem positiven Konzernergebnis des 1. Halbjahres 2009 und den durchgeführten Kapitalmaßnahmen konnte das Eigenkapital um rund EUR 19,2 Mio. (EUR 244,5 Mio.; EUR 225,3 Mio.) verbessert werden. Die negative Marktbewertung der Zinsswaps in Höhe von EUR 3,6 Mio. hat einer weiteren Verbesserung des Eigenkapitals entgegengewirkt.

Die langfristigen Schulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden (EUR 516,4 Mio.; 31.12.2008: EUR 525,6 Mio.), Wandelschuldverschreibungen (EUR 56,9 Mio.; 31.12.2008: EUR 55,6 Mio.), latente Steuern (EUR 40,4 Mio.; 31.12.2008: EUR 40,5 Mio.) und den langfristigen Teil der derivativen Finanzinstrumente (EUR 11,1 Mio.;

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 vor allem der Abbau von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um rund EUR 11,2 Mio. (EUR 16,2 Mio.; 31.12.2008: EUR 27,4 Mio.) ausgewirkt und zu einem deutlichen Rückgang der kurzfristigen Schulden geführt.

Die liquiden Mittel betragen zum 30. Juni 2009 EUR 20,8 Mio. (31.12.2008: EUR 15,3 Mio.). Die Veränderung der Finanzmittel in den ersten sechs Monaten 2009 ergab sich wie folgt:

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008	Veränderung
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.934,0	-2.429,7	-2.504,3
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-3.882,5	-20.224,5	16.342,0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	15.150,4	23.113,5	-7.963,1
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>6.333,9</b>	<b>459,3</b>	<b>5.874,6</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.410,2	23.652,9	
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>16.744,1</b>	<b>24.112,2</b>	

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten sechs Monaten 2009 auf EUR -4,9 Mio. Bereinigt um Zins- und Steuerzahlungen ergibt sich für das 1. Halbjahr 2009 ein Mittelzufluss aus operativer Tätigkeit in Höhe von EUR 8,3 Mio.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit des 1. Halbjahres 2009 in Höhe von EUR 3,9 Mio. resultiert vor allem aus Investitionen in unseren Immobilienbestand. 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 vor allem durch die aus der Kapitalerhöhung und dem Optionsscheinprogramm generierten Mittelzuflüsse, sowie durch die Refinanzierung unseres norddeutschen Immobilienportfolios bestimmt. So wurden Mittel in Höhe von EUR 15,2 Mio. generiert. Der Tilgung/Rückführung von Krediten in Höhe von rund EUR 30,9 Mio. stehen Mittelzuflüsse aus Aufnahme neuer Kredite in Höhe von EUR 30,1 Mio. entgegen. Der Mittelzufluss der korrespondierenden Vorjahresperiode resultierte überwiegend aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Aufnahme von Krediten.

## **Risiko- und Chancenbericht**

Die Unsicherheiten an den Finanz- und Kapitalmärkten wirken sich nachhaltig auf den deutschen Immobiliensektor aus. Aufgrund der eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten war in den ersten sechs Monaten des Jahres 2009 nur eine geringe Anzahl von Immobilientransaktionen zu verzeichnen. Der Geschäftsbereich Transaktionsberatung und -abwicklung des Asset Managers CRE Resolution GmbH konnte in diesem Zeitraum keine Umsätze generieren. Auch wenn das Management zuversichtlich ist, dass das Transaktionsgeschäft mittelfristig wieder anziehen wird, sind Ergebnisbeiträge aufgrund der Marktsituation nur bedingt zu erwarten.

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

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 ersten sechs Monaten des Jahres 2009 nicht wesentlich verändert haben.

## **Nachtragsbericht**

Die Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG hat am 8. Juli 2009 einen neuen Aufsichtsrat bestimmt. Vorsitzender des Gremiums wurde Klaus Lennartz, die beiden anderen Posten in diesem Gremium übernahmen Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher.

## **Prognosebericht**

Die Krise der internationalen Finanz- und Kapitalmärkte beeinflusst auch das Geschäftsergebnis der Colonia Real Estate im Jahr 2009 nachhaltig. Führende Marktforschungsinstitute, wie das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln, rechnen für 2009 mit einem negativen Wirtschaftswachstum. Die restriktiven Finanzierungsmöglichkeiten erschweren Investoren nach wie vor die Finanzierung größerer Immobilienportfolios und verhindern eine nachhaltige Marktberreinigung. Es bleibt abzuwarten, wie lange die betroffenen Banken die Verletzung von Kreditkriterien (Covenant breaches) noch tolerieren und wann erste Verwertungen stattfinden. Wir gehen nur von vereinzelt Insolvenzen aus und rechnen noch bis Mitte 2010 mit einer restriktiven Kreditpolitik von Bankenseite.

Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich jedoch sehr robust und relativ krisenunabhängig. Das nachhaltige Interesse institutioneller Anleger an Wohnimmobilien zeigt sich in der Auflegung mehrerer neuer Wohnimmobilienfonds namhafter Investoren wie AXA, Warburg/Henderson, Schroders oder anderen. Dies wird zu einem zusätzlichen Nachfrageschub für Wohnimmobilien in Deutschland führen und die Preise mittelfristig stabil halten.

### **Wohnungsbestand**

Grundsätzlich und historisch betrachtet ist der Wohnimmobiliensektor ein defensiver und weitgehend konjunkturabhängiger Investment-Bereich. Mietsteigerungen und Leerstandsabbau werden sich 2009 unter der Prämisse eines stark gebremsten Wirtschaftswachstums, vor allem durch Modernisierungsmaßnahmen, realisieren lassen. Aufgrund eines weitestgehend abgeschlossenen, umfassenden Modernisierungsprogramms ist die Colonia Real Estate AG gut gerüstet, in den Jahren 2009 und 2010 ohne größere Neuinvestitionen weitere Potenziale hieraus abzuschöpfen. Beim Leerstandsabbau in den modernisierten Portfolios wurden auch im 1. Halbjahr 2009 gute Quoten erzielt, insgesamt und über alle Portfolios betrachtet, hat sich der Leerstandsabbau jedoch aufgrund der anhaltenden Wirtschaftskrise verlangsamt.

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

### **Asset Management**

Als führender integrierter Immobilien Investment- und Asset Management Konzern hat die Colonia Real Estate Gruppe eine wichtige Position im Immobiliengeschäft. Die schwierigen Refinanzierungskonditionen können dazu führen, dass der Markt für Immobilientransaktionen in absehbarer Zeit nicht anziehen wird. Dieser Umstand kann sich weiterhin negativ auf den Konzern auswirken.

Im Gegenzug ergeben sich im Asset-Management neue Geschäftschancen. Ein wichtiges Feld sind NPL und Workout-Portfolios, die durch konsequentes Management wieder zurück auf die Erfolgsspur gebracht werden sollen. Hier ist die CRE Gruppe einer der wenigen bundesweit operierenden Marktführer und hat sich daher bestens für den Work-out überregionaler Portfolios positioniert.

### **Prognose 2009**

Die avisierten Teilverkäufe des Immobilienbestandes in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. werden sich voraussichtlich im 2. Halbjahr 2009 realisieren lassen.

Die stabilen Mieteinnahmen aus dem Wohnungsbestand und die Bewertung der Immobilien in Verbindung mit den laufenden Kosteneinsparungen sollten 2009 erstmals Überschüsse aus dem operativen Geschäft in den Bereich des Möglichen rücken lassen. Das Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramm des Vorstands ist erfolgreich und unterstützt den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten Turnaround. Dies eröffnet der Gesellschaft neue Spielräume, um Chancen in einem anhaltenden Krisenumfeld selektiv nutzen zu können.

## **Verkürzter Zwischenabschluss des Colonia Real Estate Konzerns zum 30. Juni 2009**

## Konzernbilanz

<b>Aktiva</b>	Angaben in TEUR	30.06.2009	31.12.2008
<b>Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		844.817,5	835.400,0
Sachanlagen		791,0	1.032,6
Immaterielle Vermögenswerte		3.205,3	3.154,5
Beteiligungen		7.116,9	7.091,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.813,3	6.152,1
Aktive latente Steuern		10.859,8	10.713,4
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>872.603,8</b>	<b>863.544,5</b>
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien		6.318,1	4.147,5
Ertragssteuerforderungen		660,9	1.435,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		9.273,4	14.109,5
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente		20.770,3	15.331,9
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>37.022,7</b>	<b>35.024,5</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		<b>25.600,0</b>	<b>29.400,0</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>935.226,5</b>	<b>927.969,0</b>

## Konzernbilanz

<b>Passiva</b>	Angaben in TEUR	30.06.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		28.460,0	22.825,6
Andere Rücklagen		233.636,4	222.292,8
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs		-17.877,7	-14.311,2
Eigene Anteile		-7,2	-7,2
Gewinnrücklagen		-471,1	-6.567,5
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>243.740,4</b>	<b>224.232,5</b>
Minderheitsanteile		772,5	1.059,2
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>244.512,9</b>	<b>225.291,7</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden		516.435,4	525.569,3
Wandelschuldverschreibung		56.947,4	55.575,6
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		135,3	127,1
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil		11.069,0	7.513,1
Passive latente Steuern		40.390,2	40.513,9
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>624.977,3</b>	<b>629.299,0</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.026,2	4.921,8
Finanzschulden, kurzfristiger Teil		41.264,3	38.067,6
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil		3.180,9	1.990,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		16.177,5	27.344,1
Steuerverbindlichkeiten		1.087,4	1.054,2
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>65.736,3</b>	<b>73.378,3</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>690.713,6</b>	<b>702.677,3</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>935.226,5</b>	<b>927.969,0</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.04.2009 - 30.06.2009	01.04.2008 - 30.06.2008	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008
Angaben in TEUR				
<b>Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)</b>	<b>25.838,0</b>	<b>28.045,6</b>	<b>49.859,4</b>	<b>51.672,6</b>
<b>Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)</b>	<b>-16.838,6</b>	<b>-26.336,8</b>	<b>-33.220,5</b>	<b>-46.053,7</b>
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	22.541,3	21.582,6	44.723,8	43.205,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-11.518,5	-13.260,0	-23.123,6	-24.811,8
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>11.022,8</b>	<b>8.322,6</b>	<b>21.600,2</b>	<b>18.394,0</b>
Umsätze aus dem Asset Management	1.480,6	2.470,9	2.880,7	3.701,8
Aufwendungen für das Asset Management	-2.238,0	-1.430,8	-3.960,9	-3.086,0
<b>Netto Ergebnis Asset und Fonds Management</b>	<b>-757,4</b>	<b>1.040,1</b>	<b>-1.080,2</b>	<b>615,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,0	2.351,0	84,3	2.351,0
Buchwerte der veräußerten Immobilien	0,0	-2.135,7	-67,3	-2.135,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>215,3</b>	<b>17,0</b>	<b>215,3</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	<b>-2.923,1</b>	<b>-9.140,6</b>	<b>-5.577,5</b>	<b>-15.635,4</b>
<b>Restrukturierungsaufwand</b>	<b>-53,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-323,4</b>	<b>0,0</b>
Sonstige Einkünfte	366,1	1.641,1	720,6	2.414,0
Sonstige Aufwendungen	-107,6	-369,7	-167,8	-384,8
<b>Sonstiges Nettoergebnis</b>	<b>258,5</b>	<b>1.271,4</b>	<b>552,8</b>	<b>2.029,2</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert</b>	<b>1.450,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.450,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen und -erträgen</b>	<b>8.997,6</b>	<b>1.708,8</b>	<b>16.638,9</b>	<b>5.618,9</b>
Finanzaufwendungen	-10.187,7	-746,4	-18.769,6	-17.033,6
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	0,0	8.700,2	0,0
Finanzerträge	193,5	9.382,0	259,4	9.975,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.994,2</b>	<b>8.635,6</b>	<b>-9.810,0</b>	<b>-7.058,3</b>
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>-996,6</b>	<b>10.344,4</b>	<b>6.828,9</b>	<b>-1.439,4</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-423,6	-2.272,8	-546,2	-587,7
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.420,2</b>	<b>8.071,6</b>	<b>6.282,7</b>	<b>-2.027,1</b>
Zuteilung auf:				
Aktionäre des Konzerns	-1.542,8	7.972,6	6.096,3	-1.896,5
Minderheitenanteil	122,6	99,0	186,4	-130,6
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.420,2</b>	<b>8.071,6</b>	<b>6.282,7</b>	<b>-2.027,1</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Angaben in EUR				
unverwässert	-0,06	0,35	0,26	-0,09
verwässert	-0,04	0,29	0,26	-0,06

## Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2009

Angaben in TEUR	01.04.2009 - 30.06.2009	01.04.2008 - 30.06.2008	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.542,8</b>	<b>7.972,6</b>	<b>6.096,3</b>	<b>-1.896,5</b>
<b>Konzernergebnis (Anteile anderer Gesellschafter)</b>	<b>122,7</b>	<b>99,0</b>	<b>186,4</b>	<b>-130,6</b>
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow-Hedges)				
Erfolgsneutrale Änderung	2.076,9	0,0	-4.279,1	0,0
Latente Steuern				
auf direkt im Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-339,7	0,0	699,2	0,0
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.737,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-3.579,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe der erfassten Erträge und Aufwendungen (Gesamtgewinn)</b>	<b>317,1</b>	<b>8.071,6</b>	<b>2.702,8</b>	<b>-2.027,1</b>
Aktionäre des Konzerns	189,6	7.972,6	2.529,8	-1.896,5
Minderheitenanteil	127,5	99,0	173,0	-130,6

## Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernergebnis	6.282,7	-2.027,1
zzgl. Finanzergebnis	9.810,0	7.058,3
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	546,2	587,7
<b>= Netto Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>16.638,9</b>	<b>5.618,9</b>
Aktienbasierte Vergütung	526,2	1.798,0
Abschreibungen	219,7	383,9
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	-1.450,0	0,0
Gewinn aus Entkonsolidierung	0,0	-280,9
Veränderung der Pensionsrückstellungen	8,3	0,0
Veränderungen der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-2.170,6	-528,7
Veränderungen der Finanzschulden, die den zur Veräußerung bestimmten Immobilien zuzuordnen sind	182,4	0,0
Veränderung der Forderungen	4.836,1	5.317,1
Veränderung der Verbindlichkeiten	-10.524,2	-1.296,1
<b>Operativer Mittelzufluss</b>	<b>8.266,8</b>	<b>11.012,2</b>
Zinsauszahlungen	-14.079,9	-13.704,9
Zinseinzahlungen	119,3	1.148,1
Gezahlte Ertragsteuern	759,8	-885,1
<b>Mittelabfluss/-zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.934,0</b>	<b>-2.429,7</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-4.167,5	-18.003,4
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-28,8	-233,6
Ein-/Auszahlungen aus/für Beteiligungen und Darlehen	313,8	-1.894,8
Nettoein-/zahlungen aus Unternehmenskäufen/-verkäufen	0,0	-92,7
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.882,5</b>	<b>-20.224,5</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	16.604,2	5.490,0
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-222,9	-408,6
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-460,2	-5.705,8
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	30.089,4	46.420,2
Auszahlung für die Tilgung von Krediten	-30.860,1	-22.682,3
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.150,4</b>	<b>23.113,5</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.333,9	459,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.410,2	23.652,9
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>16.744,1</b>	<b>24.112,2</b>

## 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	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 01.01.2008</b>	<b>22.465,6</b>	<b>216.635,2</b>	<b>81.705,7</b>	<b>-42,5</b>	<b>0,0</b>	<b>320.764,0</b>	<b>1.705,2</b>	<b>322.469,2</b>
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	-1.896,5	0,0	0,0	-1.896,5	-130,6	-2.027,1
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.896,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.896,5</b>	<b>-130,6</b>	<b>-2.027,1</b>
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
Dividendenausschüttungen	0,0	0,0	-5.705,8	0,0	0,0	-5.705,8	0,0	-5.705,8
Aktienbasierte Vergütung	0,0	1.798,0	0,0	0,0	0,0	1.798,0	0,0	1.798,0
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-922,8	-922,8
<b>Stand am 30.06.2008</b>	<b>22.825,6</b>	<b>223.313,9</b>	<b>74.103,4</b>	<b>-42,5</b>	<b>0,0</b>	<b>320.200,4</b>	<b>651,8</b>	<b>320.852,2</b>
<b>Stand am 01.07.2008</b>	<b>22.825,6</b>	<b>223.313,9</b>	<b>74.103,4</b>	<b>-42,5</b>	<b>0,0</b>	<b>320.200,4</b>	<b>651,8</b>	<b>320.852,2</b>
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	-14.311,2	-14.311,2	-49,5	-14.360,7
Periodenüberschuss	0,0	0,0	-80.670,9	0,0	0,0	-80.670,9	-225,7	-80.896,6
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-80.670,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-14.311,2</b>	<b>-94.982,1</b>	<b>-275,2</b>	<b>-95.257,3</b>
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-30,3	0,0	0,0	0,0	-30,3	0,0	-30,3
Aktienbasierte Vergütung	0,0	-955,4	0,0	0,0	0,0	-955,4	0,0	-955,4
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 Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	178,9	178,9
<b>Stand am 31.12.2008</b>	<b>22.825,6</b>	<b>222.292,8</b>	<b>-6.567,5</b>	<b>-7,1</b>	<b>-14.311,2</b>	<b>224.232,6</b>	<b>1.059,2</b>	<b>225.291,8</b>

## Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklagen	Eigene Anteile	Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	Summe	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 01.01.2009</b>	<b>22.825,6</b>	<b>222.292,8</b>	<b>-6.567,5</b>	<b>-7,1</b>	<b>-14.311,2</b>	<b>224.232,6</b>	<b>1.059,2</b>	<b>225.291,8</b>
Netto-Verluste aus Cashflow Hedges	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.566,5	-3.566,5	-13,4	-3.579,9
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.566,5	-3.566,5	-13,4	-3.579,9
Periodenüberschuss	0,0	0,0	6.096,3	0,0	0,0	6.096,3	186,4	6.282,7
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6.096,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-3.566,5</b>	<b>2.529,8</b>	<b>173,0</b>	<b>2.702,8</b>
Barkapitalerhöhung	5.634,4	10.969,8	0,0	0,0	0,0	16.604,2	0,0	16.604,2
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-152,5	0,0	0,0	0,0	-152,5	0,0	-152,5
Aktienbasierte Vergütung	0,0	526,3	0,0	0,0	0,0	526,3	0,0	526,3
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-459,7	-459,7
<b>Stand am 30.06.2009</b>	<b>28.460,0</b>	<b>233.636,4</b>	<b>-471,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>-17.877,7</b>	<b>243.740,4</b>	<b>772,5</b>	<b>244.512,9</b>

## 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 in die Segmente Wohnimmobilien, Beteiligungen an Gewerbeimmobilien und Asset Management/Privatisierungen 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 Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG zum 30. Juni 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 Zwischenberichts 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 Halbjahresfinanzbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangangaben, die gemäß IFRS für einen Konzernabschluss zum Ende des Geschäftsjahres erforderlich sind.

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

### Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Für die Aufstellung des Halbjahresfinanzberichts in Übereinstimmung mit den IFRS ist es erforderlich, dass durch das Management 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 30. Juni 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 sechs 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 30. Juni 2009 umfasst der Konsolidierungskreis insgesamt 21 Tochterunternehmen, davon 15 inländische und 6 ausländische Tochterunternehmen.

### **Eigenkapital**

Die Colonia Real Estate AG hat im April 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt. Die Kapitalerhöhung erfolgte 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 zu einem Ausgabepreis von 2,77 Euro je Aktie platziert; das Bezugsrecht der Aktionäre wurde nach Maßgabe des Hauptversammlungsbeschlusses ausgeschlossen. Diese Kapitalerhöhung führte zu einem Kapitalzufluss in Höhe von rund EUR 3,6 Mio.

Ferner wurden im Juni 2009 die im Jahr 2004 von der Colonia Real Estate AG emittierten Optionsscheine mit einer Ausübungsquote von 96,4 Prozent in neue Aktien der Gesellschaft umgewandelt. Von insgesamt 6,75 Millionen Optionsscheinen wurden rund 6,5 Millionen Stück in der dafür vorgesehenen Frist vom 15. Mai bis

zum 1. Juni 2009 ausgeübt. Dabei konnten jeweils drei Optionsscheine in zwei neue Aktien zu je drei Euro gewandelt werden, das entspricht einer Stückzahl von rund 4,34 Millionen jungen Aktien.

### 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	30.06.2009	30.06.2008
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	20.770,3	26.184,1
Kontokorrentkredite	-4.026,2	-2.071,9
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>16.744,1</b>	<b>24.112,2</b>

### 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 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.

#### H1 - 2009

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
Erträge	55.371,8	966,5	3.427,8	-9.906,6	49.859,5
EBIT	28.357,1	812,9	-564,1	-11.967,0	16.638,9

**H1 - 2008**

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe / Hotel	Asset Management	Fonds Management	Überleitung	Konzern
Erträge	45.705,8	1.702,6	4.338,3	363,4	-437,5	51.672,6
EBIT	12.060,6	1.491,0	784,0	-49,1	-8.828,8	5.457,7

**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. Es wurde nach dem Berichtszeitraum am 3. Juli 2009 vorzeitig vollständig zurückgezahlt.

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

**Ereignisse nach dem Abschlussstichtag**

Die Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG hat am 8. Juli 2009 einen neuen Aufsichtsrat bestimmt. Vorsitzender des Kontrollgremiums wurde Klaus Lennartz, Unternehmensberater aus Hürth, die beiden anderen Posten übernahmen das langjährige Mitglied Stefan Lutz, Wirtschaftsprüfer aus Köln, als Stellvertreter, und Dr. Carsten Stroheicher, Unternehmensberater aus München.

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Köln, 13. August 2009

Colonia Real Estate AG



Stephan Rind

CEO



Volker Lemke

CFO



Friedrich Thiele

CIO