



Geschäftsbericht 2011

Kennzahlen

	2011	2010 (angepasst)
Gesamt Erträge (ohne Finanzierungserträge)	85.760	76.259
Net Rental Income	57.192	56.737
Net Operating Income	27.978	24.318
EBITDA	17.655	14.066
Betriebsergebnis (EBIT)	-10.724	16.904
Konzernperiodenergebnis vor Steuern (EBT)	-44.790	-14.446
Konzernperiodenergebnis nach Steuern	-39.614	-27.273
Langfristige Vermögenswerte	809.578	831.038
Kurzfristige Vermögenswerte	17.269	31.271
Eigenkapital	246.883	227.169
Langfristige Schulden	503.214	530.944
Kurzfristige Schulden	76.750	108.696
Bilanzsumme	826.847	866.809
Eigenkapitalquote in %	29,9%	26,2%

Finanzkalender

10. Mai 2012	Q1-Ergebnisse 2012
13. Juni 2012	Hauptversammlung in Hamburg
9. August 2012	Halbjahresbericht 2012
8. November 2012	Q3-Ergebnisse 2012

Inhalt

An unsere Aktionäre	2
Vorwort des Vorstands	3
Die Geschäftsfelder und die Konzernstruktur der Colonia im Überblick	5
2011: Konzentration auf das Kerngeschäft – Segment Investment	7
Die Colonia Aktie	8
Corporate Governance Bericht	9
Entsprechenserklärung	11
Bericht des Aufsichtsrats	12
Konzernlagebericht	15
I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	18
II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	19
III. Mitarbeiter	22
IV. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)	22
V. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB als Teil des Lageberichts	24
VI. Chancen- und Risikobericht	25
VII. Abhängigkeitsbericht	30
VIII. Nachtragsbericht	30
IX. Prognosebericht	31
Konzernabschluss	33
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 (IFRS)	34
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das -Geschäftsjahr 2011 (IFRS)	36
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011	38
Konzerneigenkapitalentwicklung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011	40
Anhang zum Konzernabschluss 2011	42
Bilanzeid	115
Bestätigungsvermerk	116
Impressum	118

A photograph of a long, multi-story yellow building with a row of windows. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there is a green lawn and a dark blue door with a white mailbox. Two small garden gnomes are visible near the base of the building.

An unsere Aktionäre

An unsere Aktionäre	2
Vorwort des Vorstands	3
Die Geschäftsfelder und die Konzernstruktur der Colonia im Überblick	5
2011: Konzentration auf das Kerngeschäft – Segment Investment	7
Die Colonia Aktie	8
Corporate Governance Bericht	9
Entsprechenserklärung	11
Bericht des Aufsichtsrats	12



Rolf Elgeti (CEO)



Hans-Ulrich Sutter (CFO)

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Geschäftsjahr war für die Colonia Real Estate AG (im Folgenden: „Colonia“ oder „Gesellschaft“) aufgrund der Übernahme durch die TAG Immobilien AG (im Folgenden: „TAG“) im Februar 2011 mit einschneidenden Veränderungen verbunden. Die Veränderungen erfolgten vor dem Hintergrund der Integration und erstmaligen Konsolidierung der Colonia in den Konzern der TAG. Neben einer weitgehenden Neubesetzung der Organe und Sicherstellung der Refinanzierung der Colonia wurde auf operativer Ebene ein Restrukturierungsprogramm eingeleitet, das in erster Linie auf die Einsparung von Kosten, auf die weitgehende Übernahme des bis dahin über externe Dienstleister durchgeführte Managements des Immobilienportfolios durch den Konzern sowie auf die Einleitung von Maßnahmen zum Abbau der Leerstände gerichtet war. Im Berichtsjahr und seit der Übernahme konzentrierte sich die Gesellschaft auf die Bewirtschaftung und Entwicklung ihrer Bestandsimmobilien und damit auf das Kerngeschäftsfeld „Investment“.

Im operativen Geschäft gelang es weitgehend, das in den Vorjahren extern an Dritte vergebene Asset und Property Management zu beenden und die Verwaltung der Bestandsimmobilien in Eigenregie durch den Konzern zu übernehmen. Bereits zum 1. Juli 2011 konnte die Zusammenarbeit mit der TREUREAL Property Management GmbH am Standort Salzgitter einvernehmlich beendet und in die Eigenverwaltung übernommen werden. Am Standort Brake und Nordenham wurde das Property Management für rund 500 Wohneinheiten im Oktober 2011 in die Eigenverwaltung überführt. Mit diesen Maßnahmen sind nicht nur durch den Wegfall der Umsatzsteuer erhebliche Kosteneffekte verbunden, deren Eintritt wir im laufenden Geschäftsjahr erwarten.

Die Mieterlöse verbesserten sich im vergangenen Jahr geringfügig von EUR 56,7 Mio. in 2010 auf EUR 57,2 Mio. Das daraus resultierende Mietergebnis hingegen konnte bereits von EUR 24,3 Mio. in 2010 auf EUR 28,0 Mio. in 2011 gesteigert werden. Erste Fortschritte sind beim Abbau der Leerstände zu vermelden, der im Wohnimmobilienportfolio bei 15,8 % nach 16,8 % in 2010 liegt. Die erzielte durchschnittliche Netto-Ist-Miete stieg auf EUR 4,79 pro m² nach EUR 4,69 pro m² in 2010.

Im Salzgitter-Portfolio konnte der Leerstand von 24,4 % Ende des ersten Quartals 2011 auf 23,6 % Ende 2012 reduziert werden. Seit Übernahme der Verwaltung sind dort insgesamt 570 Wohnungen renoviert und für die Vermietung hergerichtet worden. Darüber hinaus konnten bei Neuvermietungen die Mieten von durchschnittlich EUR 4,41 pro m² im Juni 2011 auf EUR 4,90 pro m² im Dezember 2011 verbessert werden.

Belastet wurde das Ergebnis durch die Anpassung der Bewertung des Salzgitter-Portfolios, das zu einer Abwertung in Höhe von EUR 27,8 Mio. führte. Die Abwertung liegt – bezogen auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft – bei rund 3,5 % und ist daher als vertretbar zu bewerten.

Im Rahmen der Integration und Übernahme der operativen Führung der Gesellschaft durch die TAG wurden die Arbeitsprozesse vereinfacht, die Strukturen verschlankt und die Stabsabteilungen am Sitz des TAG-Konzern zusammengeführt. Die Personalabgänge haben im Berichtszeitraum auf der Kostenseite zwar zu Einmaleffekten geführt, werden sich aber ebenso wie die weiteren Kosteneinsparungen bereits im laufenden Geschäftsjahr weiter positiv auswirken und die Rentabilität der Gesellschaft steigern. Diese Maßnahmen führten im Jahre 2011 bei den allgemeinen Verwaltungskosten der Colonia zu Einsparungen in Höhe von EUR 4 Mio. (in 2011: EUR -9,6 Mio.; in 2010: EUR -13,6 Mio.) und damit zu einer deutlichen Senkung der Kosten. Als Konzerngesellschaft innerhalb der TAG Gruppe konnten die offenen Refinanzierungsfragen wie zum Beispiel die Tilgung der im Dezember 2011 zur Rückzahlung fälligen Wandelanleihe 2006/2011 über insgesamt EUR 55 Mio. durch entsprechende Gesellschafterdarlehen der TAG gelöst werden. Damit profitierte die Colonia von ihrer Einbindung in die TAG Gruppe. Darüber hinaus haben wir im Segment „Service“ die konzernweiten Aktivitäten im Bereich des Property und Asset Managements gewerblicher Immobilien für Dritte unter dem Dach der Colonia in der POLARES Real Estate Asset Management GmbH zusammengefasst, in der die frühere Asset Management Gesellschaft der TAG Gruppe, die LARUS Asset Management GmbH, aufgegangen ist.

Der für das Gesamtjahr 2011 ausgewiesene Fehlbetrag (EBT) von EUR -44,8 Mio. ist im Wesentlichen durch den Restrukturierungsaufwand (EUR -6,4 Mio.), die Anpassungen der aktuellen Immobilienwerte (EUR -27,8 Mio.) und weitere Einmaleffekte bedingt. Dessen ungeachtet ist es uns gelungen, die Colonia neu aufzustellen, die Integration in die TAG Gruppe mit kosteneffizienten und schlanken Konzernstrukturen umzusetzen und die Refinanzierungsfragen zu lösen. Im operativen Bereich ist durch die Eigenverwaltung fast aller Portfolios die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens gelegt. Erste Erfolge haben sich schon zum Jahresende gezeigt, weitere werden in den nächsten Quartalen folgen.

In 2011 haben wir, wie zuvor beschrieben, sämtliche Maßnahmen eingeleitet, um im laufenden Jahr den operativen und bilanziellen Turnaround erreichen zu können. Wir sind zuversichtlich, dass uns dieses Ziel gelingt und wir Ihnen dann Ende dieses Jahres deutlich bessere Zahlen vorlegen können.

Für Ihr Vertrauen auf diesem Weg bedanken wir uns!

Köln, im April 2012

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter

Die Geschäftsfelder und die Konzernstruktur der Colonia im Überblick

Die Kernkompetenzen der Colonia sind in zwei Segmente geteilt – zum Einen das Segment „Investment“, in dem die konzerneigenen Wohnimmobilien gebündelt sind und zum Anderen das Segment „Service“, das die komplette Servicepalette im Asset und Property Management für Gewerbeimmobilien anbietet.



Die Colonia Real Estate AG ist ein börsennotierter Wohnimmobilienkonzern. Seit der Neuausrichtung als Immobiliengesellschaft aus dem Börsenmantel von Küppersbusch 2003 hat sich Colonia kontinuierlich zu einem Immobilienbestandshalter und zu einer Dienstleistungsgesellschaft weiterentwickelt. Zum konzerneigenen Portfolio zählen 19.000 Wohneinheiten und gemessen an den Assets under Management zählt die POLARES Real Estate Asset Management GmbH zu einem der großen Immobiliendienstleister in Deutschland.

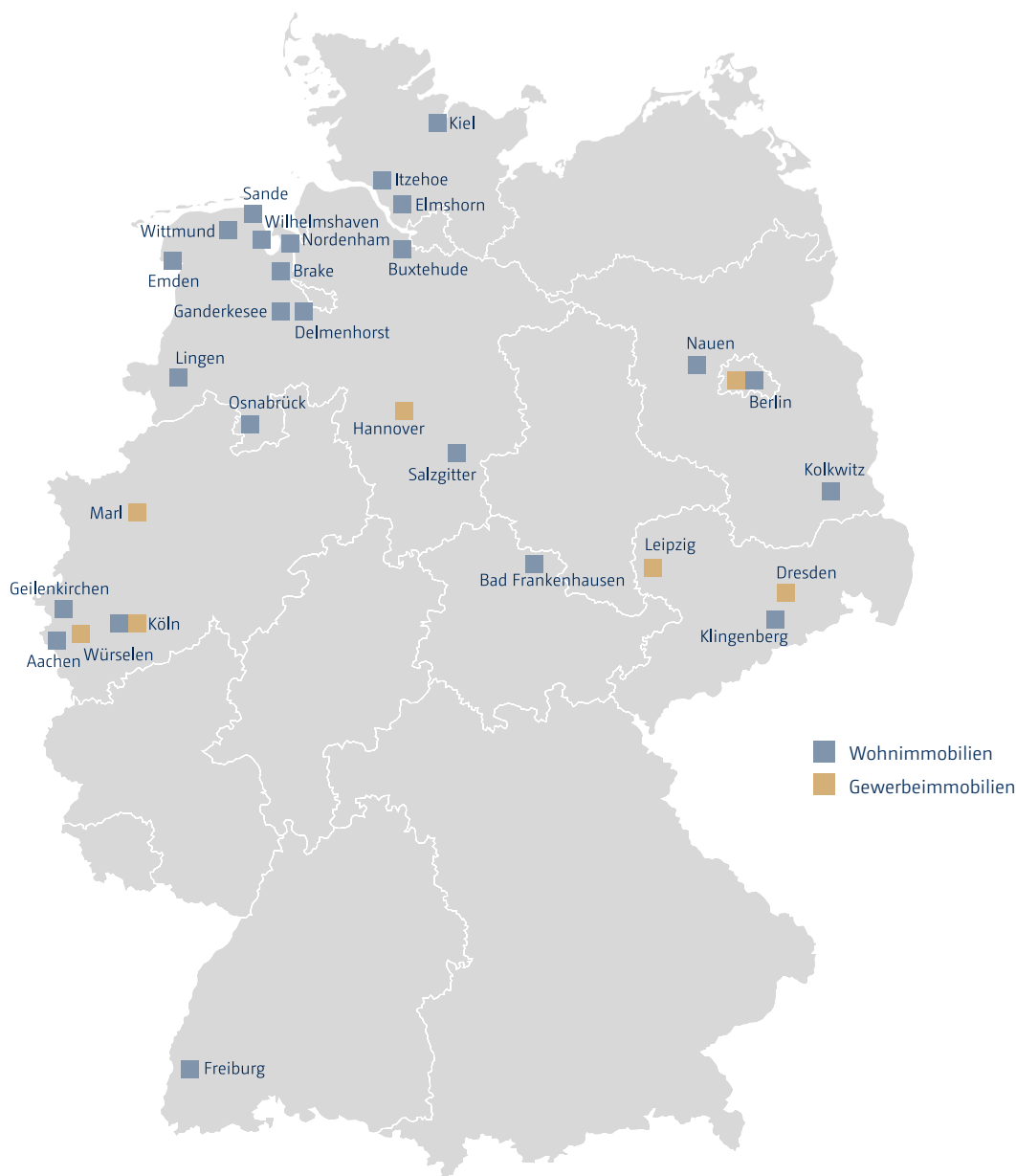
Investment und Service

Das Geschäftsmodell der Colonia basiert auf den Säulen Investment und Service. Das Segment Investment konzentriert sich auf die renditeorientierte Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien.

Eine Herausforderung stellt das größte Einzelportfolio des Konzerns in Salzgitter dar. Denn der Leerstand in dem über 8.700 Einheiten starken Portfolio liegt Ende März 2011 bei über 24 Prozent. Für die erfolgreiche Bewirtschaftung des Portfolios ist aktives Miet und Asset Management essenziell. Im Vordergrund stehen hierbei das Generieren von Cashflows, eine hohe Rentabilität sowie die Wertsteigerung der Bestände. Das bedeutet, dass wir uns zur Realisierung dieser Ziele auf die Reduzierung von Leerständen, die Verbesserung der Mieteinnahmen und die Optimierung von Bewirtschaftungskosten konzentrieren.

Die zweite Säule bildet das Segment Service, das seine Dienstleistungsbereiche für Gewerbeimmobilien in 2011 ausbauen und die Assets under Management Ende des Jahres durch weitere Mandate erhöhen konnte. Durch die Verschmelzung mit dem Asset und Property Management Dienstleister der TAG – der LARUS Asset Management GmbH, ist Mitte 2011 die POLARES Real Estate Asset Management GmbH (kurz: POLARES REAM) entstanden. Die POLARES REAM bildet alle Dienstleistungen entlang des Lebenszykluses einer Immobilie ab. Diese erstrecken sich von der Transaktions- und Investmentberatung, bis hin zum klassischen Asset und Property Management. Dabei sind wir auf die Betreuung komplexer, überregionaler Portfolios für private und institutionelle Investoren spezialisiert und betreuen Einzel-

handelsimmobilien, Bürokomplexe und auch Logistikzentren. Unsere Kunden können entweder auf einzelne Kompetenzen unserer Serviceplattform oder aber auf das gesamte Dienstleistungsangebot zurückgreifen, um unnötige Schnittstellen zu vermeiden. Der Fokus liegt grundsätzlich auf der Optimierung der einzelnen Portfolios beziehungsweise der Erzielung hoher und nachhaltiger Renditen bis hin zum Exit. All unsere Dienstleistungsbereiche zeichnen sich durch ausgeprägtes immobilienwirtschaftliches Know-how, deutschlandweite Regionalkompetenzen und das Verständnis unserer Spezialisten für die Bedürfnisse und Ansprüche eines Immobilieneigentümers aus.



2011: Konzentration auf das Kerngeschäft – Segment Investment

Als Wohnimmobilienbestandshalter ist unter anderem die Weiterentwicklung unseres Portfolios ein bedeutendes Thema. Zudem die Reduzierung des Leerstands in unserem größten Einzelportfolio – in Salzgitter. Gleichzeitig interessiert uns das soziale Umfeld in unseren Beständen und motiviert uns, uns sozial zu engagieren.

Die Colonia besitzt rund 19.000 Wohneinheiten in Deutschland. Schwerpunkte des Portfolios stellen Nord- und Westdeutschland mit Beständen in Berlin, dem Großraum Hamburg sowie Ostfriesland dar. Das größte zusammenhängende Portfolio mit rund 8.700 Wohneinheiten liegt in Salzgitter.

Seit Mitte 2011 wird erstmals das komplette Property Management kosteneffizient konzernintern durch die TAG Gruppe gemanagt. Das Team ist in Fredenberg direkt vor Ort. Auch die Portfolios in Brake und Nordenham werden seit Oktober in Eigenregie von der konzerneigenen Hausverwaltung betreut. Die Vorteile hierfür liegen auf der Hand: Es können so nicht nur Kosten reduziert werden, auch die Berichtswege verkürzen sich und Maßnahmen können schneller umgesetzt werden. Dies läßt sich auch mit Zahlen belegen: Insgesamt konnte der Leerstand des Wohnportfolios von 16,8 Prozent im März 2011 auf 15,8 Prozent zum Jahresende reduziert werden. Da nach der Übernahme durch die TAG Immobilien AG die Berechnung der Leerstände von vakanten Einheiten auf die unvermietete Fläche in m² umgestellt worden ist, ist die Vergleichbarkeit mit den Leerstandsquoten Ende des Jahres 2010 nicht gegeben und wir beziehen uns bei der Darstellung der Leerstände auf das erste Quartals 2011. Daneben standen aber auch Mieterhöhungen im Fokus. Die durchschnittliche Miete pro m² liegt Ende 2011 bei EUR 4,79 nach EUR 4,72 Ende März 2011.

Salzgitter

In dem größten Portfolio der Colonia Real Estate AG hat sich dieses Jahr einiges getan. So wird der Bestand seit Juli 2011 in Eigenregie durch die TAG Gruppe verwaltet und eine Niederlassung vor Ort wurde eingerichtet. Ziel ist es, den Leerstand von 24,4 Prozent Ende März 2011 kontinuierlich weiter zu senken.

Ende 2011 lag die Leerstandsquote bei 23,6 Prozent. Hier sind Erfolge auch nicht schnell zu verbuchen – kontinuierliches Vorschreiten ist vonnöten. Im zweiten Halbjahr 2011 wurden insgesamt 570 Einheiten für die Vermietung hergerichtet. Zum Teil waren umfangreichere Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, zum Teil reichten Renovierungsarbeiten aus, um die Einheiten auf Vordermann zu bringen. Allein im Stadtteil Fredenberg wurden 200 Wohnungen saniert und die Tendenz der Neuvermietungen übersteigt seit dem zweiten Halbjahr deutlich die der Kündigungen. Ziel ist es, den Leerstand im Salzgitter-Portfolio in den einstelligen Prozentbereich zu bringen. Und das ist nicht von heute auf morgen realisierbar. Wir gehen davon aus, dass ein Prozentpunkt pro Quartal erzielt werden kann. Auch wenn wir bei allen Maßnahmen die Kosten im Blick haben, ist der nachhaltige Leerstandsabbau insbesondere in Salzgitter mit weiteren Investitionen verbunden. In 2011 lagen diese bei rund EUR 1,7 Mio. und für das laufende Jahr sind Investitionen in Höhe von rund EUR 2,5 Mio. geplant.

Neben den umfassenden Aktivitäten im Vermietungsbereich tragen wir zur Verbesserung des sozialen Umfelds unserer Bestände bei. So wurde zum Beispiel in Salzgitter Anfang 2011 der meineSZitty-Club ins Leben gerufen. In dem Club sollen zukünftig unterschiedliche Vereine und Institutionen partnerschaftlich zusammenarbeiten. Gemeinsam soll die Zukunft in Fredenberg angepackt werden. Dabei steht vor allem das gemeinsame Erleben im Vordergrund. Des Weiteren ist die mittlerweile fest in Salzgitter verankerte Marke meineSZitty als einer der Hauptvermieter vor Ort bekannt und steht zudem für großes soziales Engagement – ob als Sponsor für den Eishockey-Verein oder das Mittagessen in der Grundschule. Durch kreative Marketingansätze, gezielte Aufwertung der Objekte und Wohnungen, langfristig orientierte Kundenbindungsprogramme und die Eingliederung in die sozialen Netzwerke der Stadt soll eine nachhaltige Wohnsituation innerhalb unserer Bestände geschaffen werden.

Die Colonia Aktie

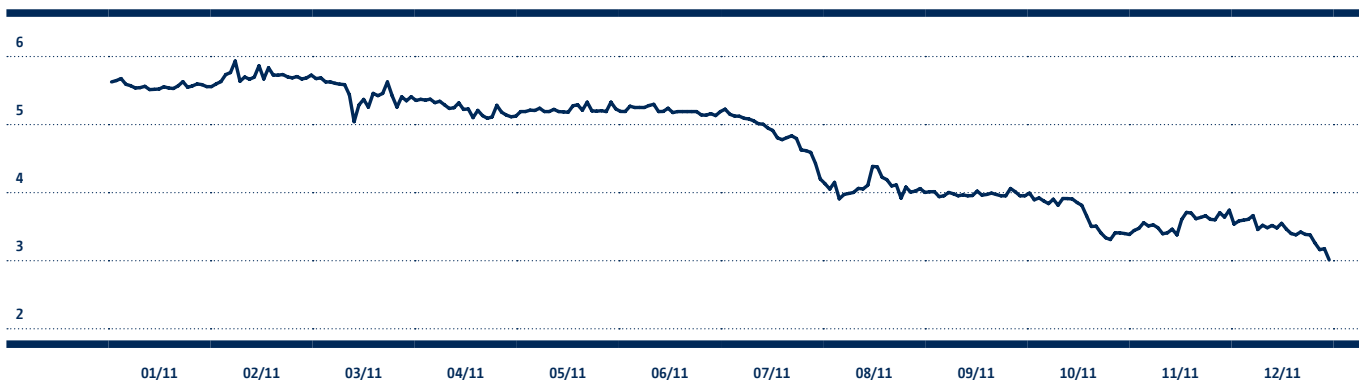
Die Unsicherheiten aufgrund der Euro-Krise spiegelten sich auch an den Kapitalmärkten wieder. Auch die Aktie der Colonia Real Estate AG konnte sich diesen Volatilitäten nicht entziehen und ging zum Jahresende 2011 mit EUR 3,00 aus dem Handel – nach einem Start zum Jahresbeginn mit EUR 5,64. Die Marktkapitalisierung zum Jahresende lag bei EUR 133,1 Mio.

Die TAG Immobilien AG, die seit Mitte Februar 2011 Mehrheitsaktionärin der Colonia ist, hält Ende 2011 insgesamt 71,56 Prozent der Aktien. Aus Kostengründen hat die Colonia Ende März 2011 den Wechsel der Notierung ihrer Aktie vom Prime Standard in den General Standard beantragt und seit Juli 2011 notieren die Aktien in diesem Segment (General Standard).

Kapitalmaßnahme

Während der Vorstand der Colonia unter Zustimmung des Aufsichtsrats am 25. August 2011 beschlossen hatte, das Grundkapital der Colonia unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals um 11.384.010 Aktien auf EUR 44.378.643,00 zu erhöhen, wurde diese Kapitalerhöhung im vierten Quartal durchgeführt. Der Emissionspreis je Aktie lag bei EUR 4,20. Die Kapitalerhöhung diente zum einen zur Optimierung der Eigenkapitalstruktur der Colonia und ermöglichte zum anderen der Großaktionärin, der TAG Immobilien AG, die Einbringung von Forderungen aus den gewährten Gesellschafterdarlehen als Sacheinlage. Die Maßnahme erfolgte im Hinblick auf den Refinanzierungsbedarf der Colonia, da am 7. Dezember 2011 die Rückzahlung einer der beiden Wandelanleihen fällig war.

Kursentwicklung der Colonia Aktie Angaben in EUR



Stammdaten

ISIN/WKN	633800/DE0006338007
Börsenkürzel	KBU
Transparenzlevel	Regulierter Markt/General Standard
Anzahl der Aktien zum 31.12.2011	44.378.643
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG
Börsenkurse 2011	
Eröffnungskurs 03.01.2011	5,64 EUR*
Schlusskurs 30.12.2011	3,00 EUR*
Jahreshöchstkurs 2011	5,95 EUR*
Jahrestiefstkurs 2011	3,00 EUR*
Marktkapitalisierung per 30.12.2011	133,1 Mio. Euro

* Xetra-Schlusskurse

Corporate Governance Bericht

Bericht zur „Corporate Governance“ in der Colonia Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2011

Gemäß Ziffer 3.10 des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ (nachstehend auch: DCGK genannt) in der Fassung vom 26. Mai 2010 erteilen Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der Colonia Real Estate AG (nachstehend „Gesellschaft“ oder auch „Colonia“ genannt) folgenden Bericht:

1. Der DCGK und die Einhaltung seiner Empfehlungen durch das Unternehmen soll das Vertrauen von Aktionären, Kunden, der Öffentlichkeit und den Mitarbeitern in die Unternehmensleitung stärken. Der Kodex dient als Instrument der Transparenz und Kontrolle börsennotierter Aktiengesellschaften. Daher ist eine offene und aktive Information der Aktionäre und der Öffentlichkeit Teil des Selbstverständnisses der Colonia und der gesamten TAG Unternehmensgruppe. Die Information der Zielgruppen schafft Transparenz und fördert damit das Vertrauen. Durch Geschäftsberichte, Bilanzpressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen werden Aktionäre, Analysten und die Presse im Rahmen der Konzernberichterstattung der TAG regelmäßig unterrichtet. Alle Unternehmensinformationen sind online zugänglich. Da die Colonia im Jahre 2011 in den Konzern der TAG Immobilien AG integriert worden ist, ist die Corporate Governance zwar wichtiger Bestandteil ihrer Unternehmenskultur, übt diese aber im Rahmen des Konzerns der TAG Immobilien AG aus. Die Corporate Governance ist eine im TAG Immobilien Konzern etablierte Unternehmenskultur, die durch die Übernahme auch für die Colonia gilt.
2. § 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und welche Empfehlungen nicht angewandt werden. Die Aktualisierung der Entsprechenserklärung vom März 2010 war Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 8. Februar 2011 und wurde im April 2011 veröffentlicht.

Soweit von den Vorgaben des Kodexes des DCGK abgewichen wird, hat dies überwiegend technische Gründe oder ist auf die weitgehende Einbindung der Colonia in den Konzern der TAG Immobilien AG zurückzuführen. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die nachstehend abgedruckte Entsprechenserklärung verwiesen. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrates, der im Jahre 2011 mit drei Mitgliedern besetzt war, ist die Bildung von Ausschüssen nicht geboten. In dieser Konstellation konnte der Aufsichtsrat intern wie auch in Abstimmung mit dem Vorstand effektiv und effizient arbeiten.

3. Gemäß Ziffer 5.4.1. des DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine Vielfalt (Diversity) berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat hat sich mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt und seine Ziele wie folgt formuliert:
 - Berücksichtigung von Kenntnis des Unternehmens und der Immobilienmärkte,
 - Berücksichtigung besonderen Fachwissens und Erfahrung im Bereich Rechnungslegung und Kontrollverfahren,
 - Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder.

Bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern, der Auswahl von Aufsichtsratsmitgliedern sowie der Besetzung von Führungspositionen unterstützt der Aufsichtsrat das konzernweite Bestreben eine angemessene Vertretung von Frauen in diesen Positionen zu erreichen. Bei einem Aufsichtsrat von drei Mitgliedern hält das Gremium die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote nicht für zielführend.

4. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratung oder einer Organfunktion bei Dritten, z.B. bei Geschäftspartnern, unverzüglich offen zu legen. Im Geschäftsjahr 2011 sind keine Konflikte dieser Art eingetreten.

Aus der in Personalunion wahrgenommenen Vorstandsmandate in der Colonia Real Estate AG und der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft ergaben sich im Berichtszeitraum keine Interessenkonflikte. Die konzerninternen Rechtsgeschäfte sind Bestandteil des von der Gesellschaft aufgestellten und vom Wirtschaftsprüfer geprüften Abhängigkeitsberichts. Soweit Vermögenswerte innerhalb des Konzerns und insbesondere zwischen der TAG und der Colonia Real Estate AG übertragen wurden, lagen zur Bewertung der Gegenleistungen externe Stellungnahmen von Wirtschaftsprüfern vor, die die jeweils bei der Übertragung vereinbarten Konditionen als angemessen und marktüblich bestätigten. Auch sind Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands z. B. durch Wahrnehmung von Beratungs- und Organfunktionen bei Dritten oder Geschäftspartnern nicht aufgetreten.

5. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft festgelegt und ist in § 16 der Satzung der Gesellschaft geregelt. Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich danach aus einer festen Vergütungskomponente, einem Sitzungsgeld sowie der Erstattung notwendiger Auslagen zusammen.

Die feste Vergütung beträgt TEUR 40 pro vollem Geschäftsjahr. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache, sein Stellvertreter das Eineinviertelfache des genannten Betrages. Die feste Vergütung ist zahlbar in vier gleichen Raten am Ende eines jeden Quartals.

Des Weiteren erhält jedes Aufsichtsratsmitglied eine Erstattung der im Rahmen des Aufsichtsratsmandates notwendigen Auslagen. Die Satzung enthält auch eine Regelung, nach der jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung des Aufsichtsrates ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 500,00 erhält. Am 21. Juni 2011 haben die Aufsichtsratsmitglieder einstimmig beschlossen, ihren Anspruch auf Erstattung der Sitzungsgelder nicht geltend zu machen und darauf zu verzichten.

Die feste Vergütung der aktiven Aufsichtsratsmitglieder betrug für das Geschäftsjahr 2011 insgesamt TEUR 163,5 für acht ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen inklusive eines anteiligen Sitzungsgeldes in Höhe von TEUR 13,5.

Im Einzelnen wurden im Jahre 2011 die nachstehend ohne Umsatzsteuer ausgewiesenen Vergütungen an die Aufsichtsratsmitglieder gezahlt:

Angaben in EUR	
Herr Dr. Lutz Ristow ab 1. April 2011 (Vorsitzender)	45.000,00
Herr Klaus Lennartz (Stellvertreter des Vorsitzenden)	56.700,00
Torsten Cejka ab 1. April 2011	32.100,00
Herr Stefan Lutz bis 31. März 2011	15.500,00
Herr Dr. Carsten Strohdeicher bis 31. März 2011	14.200,00
Insgesamt	163.500,00

Weitere Ausführungen zu den Grundzügen der Vorstandsvergütung finden Sie im Einzelnen im Vergütungsbericht und im Anhang zum Konzernabschluss auf Seite 22, 23 und 109 des Geschäftsberichtes. Sie sind Bestandteil des Corporate Governance Berichtes.

Im Übrigen hielt lediglich Herr Stephan Rind zum Zeitpunkt seines Ausscheidens aus dem Vorstand der Gesellschaft 93.232 Aktien der Gesellschaft. Alle anderen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben im Berichtszeitraum weder direkt noch indirekt Aktien der Gesellschaft gehalten.

Köln, im April 2012

Aufsichtsrat und Vorstand
der Colonia Real Estate AG

Entsprechenserklärung

Gemeinsame Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2012

Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekanntgemachten Empfehlungen und Anregungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (im Folgenden: DCGK) in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

1. Übermittlung der Einberufung der Hauptversammlung auf elektronischem Wege (Ziffer 2.3.2. DCGK).

Ziffer 2.3.2. DCGK sieht eine Einberufung der Hauptversammlung mitsamt den Einberufungsunterlagen auf elektronischem Übermittlungswege vor. Die Gesellschaft erachtet diese Form der Einberufung derzeit als noch nicht praktikabel und aus rechtlicher Sicht nur unzureichend, vor allem nicht risikominimiert und fehlerfrei, umsetzbar.

2. Vorstandsvergütung (Ziffer 4.2.3 DCGK)

Die Festlegung und Zahlung einer variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder erfolgt über die Muttergesellschaft, die TAG Immobilien AG, Hamburg, insoweit orientiert sie sich an einer nachhaltigen Entwicklung des Gesamtkonzerns der TAG Immobilien AG und enthält neben der fixen Grundvergütung variable erfolgsabhängige Bestandteile. Eine eigene allein auf den Colonia-Konzern bezogene variable Vergütung erhalten die Vorstandsmitglieder aus diesen Gründen derzeit nicht.

3. Zusammensetzung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.1 DCGK)

Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt berücksichtigen. Diese Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Der Aufsichtsrat hat ab dem Geschäftsjahr 2011 konkrete Ziele für die Besetzung des Aufsichtsrates verabschiedet, die die Anforderungen des DCGK zu großen Teilen erfüllen. Bei einem

Aufsichtsrat von drei Mitgliedern hält das Gremium allerdings die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote nicht für zielführend. Bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern, der Auswahl von Aufsichtsratsmitgliedern sowie der Besetzung von Führungspositionen unterstützt der Aufsichtsrat das Bestreben der Gesellschaft, eine angemessene Vertretung von Frauen in diesen Positionen zu erreichen.

4. Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG besteht lediglich aus drei Mitgliedern. Eine Bildung von Ausschüssen ist aufgrund der Anzahl der Mitglieder nicht notwendig und würde daher keine Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit bedeuten. Allen diesbezüglichen Empfehlungen oder Anregungen des DCGK unter dortiger Ziffer 5.3. wird deshalb nicht entsprochen.

5. Offenlegung des Konzernabschlusses

Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Gesellschaft erfolgt nicht innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres (Ziffer 71.2 DCGK). Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben innerhalb der ersten vier Monate nach Beendigung des Geschäftsjahres bzw. acht Wochen nach Ende des Quartals veröffentlicht. Eine weitere Verkürzung der Fristen halten Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft angesichts der Fristunterschiede und aufgrund des damit verbundenen Arbeits- und Kostenaufwandes nicht für vertretbar.

Köln, im März 2012
Colonia Real Estate AG

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2011 stand für die Colonia Real Estate AG (nachstehend auch „Colonia“ oder „Gesellschaft“ genannt) im Zeichen der Übernahme der Kontrollmehrheit der Stimmrechte durch die TAG Immobilien AG (nachstehend auch „TAG“ genannt) im Februar 2011. Durch die Übernahme kam es zu wesentlichen personellen Veränderungen der Besetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Gesellschaft sowie zur Einleitung eines Restrukturierungsprozesses und der Integration der Colonia in den Konzern der TAG. Der derzeit amtierende Aufsichtsrat hat diese Entwicklung in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben intensiv und sehr eng begleitet.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht.

Nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG berichtete der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen des Unternehmens, der Integration in die TAG Immobilien-Gruppe und der Einleitung und Umsetzung des Restrukturierungsprozesses. Der Aufsichtsrat war an allen Entscheidungen beteiligt, die für die Colonia Real Estate AG sowie den Teilkonzern der Colonia innerhalb der TAG Gruppe von grundlegender Bedeutung waren.

Die Berichterstattung des Vorstandes umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Teilkonzerns der Colonia, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements einschließlich der Compliance. Schwerpunkt der Berichterstattung waren die im Jahre 2011 eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen, die im operativen Geschäft, insbesondere Maßnahmen zum Abbau des Leerstandes und im Rahmen der Innenressorts den die Integration in den Konzern der TAG und den hohen Personalabgang betrafen, sowie der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft, der durch die im Jahre 2011 zur Rückzahlung fällig gewordenen Wandelschuldverschreibungen bestand.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorsitzende des Vorstandes stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden im ständigen Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt acht ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert, in eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Umlaufverfahren oder Telefonkonferenzen gefasst. Daneben fanden insbesondere in der ersten Jahreshälfte außerordentliche Sitzungen statt, die im Zusammenhang mit der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte durch die TAG standen.

Kein Mitglied des Gremiums hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

In der Sitzung vom 23. Februar 2011 stand insbesondere die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft nach Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte durch die TAG im Vordergrund. Vor dem Hintergrund der im Jahre 2011 zur Rückzahlung fällig werdenden Wandelschuldverschreibung 2006/2011 und der durch den Wechsel der Kontrollmehrheit durch die TAG ausgelösten Sonderkündigungsrechte bestand ein nicht unbeträchtlicher Liquiditätsbedarf in Höhe von EUR 55 Mio. Dem Abschluss des von der TAG zugesagten Rahmenkreditvertrags in Höhe von bis zu EUR 75 Mio. stimmte der Aufsichtsrat zu. Daneben stand die Fokussierung des Asset und Property Managements im Konzern der TAG und über die Colonia Real Estate Solutions GmbH im Vordergrund, die im Verlauf des Jahres mit der Asset Management Gesellschaft der TAG, der LARUS Asset Management GmbH zur POLARES Real Estate Asset Management GmbH verschmolzen wurde. Ferner stimmte das Gremium der Fokussierung auf die Bestandshaltung von Wohnimmobilien und der Aufgabe des Geschäftszweiges der Wohnungsprivatisierung durch Verkauf dieses Geschäftszweiges zu.

Die Sitzungen vom 9. und 14. März 2011 standen im Zeichen der Neuordnung der Gremien und Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Daneben wurde die im Zusammenhang mit der Übernahme durch die TAG entstandene Standortfrage erörtert sowie beschlossen, den Abschlussprüfer pdp Revision und Treuhand GmbH mit einer prüferischen Durchsicht eines Zwischenabschlusses zum 31. Januar 2011 zu beauftragen.

In der Sitzung vom 29. März 2011 berichtete der Vorstand über die aktuelle Liquiditätslage und über den Stand der Jahres- und Konzernabschlussarbeiten. Der Aufsichtsrat genehmigte in dieser Sitzung den Segmentwechsel der Aktie der Gesellschaft in den General Standard.

In der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 20. April 2011 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2010 und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Gremium eingehend erörterten. In dieser Sitzung wurde die Entsprechenserklärung der Gesellschaft aktualisiert, daneben wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 22. Juni 2011 verabschiedet. Schließlich genehmigte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung den Verkauf des Bereiches „Wohnungsprivatisierung“ sowie den Erwerb der LARUS Asset Management GmbH in den Teilkonzern der Colonia.

In der ordentlichen Sitzung vom 21. Juni 2011 berichtete der Vorstand in erster Linie über die Lage am Standort Salzgitter und die zum Abbau des Leerstandes eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere der Trennung von dem damaligen externen Verwalter der Wohnanlage und der Überführung der Verwaltung auf eigene Mitarbeiter.

In der ordentlichen Sitzung vom 25. August 2011 stimmte der Aufsichtsrat der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 32.994.633,00 auf EUR 44.378.643,00 durch teilweise Einbringung der Darlehensforderung der TAG Immobilien AG zur Optimierung der Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft zu. Ebenfalls wurde die Übertragung des Geschäftsbereiches „Hausverwaltung“ auf eine Gesellschaft der TAG Gruppe genehmigt.

In der letzten Sitzung des Jahres 2011 am 14. Dezember 2011 befasste sich der Aufsichtsrat mit den vom Vorstand vorgelegten vorläufigen Jahreszahlen für das Geschäftsergebnis 2011, das sich insbesondere aufgrund aktueller Bewertungsanpassungen von Teilen des Immobilienportfolios negativ entwickeln würde sowie mit dem für das Jahr 2012 vorgelegten Budget. Das im Rahmen der Integration der Gesellschaft in die TAG Gruppe aufgelegte Compliance-Programm wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abschlussprüfer 2011

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahresabschluss 2011 der von der Hauptversammlung gewählten Nörenberg · Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, gemäß den Empfehlungen des Corporate Governance Kodexes erteilt. Der Abschlussprüfer gab eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodexes ab, die keinen Anlass zum Zweifel gab. Die Anforderungen von Ziffer 7.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer sind erfüllt.

Abhängigkeitsbericht

Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2011 einen Abhängigkeitsbericht erstellt. Der Abhängigkeitsbericht umfasste die Geschäftsbeziehungen der Colonia Real Estate AG einschließlich ihrer verbundenen Unternehmen zur TAG Immobilien AG einschließlich der mit dieser verbundenen Unternehmen.

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren“.

Der Aufsichtsrat kommt auch nach seiner eigenen Prüfung zu dem abschließenden Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen die vom Vorstand am Schluss des Berichtes abgegebene Erklärung über die Beziehungen der verbundenen Unternehmen zu erheben sind. Weiterhin stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch die Abschlussprüfer zu.

Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2011

Der Abschlussprüfer, die Nörenberg · Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2011 geprüft. Der Wirtschaftsprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 23. April 2012 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem, das Bestandteil des gesamten Konzernrisikofrüherkennungssystems der TAG Gruppe ist, geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwände erhoben. Das auf Grund des hohen Restruktierungsaufwandes und auf Grund von Marktwertanpassungen des Immobilienbestandes negative Ergebnis hat der Aufsichtsrat ausführlich erörtert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 23. April 2012 die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung.

Corporate Governance

Wie in den Vorjahren verfolgte der Aufsichtsrat mit besonderer Aufmerksamkeit die Einhaltung der Grundsätze einer guten Corporate Governance durch das Management. Aufgrund der von den Vorständen in Personalunion wahrgenommenen Aufgaben in der TAG Immobilien AG bestand die Gefahr von Interessenkonflikten, die im Jahre 2011 jedoch nicht eingetreten sind.

Ferner befasste sich das Gremium mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes, für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates konkrete Ziele zu benennen. Auf die weiteren Ausführungen im Corporate Governance Berichts zur Zielsetzung des Aufsichtsrates (Seite 9 und 10 des Geschäftsberichtes) wird verwiesen.

Personalien

Mit Wirkung zum 31. März 2011 legten die Aufsichtsratsmitglieder die Herren Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher ihre Ämter nieder. Das Amtsgericht Köln bestellte durch Beschluss vom 21. März 2011 die Herren Dr. Lutz Ristow und Torsten Cejka mit Wirkung zum 1. April 2011 zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats. In der anschließenden konstituierenden Sitzung wurde Herr Dr. Ristow zum Vorsitzenden des Gremiums, Herr Klaus Lennartz zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Die Herren Stephan Rind und Volker Lemke nahmen zu Beginn des Jahres das ihnen für den Fall eines Kontrollwechsels vertraglich eingeräumte Sonderkündigungsrecht wahr und schieden mit Wirkung zum 15. März 2011 bzw. zum 1. April 2011 aus dem Vorstand aus. In der Sitzung vom 14. Februar 2011 hatte der damals amtierende Aufsichtsrat bereits die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter zu Vorständen der Gesellschaft bestellt. Durch Beschluss vom 14. März 2011 war Herr Rolf Elgeti zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt worden.

Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle den aus dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ausgeschiedenen Mitgliedern für ihre in der Vergangenheit geleistete Arbeit, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren persönlichen Einsatz.

Köln, im April 2012

Der Aufsichtsrat



Dr. Lutz Ristow
Vorsitzender

Konzernlagebericht

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	18
II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	19
III. Mitarbeiter	22
IV. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)	22
V. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB	24
VI. Chancen- und Risikobericht	25
VII. Abhängigkeitsbericht	30
VIII. Nachtragsbericht	30
IX. Prognosebericht	31

Bericht über die Lage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011

Der Lagebericht enthält die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind.

Überblick über 2011

Am 15. Februar 2011 hat die TAG Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „TAG“) die Mehrheit der Stimmrechte der Colonia Real Estate AG übernommen. Die Übernahme war Ergebnis eines von der TAG Ende 2010 eingeleiteten freiwilligen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG und weitere Zukäufe von Aktien an der Colonia. Seit dieser Übernahme gehört die Colonia Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „Colonia“) zur TAG Gruppe und wird von dieser konsolidiert und geführt. Die Ausrichtung der Unternehmenspolitik orientiert sich daher auch an der Geschäftspolitik der TAG. Die Übernahme führte zu wesentlichen personellen Veränderungen in der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Colonia und zur Einleitung eines Restrukturierungsprozesses. Der Vorstand der Colonia wurde am 15. Februar 2011 um die Herren Hans-Ulrich Sutter (CFO) und Rolf Elgeti (CEO) erweitert, die seit ihrer Ernennung die Vorstandsmandate in der Colonia und der TAG in Personalunion wahrnehmen. Der bisherige Vorstandsvorsitzende Stephan Rind und der bisherige Finanzvorstand Volker Lemke schieden auf Grund des ihnen für den Fall eines Kontrollwechsels zustehenden Sonderkündigungsrechts zum 15. März 2011 bzw. 1. April 2011 aus dem Vorstand der Colonia aus. Die Herren Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher legten ihre Aufsichtsratsmandate zum Ende des ersten Quartals 2011 nieder. Nach Niederlegung der Mandate wurden die Herren Dr. Lutz R. Ristow und Torsten Cejka durch das Amtsgericht Köln zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Herr Dr. Ristow ist seit Anfang April Vorsitzender des Gremiums.

Auf Grund des Kontrollwechsels an den Stimmrechten der Colonia standen den Inhabern der zwei von der Colonia begebenen Wandelanleihen (2006/2011 und 2010/2015) ein Sonderkündigungs- sowie ein Sonderwandlungsrecht zu (Change of Control Klausel). Der daraus resultierende und darüber hinaus bestehende Finanzierungsbedarf der Colonia wurde durch einen Rahmenkreditvertrag zwischen TAG und Colonia in Höhe von bis zu EUR 75,0 Mio. abgesichert, den die TAG bereits im Februar 2011 zusagte. Von dem Kündigungsrecht machten für die Wandelanleihe (2006/2011) 75 % Gebrauch, bei der Wandelanleihe (2010/2015) waren es 73 %, so dass die TAG zunächst im April rd. EUR 46,0 Mio. zur Bedienung der fälligen Zahlungsansprüche zur Verfügung gestellt hat. Weitere EUR 15,0 Mio. zur Bedienung der endfälligen Wandelanleihe 2006/2011 wurden im Dezember 2011 als Darlehen zur Verfügung gestellt.

Auf Grund des bereits im ersten Quartals auf operativer Ebene eingeleiteten Integrations- und Restrukturierungsprozesses wurden im Verlauf des vergangenen Jahres fast alle fremd vergebenen Verträge zur Verwaltung der eigenen Portfolios aufgekündigt bzw. beendet, so dass das Management der Immobilienbestände intern über Abteilungen und Mitarbeiter des Gesamtkonzerns der TAG erfolgt. Durch diese Maßnahme lässt sich das Asset Management einschließlich der Realisierung von bestehenden Mietoptimierungspotenzialen wesentlich effizienter und kostengünstiger gestalten. Darüber hinaus sind bis Ende 2011 die ausgelagerten Bereiche der Finanzbuchhaltung in die konzerninterne Verwaltung integriert und Stabsabteilungen zusammengeführt worden.

Im Rahmen des Kosteneinsparungsprogramms hat die Colonia Ende März 2011 den Wechsel der Notierung ihrer Aktie (WKN 633800) vom Prime Standard in den General Standard beantragt.

Geschäftstätigkeit

Die Geschäftsbereiche der Colonia waren bis zur Übernahme in zwei Segmente unterteilt – in das Segment Investment und das Segment Service, die sich ohne wesentliche Veränderungen in den Konzern der TAG integrieren ließen.

In dem Segment Investment/Wohnimmobilien sind die Bestandsimmobilien der Colonia gebündelt. Der Fokus liegt hier vornehmlich auf der Entwicklung und der Bewirtschaftung renditestarker Wohnimmobilienportfolios. Die Liegenschaften – insgesamt über 18.800 Einheiten – befinden sich an Standorten wie zum Beispiel Hamburg/Bremen, Berlin, Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Ziel des aktiven Miet und Asset Managements stellt die Reduzierung von Leerständen sowie die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotentialen dar, um so den Wert des Immobilienportfolios nachhaltig zu erhöhen. Ankäufe hat die Colonia im Geschäftsjahr 2011 nicht vorgenommen.

Im Segment Service/Dienstleistungen bietet die Colonia über ihre Tochtergesellschaft alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie gebündelt in ihrer Kompetenzplattform POLARES Real Estate Asset Management GmbH (kurz POLARES REAM) an. Die POLARES REAM ist im Sommer 2011 durch die Verschmelzung zweier Asset Management Gesellschaften entstanden – der LARUS Asset Management GmbH und der Colonia Real Estate Solutions GmbH. Durch diese Maßnahme hat die TAG Immobilien Gruppe ihre Geschäftsaktivitäten im Bereich der Dienstleistungen für gewerbliche Immobilien unter dem Dach der Colonia gebündelt. Die POLARES REAM ist einer der größeren Gewerbeimmobiliendienstleister – gemessen am Immobilienvolumen – in Deutschland.

Im Rahmen der Fokussierung auf das Kerngeschäft ist im Mai 2011 der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung zusammen mit der Colonia Residential Sales GmbH an die ESTAVIS-Gruppe veräußert worden.

Strategie

Die Colonia ist nach der Übernahme durch die TAG zu einer der Führungsgesellschaften im Konzern der TAG geworden und konzentriert sich im Wesentlichen auf den Wohnimmobilienbereich an verschiedenen Standorten wie zum Beispiel Hamburg, Berlin, Leipzig und Salzgitter. Die Unternehmensstrategie der Colonia zielt auf eine langfristige Wertsteigerung der Bestandsimmobilien. Im strategischen Fokus des Unternehmens stehen das Asset Management der Immobilien mit dem Ziel, den Leerstand und die damit verbundenen Leerstandskosten zu reduzieren und durch ein aktives Portfoliomanagement mögliche Mietsteigerungspotentiale zu realisieren sowie Kostenoptimierungen zu erzielen und damit kontinuierlich positive Renditen und stabile Cashflows zu generieren.

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die globale Wirtschaft in 2011 stand im Zeichen der Schuldenkrise der öffentlichen Haushalte insbesondere südeuropäischer Staaten. Das größte Risiko auch für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geht – gemäß dem IWF (Internationaler Währungsfonds) – von der Krise um den Euro aus. Hieraus könnte für das Jahr 2012 ein Konjunkturunbruch für die deutsche Wirtschaft entstehen, der nach einer Wachstumsrate in 2011 von 3 % auf 0,3 % im laufenden Jahr fallen und voraussichtlich erst in 2013 wieder steigen könnte. Bezogen auf das Wirtschaftswachstum für 2012 ist der IWF pessimistischer als Bundesbank und Bundesregierung, die von einem Wachstum von 0,6 % und 0,7 % ausgehen. Die Colonia, die ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig ist, geht davon aus, in 2012 von dem sich zwar verlangsamenden, aber immer noch positiven Wirtschaftswachstum profitieren zu können.

Deutscher Immobilienmarkt

Der Immobilienstandort Deutschland für Wohn- und Gewerbeimmobilien ist im europäischen Vergleich nach wie vor attraktiv, da die Finanz- und Eurokrise das Interesse an Investitionen in Sachwerte insbesondere Immobilien fördert und die Zinsen nach wie vor äußerst niedrig sind. Auch für 2012 wird ein weiterhin niedriges Zinsniveau erwartet, jedoch sollten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gedämpfter sein. Somit gilt Deutschland mehr denn je als sicheres Anlageziel für Immobilieninvestments.

Dieser attraktive deutsche Immobilienmarkt wird sich auch positiv auf das Segment Service/Dienstleistungen auswirken.

Wohnimmobilien

Auf dem deutschen Transaktionsmarkt war die Nachfrage in 2011 wie auch schon in 2010 deutlich größer als das Angebot. So ist in 2011 das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien um 59 Prozent auf knapp EUR 6 Mrd. (5,97 Mrd.) angestiegen. Insgesamt wurden 92.000 Wohnungen im Rahmen von 235 Verkäufen gehandelt. Der durchschnittliche Umsatz pro Transaktion lag damit wie bereits in 2010 bei rund EUR 25 Mio. Mit Abstand am meisten investiert wurde in Berlin, wo mit 47 Verkäufen ein Umsatz von knapp EUR 2,5 Mrd. erreicht wurde.

Besonders groß ist die Nachfrage nach stabilen Immobilien, bei denen in der Regel nicht die Renditemaximierung, sondern die mittel- bis langfristige Kapitalsicherung unter Einbeziehung einer realistischen Wertsteigerung im Vordergrund steht. Regional betrachtet standen marktgerechte Wohnungsbestände und Mehrfamilienhäuser hoch im Kurs, und zwar dort, wo mit einem nachhaltigen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum gerechnet werden kann.

Die Chancen für ein erfolgreiches Engagement auf dem deutschen Investmentmarkt sind angesichts anhaltender Schwierigkeiten auf den internationalen Finanzmärkten günstig. Der seit zwei Jahren andauernde konjunkturelle Aufschwung sollte sich in 2012 erkennbar verlangsamen (Wachstumsprognose für Deutschland unter 1 %), jedoch sind die Risiken bezüglich einer Rezession aufgrund der positiven Beschäftigungssituation und der starken Binnennachfrage geringer. Dies sollte sich auch in 2012 überdurchschnittlich auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien und somit auf das Transaktionsvolumen auswirken. Die nachhaltige Stabilität der Mietverträge, das stabile bis moderat steigende Mietpreisniveau und der Abbau von Leerständen machen Wohninvestments vor allem in Ballungszentren und Top-1B-Städten zur attraktiven Assetklasse.

Als Ausblick für 2012 ist damit festzuhalten, dass Nachfrage und Interesse der Investoren an deutschen Wohnimmobilien weiterhin groß sind. Eine Unwägbarkeit in Zeiten der unverändert schwierigen Finanzmärkte stellt vor allem die Finanzierung dar.

Vor diesem Hintergrund sieht sich die Colonia mit ihrem Portfolio im Großraum Hamburg/Bremen, Großraum Berlin, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und Salzgitter, ungeachtet der im Berichtsjahr entstandenen negativen Effekte aus der Ermittlung der Immobilienwerte, richtig aufgestellt. Die Bestandsimmobilien des Unternehmens zeichnen sich durch Qualität, auskömmliche Renditen und positive Cashflows aus.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Der Konzernabschluss der börsennotierten Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2011 wird entsprechend der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und in ergänzender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der Colonia sowie die Einzelabschlüsse der jeweiligen Konzerngesellschaften werden weiterhin nach den Grundsätzen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und Neubewertungen

Die Colonia hat im Geschäftsjahr 2011 einen Verlust nach Steuern und Minderheiten in Höhe von EUR -39,4 Mio. (Vorjahr: Verlust von EUR -27,2 Mio.) erwirtschaftet. Dabei wurde die positive Entwicklung aus dem Anstieg des Vermietungsergebnisses von EUR 24,3 Mio. auf EUR 28,0 Mio. durch negative Effekte aus Immobilienbewertungen mit EUR -27,8 Mio. sowie auch einmaligen Sondereffekten aus Restrukturierungen mit EUR -6,4 Mio. überkompensiert.

Die gesamten Erträge lagen im Konzern insgesamt bei EUR 85,8 Mio. (Vorjahr: EUR 76,2 Mio.), was einem Anstieg von 12,5% zum Vorjahr entspricht. Diese positive Entwicklung ist auf die Steigerung des Mietergebnisses um 15,1% auf EUR 28,0 Mio. zurückzuführen sowie auch auf Umsatzsteigerungen des Bereichs „Asset Management“ um rund 15,3% auf EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.). Des Weiteren erhöhten sich die sonstigen Einkünfte um EUR 2,9 Mio. auf EUR 5,5 Mio. Die sonstigen Einkünfte beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit EUR 1,1 Mio., Erträge aus der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Hausverwaltung“ mit EUR 1,5 Mio. sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten mit EUR 1,2 Mio.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften führte zu Verlusten in Höhe von EUR -27,8 Mio. (Vorjahr: Gewinn in Höhe von EUR 5,2 Mio.), wobei die Verluste im Wesentlichen auf die Abwertung der Marktwerte für das Salzgitter-Portfolio mit EUR 30,6 Mio. zurückzuführen sind. Für das Salzgitter-Portfolio wurden zwar im Geschäftsjahr 2010 als auch in 2011 umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, diese führten aber bislang noch nicht zu einer nachhaltigen Reduktion der Leerstandsquoten an diesem Standort.

Die allgemeinen Verwaltungskosten wurden im Berichtszeitraum deutlich reduziert und beliefen sich auf EUR 9,6 Mio. (Vorjahr: EUR 13,6 Mio.). Hier wirkten sich einerseits die personellen Umstrukturierungen im Geschäftsjahr 2011 aus, wodurch die regelmäßigen Personalkosten um EUR 2,0 Mio. gesenkt werden konnten. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass einmalige Restrukturierungskosten, insbesondere aufgrund von geleisteten Abfindungen an ausgeschiedene Mitarbeiter in Höhe von EUR 4,0 Mio., das Konzernergebnis belastet haben. Die Rechts- und Beratungskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,4 Mio. reduziert, da im Geschäftsjahr 2010 außerordentliche Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG angefallen waren.

EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)

Das EBIT des Colonia-Konzerns verschlechterte sich im Geschäftsjahr 2011 aufgrund der Verluste aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften sowie aufgrund einmaliger Aufwendungen für die personelle und organisatorische Restrukturierung der Colonia von EUR 16,9 Mio. auf EUR -10,7 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis als Saldo aus Zinsaufwand und Zinsertrag verringerte sich auf EUR -34,1 Mio. (Vorjahr: EUR -31,4 Mio.). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus dem Zinsaufwand in Höhe von EUR 2,8 Mio. für den von der Mehrheitsaktionärin, TAG Immobilien AG, erhaltenen Rahmenkredit sowie aus Zinsen für gestundete Kaufpreise von Gesellschaftsanteilen in Höhe von EUR 0,6 Mio.

EBT (Ergebnis vor Steuern)

Das Ergebnis vor Steuern verminderte sich von EUR -14,4 Mio. auf EUR -44,8 Mio.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern des Konzerns beliefen sich in 2011 auf EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR -12,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2010 führte der Anteilserwerb von mehr als 25% (§ 8c Abs. 1 KStG) zu einem außerordentlichen Steueraufwand aus der Reduktion von latenten Steuern auf Verlustvorträgen.

Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen verringerte sich von EUR -27,2 Mio. auf EUR -39,4 Mio.

Finanz- und Vermögenslage

Bilanz

Die Bilanzsumme verringerte sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 826,8 Mio. (Vorjahr: EUR 866,8 Mio.), wobei die Reduktion insbesondere auf die um die Neubewertung um EUR -27,8 Mio. verminderten Renditeimmobilien zurückzuführen ist. Ferner wurden zum aktuellen Bilanzstichtag keine zur Veräußerung bestimmten Immobilien ausgewiesen (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.), da diese Wohnungsbestände im Rahmen der Veräußerung der Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH zum 20. Mai 2011 auf den Erwerber übergegangen sind.

Die Eigenkapitalquote belief sich zum aktuellen Bilanzstichtag auf 29,9 % (Vorjahr: 26,2 %) und das Eigenkapital auf EUR 247,1 Mio. (Vorjahr: EUR 227,2 Mio.). Im Geschäftsjahr 2011 hat sich das Eigenkapital aufgrund der Kapitalerhöhung durch Einbringung einer Darlehensforderung durch die TAG Immobilien AG, im vierten Quartal 2011 um EUR 47,8 Mio. sowie aufgrund des Umtauschs von insgesamt 1.346.476 Wandelanleihen in Aktien im ersten Halbjahr 2011 um EUR 9,4 Mio. erhöht.

Das „other comprehensive income“ (OCI) beinhaltet die erfolgsneutralen Effekte aus Marktwertänderungen der derivativen Finanzinstrumente. Zum 31. Dezember 2011 wurden hier kumulierte Nettoveränderungen in Höhe von EUR -9,4 Mio. (Vorjahr EUR -14,9 Mio.) ausgewiesen. Dabei wurde der Vorjahresbetrag erfolgsneutral um EUR 0,9 Mio. aufgrund einer Fehleranpassung korrigiert.

Der Net-Asset Value (NAV), die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, hat sich im Geschäftsjahr 2011 von EUR 7,26 auf EUR 5,57 verringert. In die Berechnung des NAV fließt das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz geteilt durch die Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag ein.

Die zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen in Höhe EUR 3,3 Mio. betreffen im Wesentlichen belastende Verträge von EUR 0,5 Mio., ausstehende Rechnungen von EUR 1,0 Mio. und Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von EUR 0,5 Mio. Im Geschäftsjahr 2010 wurden sämtliche Rückstellungen unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Aufgrund von im Geschäftsjahr 2011 durchgeführten Umfinanzierungsmaßnahmen ohne Kontokorrentverbindlichkeiten konnten die kurz- und langfristigen Finanzschulden von EUR 489,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 474,4 Mio. reduziert werden. Gleichzeitig haben sich die Verbindlichkeiten aus dem Rahmenkredit der Mehrheitsgesellschafterin, TAG Immobilien AG, zum Bilanzstichtag auf EUR 27,2 Mio. erhöht (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen beliefen sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 69,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2011 wurden Wandelschuldverschreibungen – aufgrund des durch die Übernahme der Mehrheitsanteile durch die TAG Immobilien AG gewährten außerordentlichen Kündigungsrechtes – mit EUR 45,2 Mio. vorzeitig an die Gläubiger zurückgezahlt. Zudem wurden die verbleibenden Verbindlichkeiten für die am 6. Dezember 2006 ausgegebene Wandelschuldverschreibung am Fälligkeitszeitpunkt mit EUR 15,3 Mio. zurückgezahlt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 42,4 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) umfassten im Wesentlichen den Rahmenkredit von der TAG Immobilien AG mit EUR 27,2 Mio. sowie die gestundete Kaufpreiszahlung aus dem Anteilserwerb der Larus Asset Management GmbH mit EUR 8,0 Mio. gegenüber einer Tochtergesellschaft der Mehrheitsaktionärin.

Zum 31. Dezember 2011 besteht ein saldierter Überhang an passiven latenten Steuern mit EUR 38,6 Mio. (Vorjahr: EUR 43,0 Mio.). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert insbesondere aus latenten Steuern auf die Marktwertänderungen der Renditeliegenschaften.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2011 wies die Colonia einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 7,7 Mio. aus (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.), der liquide Mittel in Höhe von EUR 9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 11,1 Mio.) abzüglich kurzfristiger Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) beinhaltete.

Der operative Mittelzufluss hat sich gegenüber dem Vorjahr nur gering verändert und belief sich auf EUR -6,5 Mio. (Vorjahr: EUR -6,4 Mio.).

Demgegenüber stand ein positiver Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.). Dieser resultierte einerseits aus den Einzahlungen aus Anteilsverkäufen an der Colonia Residential Sales GmbH sowie aus der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Wohnungsprivatisierung“ mit EUR 3,0 Mio. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2011 Einzahlungen aus der Veräußerung der Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG, Köln, mit EUR 4,5 Mio. erzielt. Auszahlungen für Investitionen wurden im Wesentlichen für Anteile an der HGA/Colonia Care Concept I Fondsgesellschaft mbH & Co. KG mit EUR 4,5 Mio. geleistet.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) beinhaltete insbesondere die Einzahlungen aus einem Rahmenkredit des Mehrheitsgesellschafters TAG mit EUR 75,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) sowie die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibungen mit EUR 60,5 Mio. und die Tilgung von Finanzschulden mit EUR 11,8 Mio. verwandt. Aus dem von der TAG zur Verfügung gestellten Rahmenkredit wurde mit Beschluss des Vorstandes und der Zustimmung des Aufsichtsrates ein Betrag von EUR 47,8 Mio. im Wege einer Sacheinlage in die Colonia eingebracht.

Der Colonia Konzern ist auf die Gewährung von Bankkrediten sowie auf die Aufrechterhaltung des Rahmenkredites von der Muttergesellschaft TAG angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig, wobei hier insbesondere die Refinanzierung der Quokka-Verbriefungen in Höhe von TEUR 220.000 zu nennen ist. Die Colonia geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2012 zu verhandelnden Kredite turnusmäßig prolongiert werden und der Rahmenkredit von der TAG weiterhin zur Verfügung steht.

Die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Bankdarlehen haben in der Regel eine langfristige Festzinsvereinbarung oder wurden kurzfristig mit einer variablen Verzinsung in Kombination mit einem langfristigen Zinssicherungsgeschäft (Payerswaps) abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz für alle langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in 2011 betrug, unter Berücksichtigung angewandter Sicherungsinstrumente, 4,5% (Vj. 4,2%).

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme verringerte sich zum 31. Dezember 2011 auf EUR 826,8 Mio. (Vorjahr: EUR 866,8 Mio.). Diese Reduzierung ist insbesondere auf die um die Neubewertung um EUR -27,8 Mio. verminderten Renditeimmobilien sowie dem Rückgang der zur Veräußerung bestimmten Immobilien (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.) durch die Veräußerung der Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH zum 20. Mai 2011 zurückzuführen.

Der negative operative Cashflow der Colonia mit EUR -6,5 Mio. (Vorjahr: EUR -6,4 Mio.) konnte mit Mittelzuflüssen aus der Investitionstätigkeit von EUR 3,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) und von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) aus der Finanzierungstätigkeit nahezu ausgeglichen werden.

Auf Ertragsebene schlägt im Geschäftsjahr 2011 der Verlust aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften (EUR 27,8 Mio.) sowie einmalige Aufwendungen für die personelle und organisatorische Restrukturierung (EUR 6,4 Mio.) negativ zu Buche. Daraus resultiert ein Vorsteuerergebnis (EBT) von EUR -44,8 Mio. – das um Sondereffekte bereinigte EBT liegt zum Jahresende bei EUR -10,5 Mio.

III. Mitarbeiter

Bei der Colonia waren Ende des vergangenen Jahres insgesamt 7 Mitarbeiter beschäftigt – gegenüber 36 Mitarbeitern Ende 2010. Der Rückgang der Mitarbeiter in 2011 ist dadurch entstanden, dass zahlreiche Mitarbeiter vor dem Hintergrund der Übernahme um Auflösung ihrer Arbeitsverträge baten, diese zum Teil mit Sonderkündigungsrechten ausgestattet waren und nur wenige Mitarbeiter Angebote der TAG annahmen, ihren Arbeitsplatz nach Hamburg zu verlegen.

IV. Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Vergütungsbericht)

Gemäß den Regelungen in den Arbeitsverträgen waren die ehemaligen Vorstandsmitglieder der Colonia Herr Stephan Rind und Herr Volker Lemke berechtigt, im Falle der Übernahme durch die TAG von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen. Die ehemaligen Vorstände hatten hiernach das Recht, ihre Anstellungsverträge mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen und ihr Vorstandsamt niederzulegen, soweit die TAG die Kontrolle gem. §§ 29 Abs. 2, § 35. Abs. 1 Satz 1 WpÜG erlangt. Diese Kontrolle hat die TAG am 15. Februar 2011 erlangt. Herr Stephan Rind hat sein Sonderkündigungsrecht am 2. März 2011 und Herr Volker Lemke am 1. April 2011 ausgeübt.

Für den Fall eines vorzeitigen Verlustes des Vorstandsamtes aufgrund eines Kontrollwechsels auf Aktionärsseite hatten die betroffenen Vorstandsmitglieder einen Anspruch auf eine Abgeltungszahlung. Die Change-of-Control-Regelungen in den Vorstandsverträgen regelten dabei verschiedene Fallgestaltungen für einen Kontrollwechsel. Entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex betrug die Höhe der Abfindungszahlungen für die Vorstandsmitglieder 150% der Abfindungscaps, was drei kapitalisierten Jahresgesamtbezügen entsprach.

Im Übrigen haben die ehemaligen Mitglieder des Vorstands erfolgsunabhängige Vergütungen auf Basis eines festen Jahresgehaltes (Fixum) erhalten, das zeitanteilig für den Zeitraum der Zugehörigkeit für das Geschäftsjahr 2011 gezahlt wurden. Neben dem Fixum haben die ehemaligen Mitglieder darüber hinaus auch Nebenleistungen analog dem unten näher erläuterten Vergütungsbericht der TAG erhalten.

Mit Übergang der Kontrolle durch die TAG wurden die Herren Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter Vorstände der Colonia. Diese beiden Vorstände nehmen in Personalunion auch Vorstandsmandate in der Muttergesellschaft TAG war. Daher besteht kein Dienstvertrag zwischen der Colonia AG und den Herren Elgeti und Sutter, vielmehr erfolgt die Regelung und Auszahlung der Vergütung der Vorstandsmitglieder über die TAG und orientiert sich auf dieser Ebene an einer nachhaltigen Entwicklung des Gesamtkonzerns der TAG. Entgegen der Empfehlung der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) erhalten die Mitglieder des Vorstandes der Colonia AG aus diesen Gründen keine eigenständige, allein am Unternehmenserfolg der Colonia orientierte variable Vergütung. Die Colonia AG wird daher im Rahmen eines konzerninternen Umlageverfahrens nur anteilig mit den Kosten der fixen Vorstandsvergütung und nicht mit variablen Gehaltsbestandteilen belastet.

Im Folgenden wird das Vergütungssystem der Muttergesellschaft TAG beschrieben:

Auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsbezüge (VorstAG) erhalten die Mitglieder des Vorstands neben der Grundvergütung eine variable Vergütung. Dieses Vergütungssystem wurde erstmalig für das Jahr 2010 angewandt. Die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile nimmt der Aufsichtsrat jeweils nach Feststellung eines Jahresabschlusses vor. Dabei werden die Aufgaben des Gesamtvorstands sowie der Einzelmitglieder, die persönlich erbrachte Leistung, die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie der Erfolg und die Perspektive der TAG berücksichtigt. Die variablen Bestandteile der Vorstandsvergütung werden jeweils für das abgelaufene Geschäftsjahr anhand der folgenden gleichwertig zu beachtenden Kriterien ermittelt:

- Entwicklung des Aktienkurses im Geschäftsjahr
- Entwicklung des Net-Asset-Value der Aktie im Geschäftsjahr
- Entwicklung des EBT (Ergebnis vor Steuern) im IFRS-Konzernabschluss im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den Stichtag zum 31. Dezember errechnet. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt ratierlich, d.h. über einen Zeitraum von drei Jahren, und kann bei einer negativen Unternehmensentwicklung entsprechend korrigiert werden. Dadurch ist eine Berücksichtigung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile. Es wurde eine Kappungsgrenze der variablen Vergütung auf bis zu TEUR 250 festgelegt, für den Vorsitzenden des Vorstands beträgt die Kappungsgrenze TEUR 500. In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas anderes beschließen.

Aktioptionen und vergleichbare Gestaltungen für eine variable Vergütung sind nicht vorgesehen. Aus der gleichzeitigen Wahrnehmung der Vorstandsmandate in der Bau-Verein AG, Hamburg, und der Colonia stehen den Mitgliedern des TAG Vorstands keine weiteren Tantieme oder doppelte Vergütungen zu. Die variable Vergütung wird ausschließlich auf der TAG-Ebene festgelegt und dieser belastet.

Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre die Stimmrechtsmehrheit an der TAG erwerben und einen beherrschenden Einfluss ausüben, steht dem Vorsitzenden des Vorstands, Herrn Rolf Elgeti, das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer sechsmonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe eines Bruttojahresgehaltes, soweit der Dienstvertrag zum Zeitpunkt des Ausscheidens noch eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten hat. Ist die Laufzeit im Zeitpunkt der Beendigung des Vorstandsvertrages kürzer, so erhält das Vorstandsmitglied als Bruttoabfindung den Betrag, der ihm als Bruttogehalt für die verbleibende Restlaufzeit zustände.

Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht. Im Übrigen erhalten die Mitglieder des Vorstands weitere Leistungen als sonstige Bezüge, die zum Teil als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden, insbesondere eine Bahn-Card, Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz sowie Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen. Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich. Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die erfolgsunabhängige Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt (Fixum), das in gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird.

Für weitere Angaben zur Vergütung und den Zahlungen an Vorstandsmitglieder wird im Übrigen auf den Konzernanhang verwiesen.

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der Colonia Real Estate AG betrug zum Ende des Berichtszeitraums EUR 44.378.643,00 (Vorjahr: EUR 31.305.990,00) und ist eingeteilt in 44.378.643 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Der auf die einzelne Aktie entfallende anteilige Betrag am Grundkapital beträgt rechnerisch EUR 1,00.

Alle Aktien sind mit den gleichen Rechten und Pflichten ausgestattet. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Beschränkungen, Sonderrechte oder ähnliche Vereinbarungen bezüglich der Aktien bestehen nicht. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sowie Stimmrechtskontrollen beteiligter Arbeitnehmer bestehen ebenfalls nicht.

Am 25. August 2011 hat der Vorstand unter Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Colonia unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals um 11.384.010 Aktien auf EUR 44.378.643,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde im vierten Quartal durchgeführt. Der Emissionspreis je Aktie lag bei EUR 4,20. Die Kapitalerhöhung diente der Optimierung der Eigenkapitalstruktur der Colonia Real Estate AG. Die Maßnahme erfolgte im Hinblick auf den Finanzierungsbedarf des Konzerns aus der am 7. Dezember 2011 zur Rückzahlung anstehenden Wandelanleihe und sollte neben einer Zinsentlastung die Inanspruchnahme weiterer Gesellschafterdarlehen aus dem von der TAG zugesagten Rahmenkredit ermöglichen.

Kapitalbeteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, hält zum Bilanzstichtag 71,56 % der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG und ist damit größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Weitere Kapitalbeteiligungen über 10 % sind dem Vorstand nicht bekannt.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden laut § 84 und § 85 AktG bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder für höchstens 5 Jahre. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Colonia ergänzt hierzu in § 6, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

Gemäß § 119 Abs. 1 Ziffer 5 AktG beschließt die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Zu Änderungen, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat laut § 15 der Satzung ermächtigt. Gem. § 20 Abs. 2 der Satzung werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst.

Befugnisse des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien

Von der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 zum Erwerb eigener Aktien hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011 keinen Gebrauch gemacht. Die Gesellschaft wird gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 23. Juni 2015. Zum Berichtszeitpunkt hielt die Gesellschaft 2.501 eigene Aktien.

Bedingungen eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

Mit der Übernahme der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG im vergangenen Jahr bestehen bei einzelnen Finanzierungsverträgen die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. So könnte der Darlehensgeber bei einem Kontrollwechsel die Darlehen fällig stellen. Hiervon ist bisher kein Gebrauch gemacht worden. Es handelt sich um einen Darlehensvertrag der Colonia Real Estate AG mit rund EUR 32 Mio. sowie um einen Darlehensvertrag mit der Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG mit rund EUR 3,1 Mio.

Entschädigungsvereinbarungen, die im Fall eines Übernahmeangebots mit Mitgliedern des Vorstands getroffen sind

Mit den per 31. Dezember 2011 amtierenden Vorstandsmitgliedern bestehen keine direkten Anstellungsverträge und damit keine Entschädigungsvereinbarungen. Auf das Herrn Elgeti bei der TAG zustehende Sonderkündigungsrecht wurde bereits hingewiesen.

Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB

„Erklärung zur Unternehmensführung“

Die Entsprechenserklärung zur Unternehmensführung nach den Regelungen des § 289a HGB ist auf der Internetseite der Colonia unter www.colonia.ag im Bereich Investor Relations/ Corporate Governance unter „Erklärung zur Unternehmensführung“ abrufbar.

VI. Chancen- und Risikobericht

Die Colonia ist als Tochtergesellschaft des TAG Konzerns unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Für alle Organisationseinheiten sind die Vorgaben des Risikomanagements innerhalb der TAG Gruppe bindend.

Risikomanagementsystem

Für die Colonia AG als Tochtergesellschaft innerhalb des TAG Konzerns ist das Risikomanagement sowie das interne Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess bei der TAG Immobilien AG als Holdinggesellschaft des Konzerns angesiedelt.

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht sowohl die Sicherung als auch die Weiterentwicklung und das Wachstum des Colonia Konzerns. Dafür hat die TAG konzernweit ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns – also auch ihrer Tochterunternehmen – unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der Colonia sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend.

Der Vorstand der Colonia ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Wie auch in den Vorjahren findet ein Risikofrüherkennungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG Anwendung. Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten hierbei methodisch durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiter verfolgt. Der Vorstand verantwortet die einheitliche Umsetzung und Einhaltung der festgelegten Prozesse und Strukturen. Klar definierte Vorgaben verhelfen ihm dadurch, Risiken schneller zu identifizieren und zu bewerten und – falls notwendig – geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Risiken einzuleiten. Gleichzeitig können auch aufkommende Chancen frühzeitig ausgemacht und genutzt werden. Zudem werden Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig schriftlich informiert.

Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen gemacht, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Ausgestaltung des konzernrechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Colonia ergibt sich aus der weitgehend zentralen Organisation des Rechnungswesens. Nahezu sämtliche Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter bzw. Mitarbeiter der TAG in der Konzernzentrale in Hamburg erstellt. Auch wenn Teile der Buchhaltung dezentral angesiedelt sind, z.B. die Personalabrechnung bei externen Dienstleistern sowie die Mietenbuchhaltung bei der externen als auch internen Hausverwaltungsgesellschaft, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung. Alle Zahlen der Abschlüsse der Einzelgesellschaften werden vom Financial Controlling überprüft und gegen Budgetvorgaben abgeglichen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus diesen Zahlen werden in einem monatlichen Kennzahlenbericht dem Vorstand vorgelegt. Die Halbjahres- sowie Geschäftsjahreszahlen werden von einer externen unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft. Im Rahmen der Abschlussprüfung wird auch das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem des Konzerns, einschließlich des IT-Systems, geprüft. Über wesentliche Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Die Finanzbuchhaltung bedient sich zur Erstellung der Abschlüsse im Wesentlichen einer Excel-basierten Lösung mit Unterstützung externer Dienstleister bei Quartals- und Jahresabschlüssen. Darüber hinaus erstellen unabhängige Bewertungsgutachter Expertisen über die beizulegenden Zeitwerte unserer Immobilien. Auch die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps werden mit Hilfe externer Dienstleister berechnet. Risiken aus den Zinsswapvereinbarungen werden laufend überwacht. Quartalsweise erfolgte eine Überprüfung der Effektivitäten der Zinsswaps im Vergleich zu den abgesicherten Krediten.

Risikoidentifikation

Um Risiken zu erkennen, beobachtet die Colonia sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen, als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus überwacht sie interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z.B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Branchenrisiken

Der Colonia-Konzern ist allgemeinen Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft ausgesetzt. Diese Risiken werden in der Darstellung der Einzelrisiken genauer dargestellt.

Darstellung der Einzelrisiken

Verantwortlich für die Risikobewertung ist jeweils der Leiter einer Organisationseinheit. Jedes Risiko ist in Bezug auf die Höhe des potenziellen Vermögensnachteils und die Eintrittswahrscheinlichkeit zu bewerten, um die jeweiligen Gefährdungspotenziale für den TAG-Konzern aufzuzeigen. Einzelrisiken sind hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit anderen Risiken zu bewerten.

a. Umfeld- und Branchenrisiken

Risiken innerhalb der Immobilienbranche bestehen für die Colonia aus verschiedenen Entwicklungen. Im Vermietungsmarkt kann ein Überangebot an Flächen zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerständen führen. Dieses Risiko minimiert die Colonia durch intensive Prüfung des jeweiligen lokalen Marktes im Vorfeld von Investitionen.

Der Immobilienbestand der Colonia unterliegt den Risiken der Vermietungs- und Investitionsmärkte. Marktrisiken können im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Mieten stagnieren oder zurückgehen. Darüber hinaus kann die Veränderung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu steigenden Arbeitslosenzahlen führen, was bei einem unbezifferbaren Mieterkreis zu finanziellen Einschränkungen und außerdem zu steigenden Leerständen und daraus resultierenden höheren Leerstandskosten führen kann. Auf der Nachfrageseite des Vermietungsmarktes gehen sowohl von der Konjunkturzyklis als auch von langjährigen Strukturverschiebungen gewisse Risiken aus. Aufgrund der nach wie vor ungelösten Euro-Krise gehen die Wirtschaftsforscher für das laufende Geschäftsjahr 2012 nur von einem geringen Wirtschaftswachstum für Deutschland aus. Zudem bleiben die Risiken aus den nach wie vor bestehenden Problemen am US-Wohnimmobilienmarkt sowie dem unsicheren Euro-Wechselkurs, der Gefahr einer Inflation sowie weiter steigender Energie- und Ölpreise bestehen.

Unerwartete Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite der Vermietungsmärkte (z.B. durch eine allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage) schlagen sich in den tatsächlichen Mieteinnahmen, Leerständen, in den künftigen Markterwartungen und somit letztlich in den Immobilienpreisen nieder. Diese Veränderung hätte sowohl Auswirkungen auf das

Segment Investment/Wohnimmobilien als auch auf das Segment Service/Dienstleistungen.

Das Risiko, dass die Wertschätzung der Investoren für die Vermögensanlageklasse Immobilien grundsätzlich nachlässt, wird von der Colonia als niedrig eingeschätzt. Das besondere Rendite-Risiko-Profil von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen, die Mischung aus Sicherheit (Substanz aus dem Sachwert) und laufenden Mieterträgen lassen – wie verschiedene Presseberichte und auch Studien zeigen – erwarten, dass Immobilien in den Vermögensportfolios institutioneller Anleger in Zukunft eine größere Bedeutung zukommen wird.

b. Regulatorische und politische Risiken

Die Colonia ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmertätigkeit der Colonia auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren. Für das Geschäftsjahr 2012 erachten wir dieses Risiko als gering.

c. Vermietungsrisiken

Einem Risiko aus Ausfällen von Mieteinnahmen beugt die Colonia durch die Vermietung ihrer Gewerbeobjekte an Unternehmen mit guter Bonität sowie einem stetigen und risikoarmen Geschäftsmodell vor. Bei Wohnungsmietern wird im Vorfeld der Vergabe eine standardisierte Bonitätsprüfung vorgenommen. Darüber hinaus gehört die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management zum Kerngeschäft und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis zu nachhaltiger Bestandmieterpflege sichert die Colonia langfristige Mietverhältnisse. Dies wirkt sich positiv auf die Fluktuation und damit zusammenhängend auch auf das Mietausfallrisiko aus. Zudem sichert die Implementierung eines erfolgreichen Forderungsmanagements die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Eine Abhängigkeit von wenigen großen Mietern mit hohen Umsatzanteilen (Klumpenrisiko), versucht die Colonia zu vermeiden.

Zusätzlich wird einem Mietausfallrisiko besonders bei Akquisitionentscheidungen durch die intensive Analyse von Objekt, Lage und Mietern sowie die permanente Beobachtung der Entwicklung der relevanten Immobilienmärkte begegnet. Auch die Drittverwendungsmöglichkeit von Immobilien besitzt einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Investitionen.

Generell werden, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, langfristige Mietverträge angestrebt, ebenso werden frühzeitig Maßnahmen zur Anschlussvermietung auslaufender Mietverträge ergriffen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

d. Unternehmensstrategische Risiken

Das Geschäftsmodell der Colonia basiert auf der aktiven Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie der Geschäftsbeziehung zu Mietern und Kunden. Wichtigste Umsatzkomponente sind die Mieteinnahmen. Eine Reduzierung der Mieteinnahmen und ansteigende Mietausfälle können dabei die Umsatz- und Ertragslage der Colonia negativ beeinflussen. Gründe für sinkende Mieteinnahmen könnten höhere Leerstände oder ein Verfall des regionalen Mietniveaus sein. Vor dem Hintergrund durchschnittlich steigender Mieten in Deutschland sehen wir derzeit kein grundsätzliches Risiko für unsere Mieteinnahmen. Durch Maßnahmen zur Mieterbindung, gezielte Marketingaktivitäten und Investitionen zur Steigerung der Attraktivität unserer Wohnimmobilien wird versucht dem Risiko steigender Leerstände entgegenzuwirken. Des Weiteren wird das Mietausfallrisiko durch ein aktives Forderungsmanagement begrenzt.

Ein großer Teil der Wohnungsbestände des Colonia Konzerns liegt im Stadtbezirk Salzgitter. Im Falle demografischer Abwanderung aus dieser Region und/oder einer allgemeinen negativen Miet- und Nachfrageentwicklung in Salzgitter könnte sich die Mietsituation verschlechtern und somit negative Auswirkungen auf die Ertragssituation der gesamten Colonia Gruppe haben.

e. Leistungswirtschaftliche Risiken

Unter anderem aus Überzahlungen oder Fehlzahlungen können Vermögensverluste entstehen. Dem Risiko aus Vermögensverlusten, welches wir als das wesentliche leistungswirtschaftliche Risiko ansehen, beugt die Colonia durch das interne Kontrollsystem vor, das in diesem Bereich unter anderem aus den Bestandteilen Rechnungseingang und -prüfung sowie Zahlungsfreigabe besteht. Dieses System ist durch Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen dokumentiert und wird laufend überwacht.

Wir schätzen die Wahrscheinlichkeit und die potenziellen finanziellen Auswirkungen dieser Risiken derzeit als gering ein.

f. Finanzwirtschaftliche Risiken

Durch die Geschäftstätigkeit ist die Colonia verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Zinsen, Liquidität und Kreditprolongationen. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

g. Kreditrisiken

Bei auslaufenden Krediten ist eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung, insbesondere als Folge der Finanzkrise, nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rd. € 412 Mio. bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Colonia Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

h. Liquiditätsrisiken

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, auf Ebene der jeweiligen operativen Tochtergesellschaft und des Gesamtkonzerns werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität.

i. Zinsrisiken

Die Aktivitäten des Konzerns sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen im Wesentlichen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Colonia-Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen bei der Colonia konservative Zinsderivate (hauptsächlich Payer-Swaps) mit einem Volumen von € 225,2 Mio. (Vorjahr € 226,4 Mio.). Payer Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variabel verzinslichen Grundgeschäft dar (Cash-Flow-Hedge). Hierdurch unterstützt die Gesellschaft ihre Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen.

Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

j. Währungsrisiko

Wesentliche Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In geringem Umfang fallen Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an.

k. Portfolio Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Der Marktwert von Immobilien ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene, auf die die Colonia keinen Einfluss hat, da sie von der konjunkturellen Entwicklung und den Märkten abhängen, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, rückläufige Nachfragen und zunehmende Leerstände. Zudem sind viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend, so die Lage, die Qualität der Objekte und die Höhe der Mieterlöse. Die hier beschriebenen Faktoren fließen bei der Bewertung der Immobilien durch unabhängige Gutachter ein und unterliegen zum Teil einem bestimmten Ermessensgrad. Aufgrund dessen kann es bei einer Begutachtung zu Bewertungsverlusten kommen, die unterschiedlich erheblich sein können. Des Weiteren kann die Bewertung einer Immobilie durch konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dient die regionale Diversifikation des Portfolios, die Diversifikation in die Geschäftsfelder Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Beobachtung der Märkte sowie deren Analyse. Der Marktwert des gesamten Colonia Portfolios wird mindestens einmal im Jahr von unabhängigen anerkannten Gutachtern ermittelt. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können so zu einer höheren Volatilität des

Konzernergebnisses führen. Dies hat in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit der Colonia.

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia zum 31. Dezember 2010 wird gegenwärtig gemäß § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e. V. („DPR“) geprüft. Mit Schreiben vom 22. November 2011 hat die DPR der Colonia mitgeteilt, dass nach ihrer vorläufigen Auffassung das von der Colonia für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeliegenschaften) angewandte Discounted Cashflow Verfahren nicht den Regelungen der IFRS entspricht. Das Bewertungsverfahren berücksichtige nicht, dass Transaktionskosten eines künftigen Erwerbers (Gründerwerbsteuer, Maklerkosten, Notargebühren, etc.) bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften in voller Höhe zum Abzug zu bringen sind. Allerdings ist die Fragestellung, ob die Ermittlung des Zeitwertes inklusive der Transaktionskosten erfolgt (Bruttokapitalwert) oder ob Erwerbskosten abzuziehen sind (Nettokapitalwert), sowohl in den IFRS unregelmäßig, als auch in der Literatur umstritten. Die Colonia und auch die TAG halten das angewandte Bewertungsverfahren und die Bilanzierung zum Bruttokapitalwert für IFRS-konform.

Bis zum Tag der Bilanzaufstellung war das Verfahren mit der DPR nicht abgeschlossen. Sofern man der Auffassung der DPR folgt und einen Abzug aller Transaktionskosten, auch wenn diese regelmäßig tatsächlich nicht anfallen, der Bewertung zu Grunde legt, würde sich nach vorläufigen und ungeprüften Berechnungen das Eigenkapital der Colonia um einen mittleren, zweistelligen Millionenbetrag verringern. Da diese Bewertung auch in Vorjahren gewählt wurde, würde sich eine Korrektur mit großer Wahrscheinlichkeit überwiegend erfolgsneutral in der Darstellung des Eigenkapitals der frühesten Vergleichsperiode des IFRS Konzernabschlusses auswirken.

I. IT- und Umweltrisiken

Wie jedes Unternehmen ist auch der Colonia Konzern IT-Risiken wie zum Beispiel Datenverlusten und Computerviren ausgesetzt. Daher ist die IT-Infrastruktur konzernweit durch aktuelle Firewall- und Antivirenprogramme geschützt. Darüber hinaus soll die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte gegen Angriffe von außen schützen. Zudem verfügt die Gesellschaft über ein eigenständiges Netzwerk. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf den Systemen sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar. Das Risiko von Hacker- und Ausspähungsangriffen wird branchenüblich als gering erachtet. Trotz hoher Sicherheitsstandards können im Falle von Störungen oder Beeinträchtigungen höhere Kosten entstehen.

m. Rechtliche Risiken

Die Colonia hat u.a. für Risiken aus belastenden Verträgen und ausstehenden Rechnungen angemessene Rückstellungen gebildet.

Aus den übrigen laufenden Verfahren werden keine wesentlichen Risiken erwartet.

n. Beschädigungsrisiken

Der Konzern trägt das Risiko, dass Objekte des Konzerns durch Beschädigungen ganz oder teilweise zerstört werden. Hiergegen hat sich der Konzern durch den Abschluss von Versicherungen abgesichert.

o. Baurisiken und Baubudgetüberschreitungen

Ausgaben für laufende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen können höher ausfallen, gleichwohl sie überwiegend auf der Basis von Erfahrungswerten kalkuliert wurden. Darüber hinaus besteht das Risiko von Baumängeln. Der Konzern wirkt diesen Risiken entgegen, in dem nur an qualitativ und bonitätsmäßig einwandfreie Unternehmen Aufträge vergeben werden.

p. Sonstige Risiken

Im Übrigen werden sonstige Risiken als nicht wesentlich, als unwahrscheinlich und in den wirtschaftlichen Folgen als gering eingeschätzt.

q. Gesamteinschätzung

Hinsichtlich der in diesem Bericht erläuterten Risiken und der gegenwärtigen Geschäftsaussichten erwarten wir keine Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Colonia auswirken können.

VII. Abhängigkeitsbericht

Die TAG hält die Mehrheit am gezeichneten Kapital der Colonia. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Colonia für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TAG oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

VIII. Nachtragsbericht

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

IX. Prognosebericht

Der nachfolgende Prognosebericht bezieht sich grundsätzlich auf die Segmente des Colonia Konzerns und umfasst einen Prognosezeitraum von zwei Jahren, also für die Geschäftsjahre 2012 und 2013.

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt – insbesondere der Wohnimmobiliensektor – als ein ausgeglichener Markt dar. Mit ihrem Geschäftsmodell als Wohnimmobilienbestandshalter mit den Segmenten Investment und Service ist die Colonia gut positioniert, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

Die Objekte der Colonia befinden sich an verschiedenen Standorten wie zum Beispiel Berlin, Hamburg, Salzgitter und Nordrhein-Westfalen. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur und Wachstumspotenzial aus.

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Wohnimmobilienbereich auf der Leerstandsreduktion, dem aktiven Miet und Asset Management und der weiteren Optimierung der Fixkosten liegen. Die Colonia erwartet, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine moderate Investitionstätigkeit, insbesondere in Salzgitter, sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken werden.

Die Aktivitäten der beiden Geschäftsfelder im Einzelnen:

Segment Investment/Wohnimmobilien

Im Rahmen der Übernahme der Colonia durch die TAG wurden im Verlauf des letzten Jahres nahezu alle extern vergebenen Property Management Mandate gekündigt und intern vom TAG Konzern übernommen und die Objekte in Eigenregie verwaltet. Ziel dieser Kompetenzbündelung ist die optimale Betreuung der Bestandsimmobilien sowie die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten. Gleichzeitig sind innerhalb der Colonia sowie des gesamten TAG Konzerns Synergien umgesetzt und Skaleneffekte erzielt worden.

Das größte Einzelportfolio der Colonia mit rund 8.700 Wohneinheiten und einer Fläche von über 530.000 m² befindet sich in Salzgitter. Es ist auf die Stadtteile Lebenstedt (ca. 6.200 Einheiten), Fredenberg (ca. 2.080 Einheiten) und Hallendorf (ca. 365 Einheiten) verteilt. Im vergangenen Jahr ist vor Ort eine eigene Verwaltung/Niederlassung aufgebaut worden, deren Fokus auf der Leerstandsreduzierung liegt. Bei Übernahme durch die TAG lag die Leerstandsquote im Salzgitter-Portfolio bei 24,4 Prozent und konnte bis zum Jahresende 2011 bei Berücksichtigung von Sondereffekten leicht gesenkt werden. Ziel ist es in den nächsten drei Jahren den Leerstand in den einstelligen Prozentbereich zu senken. Als Maßnahmen auf dem Weg zum Ziel sind im zweiten Halbjahr insgesamt über 700 leerstehende Einheiten mit einem geringen Kostenaufwand für die Vermietung hergerichtet worden. Und bei Neuvermietung konnten die Mieten um rund 10 Prozent auf EUR 4,90 pro m² erhöht werden.

Der Leerstand im gesamten Portfolio liegt Ende 2011 bei 15,8 % (Ende März 2011 zum Zeitpunkt der Übernahme lag er bei 16,0 %).

Segment Service

Im Geschäftsfeld Service ist der Fokus auf den Bereich Asset Management für Gewerbeimmobilien gerichtet. Mit der Verschmelzung der beiden Asset Management Gesellschaften LARUS Asset Management GmbH und der Colonia Real Estate Solutions GmbH zur POLARES REAM konnten auch die Tätigkeitsschwerpunkte hervorragend gebündelt werden. Der Zusammenschluss führte nicht nur zur Realisierung von Skaleneffekten, sondern auch zu einer besseren Positionierung auf dem Markt und somit Vorteilen bei der Akquisition neuer Mandate und zugleich beim Ausbau der Umsatz- und Ertragsbasis im Service-Bereich. Ziel ist es, das Segment Service in den kommenden Jahren weiter ertragsorientiert auszubauen.

Gesamtaussage

Wie bereits dargestellt, erwarten wir im nächsten Jahr eine positive Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland. Positive Konjunkturaussichten, niedrige Arbeitslosenzahlen und höhere verfügbare Einkommen verbunden mit steigenden Mieten unterstützen unsere Einschätzung. Diese positiven Markt- und Rahmenbedingungen gilt es zu nutzen. Ziel ist es, Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren und den Geschäftsbereich Service weiter ertragsorientiert auszubauen. Bei der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar. Hier werden zur Reduzierung der Leerstandsquote auch im laufenden Jahr umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sein. Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie des Wachstumspotenzials unserer Bestandsimmobilien, gehen wir für das laufende Geschäftsjahr und das Jahr 2013 von der Erzielung eines positiven Vorsteuerergebnisses auf operativer Ebene vor Sondereffekten aus.

Köln, den 23. März 2012

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti

Hans-Ulrich Sutter



Konzernabschluss

Konzernabschluss	33
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 (IFRS)	34
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das -Geschäftsjahr 2011 (IFRS)	36
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011	38
Konzerneigenkapitalentwicklung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011	40
Anhang zum Konzernabschluss 2011	42

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 (IFRS)

AKTIVA

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010 angepasst	01.01.2010 angepasst	Anhang
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	789.397	817.720	814.210	16
Immaterielle Vermögenswerte	6.204	2.787	3.435	17
Sachanlagen	590	765	667	18
Beteiligungen	6.446	2.430	8.214	19
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.401	6.346	6.302	19
Aktive latente Steuern	1.540	990	12.590	12
	809.578	831.038	845.418	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	0	9.764	6.264	20
Ertragsteuerforderungen	265	825	1.708	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.089	8.039	7.286	21
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108	0	0	21
Sonstige Vermögenswerte	915	1.535	7.145	21
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.892	11.108	13.072	22
	17.269	31.271	35.475	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	4.500	0	23
	826.847	866.809	880.893	

PASSIVA

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010 angepasst	01.01.2010 angepasst	Anhang
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	44.379	31.306	28.460	24
Andere Rücklagen	280.121	239.424	234.306	24
Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolges	-9.381	-14.948	-16.260	24
Währungsumrechnung	-11	-8	-43	24
Eigene Anteile	-12	-12	-12	24
Gewinnrücklagen	-67.972	-28.598	-533	24
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	247.124	227.164	245.918	
Minderheitenanteile	-241	5	464	
	246.883	227.169	246.382	
Langfristige Verbindlichkeiten				
Finanzschulden	455.130	467.836	477.558	25
Wandelschuldverschreibungen	2.348	10.576	57.377	25
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	29	40	57	27
Sonstige Rückstellungen	115	0	0	28
Derivative Finanzinstrumente	5.419	8.525	9.728	26
Passive latente Steuern	40.173	43.967	42.676	12
	503.214	530.944	587.396	
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	3.153	7.674	5.245	28
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.185	3.314	3.453	25
Finanzschulden	19.312	21.872	23.577	25
Wandelschuldverschreibungen	25	59.196	0	25
Derivative Finanzinstrumente	4.134	5.231	3.704	26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.693	7.458	4.803	29
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.434	0	0	30
Ertragsteuerverbindlichkeiten	17	202	1.017	30
Sonstige Verbindlichkeiten	1.797	3.749	5.316	30
	76.750	108.696	47.115	
	826.847	866.809	880.893	

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2011 (IFRS)

Angaben in TEUR	2011	2010 (angepasst)	Anhang
Gesamt Erträge (ohne Finanzierungserträge)	85.760	76.259	
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzierungsaufwendungen)	-96.484	-59.355	
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	57.192	56.737	4
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen und Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	-29.214	-32.419	5
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	27.978	24.318	
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	983	2.922	
Aufwendungen aus der Immobilienveräußerung	-149	-397	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-762	-2.358	
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	72	167	
Erträge aus dem Asset Management	8.330	7.157	
Aufwendungen aus dem Asset Management	-7.808	-6.675	
Netto Ergebnis Asset Management	522	482	6
Allgemeine Verwaltungskosten	-9.638	-13.637	7
Restrukturierungsaufwand	-6.432	0	8
Sonstige Einkünfte	5.460	2.573	
Sonstige Aufwendungen	-796	-949	
Sonstiges Nettoergebnis	4.664	1.624	9
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	4.522	0	
Buchwert der veräußerten langfristigen Vermögenswerte	-4.500	0	
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	22	0	
Wertminderungen auf Beteiligungen	-105	-1.300	10
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	9.273	6.870	
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-37.080	-1.620	
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-27.807	5.250	
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	-10.724	16.904	
Finanzaufwendungen	-35.139	-31.786	11
Finanzerträge	1.073	436	11
Finanzergebnis	-34.066	-31.350	
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	-44.790	-14.446	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.176	-12.791	12
Konzernperiodenergebnis	-39.614	-27.237	

Fortsetzung Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2011 (IFRS)

Angaben in TEUR	2011	2010 (angepasst)	Anhangsangaben
Konzernperiodenergebnis	-39.614	-27.237	
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedges)	5.561	426	24
Übriges Ergebnis nach Steuern	5.561	426	
Gesamtergebnis	-34.053	-26.811	
Zurechnung des Periodenergebnisses auf			
Aktionäre der Colonia Real Estate AG	-39.374	-27.166	
Minderheitsgesellschafter	-240	-71	
Konzernperiodenergebnis	-39.614	-27.237	
Zurechnung des übrigen Ergebnisses auf			
Aktionäre der Colonia Real Estate AG	5.567	423	
Minderheitsgesellschafter	-6	3	
Übriges Ergebnis nach Steuern	5.561	426	
Zurechnung des Gesamtergebnisses auf			
Aktionäre der Colonia Real Estate AG	-33.807	-26.743	
Minderheitsgesellschafter	-246	-68	
Gesamtergebnis	-34.053	-26.811	
Ergebnis je Aktie Angaben in EUR			
unverwässert	-1,16	-0,93	15
verwässert	-1,16	-0,93	15

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

Angaben in TEUR	2011	2010	Anhang
Konzernergebnis	-39.614	-27.238	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	633	1.113	17+18
Abschreibungen auf Beteiligungen	483	1.300	10
Abschreibungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	621	0	
Verluste aus Entkonsolidierungen	440	0	9
Gewinne/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	406	11	
Gewinne/Verlust aus dem Abgang von Beteiligungen	-22	0	
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften	-11	0	
Gewinn aus dem Rückerwerb von Wandelanleihen	-609	0	
Veränderung der latenten Steuern	-4.114	12.891	12
Veränderung der Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen	3.257	-17	27+28
Aktienbasierte Vergütungen	0	33	14
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	27.807	-5.250	16
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	0	126	
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	3.551	1.034	
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	679	9.592	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.493	-6.405	
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	800	1.558	
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-273	0	
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-213	-574	
Einzahlungen aus dem Verkauf von Beteiligungen	4.522	0	
Auszahlungen für Investitionen in Beteiligungen	-4.500	0	19
Auszahlungen für den Kauf von Wertpapieren	0	-15	
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen	2.950	0	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.286	969	

Fortsetzung Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

Angaben in TEUR	2011	2010	Anhang
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	10.815	
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	0	-492	
Einzahlungen aus Darlehen des Mehrheitsgesellschafters	74.991	0	38
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelanleihen	-60.519	0	25
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	-2.947	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	405	18.443	
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-11.755	-20.969	
Kosten der Wandelschuldverschreibungen	0	-1.273	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.122	3.577	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-85	-1.859	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.794	9.618	22
Währungsumrechnung	-3	35	24
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.706	7.794	22

Konzerneigenkapitalentwicklung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens			
Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage
Stand am 1. Januar 2010 (wie berichtet)	28.460	234.306	-533
Fehlerkorrektur nach IAS 8	0	0	-898
Stand am 1. Januar 2010 (angepasst)	28.460	234.306	-1.431
Nettoverlust Cashflow Hedge	0	0	0
Konzernperiodenergebnis	0	0	-27.167
Gesamtergebnis	0	0	-27.167
Barkapitalerhöhung	2.846	7.969	0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0	-337	0
Aktienbasierte Vergütung	0	33	0
Veränderungen der Minderheitenanteile	0	0	0
Ausschüttungen an Minderheiten	0	0	0
Sonstige Änderungen	0	-2.547	0
Währungsumrechnung	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2010 (angepasst)	31.306	239.424	-28.598
Nettogewinn Cashflow Hedge	0	0	0
Konzernperiodenergebnis	0	0	-39.374
Gesamtergebnis	0	0	-39.374
Sachkapitalerhöhung	11.384	36.429	0
Umtausch Wandelanleihen	1.689	7.701	0
Unternehmenserwerb unter gemeinsamer Kontrolle	0	-3.433	0
Währungsumrechnung	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2011	44.379	280.121	-67.972

Sonstige Angaben zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung können auch der Anhangangabe 24 entnommen werden

Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens

Eigene Anteile	Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolges	Währungs-umrechnung	Summe	Minderheitenanteile	Gesamt
-12	-16.260	-43	245.918	464	246.382
0	888	0	-10	10	0
-12	-15.372	-43	245.908	474	246.382
0	424	0	424	3	427
0	0	0	-27.167	-71	-27.238
0	424	0	-26.743	-68	-26.811
0	0	0	10.815	0	10.815
0	0	0	-337	0	-337
0	0	0	33	0	33
0	0	0	0	-61	-61
0	0	0	0	-340	-340
0	0	0	-2.547	0	-2.547
0	0	35	35	0	35
-12	-14.948	-8	227.164	5	227.169
0	5.567	0	5.567	-6	5.561
0	0	0	-39.374	-240	-39.614
0	5.567	0	-33.807	-246	-34.053
0	0	0	47.813	0	47.813
0	0	0	9.390	0	9.390
0	0	0	-3.433	0	-3.433
0	0	-3	-3	0	-3
-12	-9.381	-11	247.124	-241	246.883

Anhang zum Konzernabschluss 2011

1.	Allgemeine Angaben	44
2.	Grundsätze der Rechnungslegung	44
2.1	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses	44
2.2	Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	46
2.3	Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	48
2.4	Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	57
2.5	Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr	59
2.6	Anpassung von Vorjahreszahlen gemäß IAS 8	60
3.	Finanzrisikomanagement	60
	Risiken durch Finanzinstrumente	60
	Kapitalrisikomanagement	60
4.	Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	65
5.	Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	66
6.	Nettoergebnis aus dem Asset Management	66
7.	Allgemeine Verwaltungskosten	67
8.	Restrukturierungsaufwand	67
9.	Sonstiges Nettoergebnis	68
10.	Wertminderungen auf Beteiligungen	68
11.	Finanzaufwendungen und -erträge, Erträge aus Darlehensverzicht sowie Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	68
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	69
13.	Personalaufwand	73
14.	Aktienoptionen	74
15.	Ergebnis je Aktie	76
16.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	77
17.	Immaterielle Vermögenswerte	82

Ergänzender Hinweis:

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Euroeinheiten, Prozentangaben etc.) auftreten.

18. Sachanlagen	84
19. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	85
20. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	85
21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	86
22. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	88
23. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	88
24. Eigenkapital	88
25. Verzinliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung	92
26. Derivative Finanzinstrumente	94
27. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	94
28. Sonstige Rückstellungen	96
29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97
30. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	97
31. Kapitalflussrechnung	98
32. Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Finanzinstrumenten	100
33. Segmentberichterstattung	104
34. Verpflichtungen	107
35. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten	108
36. Vorstand	109
37. Aufsichtsrat	110
38. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	111
39. Corporate Governance	113
40. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Konzernabschlussprüfer	113
41. Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB und § 264b HGB	114
42. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	114

1. Allgemeine Angaben

Die Colonia Real Estate AG, Köln, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Real Estate Konzern, im Folgenden auch „Colonia“ genannt) betreiben den Erwerb, den Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften sowie das Immobilien-Asset-Management. Die geschäftlichen Aktivitäten konzentrieren sich auf Deutschland. Das Portfolio der Colonia teilt sich zurzeit in die Segmente Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien sowie Asset Management auf.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde der Sitz der Gesellschaft von der Zeppelinstraße 4 – 8, in 50667 Köln, in die Bayenstraße 65, in 50678 Köln (beide Bundesrepublik Deutschland) verlegt. Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 54006 eingetragen.

Die Colonia Real Estate AG ist eine im regulierten Markt notierte Aktiengesellschaft. Die Aktie der Colonia Real Estate ist an der Frankfurter Börse notiert und ist zum 20. Juni 2011 durch den Wechsel vom Prime Standard in den General Standard aus dem SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse ausgeschieden.

Der Konzernabschluss wurde am 23. März 2012 durch den Vorstand unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt und zur Prüfung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Der von der Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Colonia Real Estate AG, der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie der zusammengefasste Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 der Colonia Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Geschäftsbericht kann bei der Colonia Real Estate AG, Investor Relations angefordert bzw. auf der Internetseite: www.colonia.ag eingesehen werden.

Der Abschluss wird voraussichtlich am 23. April 2012 durch den Aufsichtsrat gebilligt und zur Freigabe genehmigt. Die Veröffentlichung soll am 25. April 2012 erfolgen.

Die Colonia Real Estate AG wird seit dem 31. Januar 2011 in den Konzernabschluss der Mehrheitsaktionärin, TAG Immobilien AG einbezogen.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2011 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen – mit Ausnahme neuer verpflichtender IFRS-Rechnungslegungsstandards – grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

- *IFRS 1* Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Ausnahmen von den Vergleichsinformationen nach IFRS 7 (geändert)

- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (geändert)
- IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung – Klassifizierung von Bezugsrechten (geändert)
- IFRIC 14 IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2011)
- IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (neu, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2010)
- Diverse IFRS Verbesserungsprojekt 2010

Die neuen Rechnungslegungsvorschriften haben keinen bzw. keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

- IAS 1 Darstellung von Posten des sonstigen Gesamtergebnisses (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2012)
- IAS 12 Latente Steuern – Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2012)
- IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- IAS 27 Einzelabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- IAS 32 Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2014)
- IFRS 1 Ausgeprägte Hyperinflation und Rücknahme eines festen Übergangzeitpunktes für Erstanwender (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2011)
- IFRS 7 Angaben Übertragung finanzieller Vermögenswerte (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Juli 2011)
Angaben Finanzinstrumente (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- IFRS 9 Finanzinstrumente (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2015)
- IFRS 10 Konzernabschlüsse (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- IFRS 11 gemeinsame Vereinbarungen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)

- *IFRS 13* Bemessung des beizulegenden Zeitwertes (geändert, anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)
- *IFRIC 20* Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine (anzuwenden für Geschäftsjahre ab 1. Januar 2013)

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.2 Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer direkten und indirekten Tochterunternehmen. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Möglichkeit der Beherrschung über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat. In der Regel besteht die Kontrolle bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Möglichkeit der Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Kontrolle endet.

Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte einschließlich geschätzter bedingter Kaufpreisverpflichtungen des Erwerbs, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumenten und entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Dem Erwerb direkt zurechenbare Kosten werden aufwandswirksam erfasst. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet.

Der Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Anteil des Konzerns an dem, zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, erworbenen Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Sind die Kosten des Erwerbs geringer, als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete, erworbene Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge, Aufwendungen sowie nicht-realisierte Ergebnisse aus konzerninternen Transaktionen und Posten aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung sicherzustellen. Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Eigentümern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist. Minderheitenanteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallen-

den Eigenkapital. Beim Erwerb von weiteren Minderheitenanteilen von Tochterunternehmen wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteilig erworbenen Nettovermögens der Minderheiten im Eigenkapital erfasst.

Unternehmenszusammenschlüsse unter gemeinsamer Beherrschung (Transactions under common control) sind Zusammenschlüsse, bei denen alle sich zusammenschließende Unternehmen von derselben Person oder denselben Parteien sowohl vor als auch nach dem Unternehmenszusammenschluss dauerhaft beherrscht werden. Die Übernahme der Vermögenswerte und Schulden erfolgt mit den Buchwerten zum Zeitpunkt des Zusammenschlusses. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Vermögenswerte und Schulden wird erfolgsneutral als Unternehmenstransaktion unter gemeinsamer Beherrschung innerhalb der anderen Rücklagen erfasst.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen, Colonia Real Estate AG, insgesamt 17 (Vorjahr: 16) Tochterunternehmen, davon 11 inländische (Vorjahr: 14) und 2 ausländische (Vorjahr: 2). Diese Darstellung stellt die Angaben nach § 313 Abs. 2 HGB dar.

Angaben in %	Anteil am Kapital zum 31.12.2011	Anteil am Kapital zum 31.12.2010
In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochtergesellschaften:		
1. Colonia Wohnen GmbH, Köln	100,00	100,00
2. Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln	100,00	100,00
3. Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln	100,00	100,00
4. Colonia Wohnen Service GmbH, Köln	100,00	100,00
5. Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln	100,00	100,00
6. Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00	100,00
7. Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln	100,00	100,00
8. Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln	100,00	100,00
9. POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg (vormals: Colonia Real Estate Solutions GmbH, Köln)	100,00	100,00
10. Grasmus Holding B.V., Maastricht/NL	99,64	99,64
11. Emersion Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln	99,24	99,24
12. Domus Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH, Köln	99,24	99,24
13. GIMAG Immobilien AG, Zug, Schweiz	94,00	94,00
14. Colonia Wohnen Dreizehnte GmbH, Köln (verschmolzen auf Colonia Wohnen GmbH, Köln)	0,00	100,00
15. CRE German Office GmbH, Köln (verschmolzen auf Colonia Wohnen GmbH, Köln)	0,00	100,00
16. Colonia Residential Sales GmbH, Köln	0,00	100,00
17. LARUS Asset Management GmbH, Hamburg (verschmolzen auf POLARES Real Estate Management GmbH, Hamburg)	0,00	0,00

Zu 14.

Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 21. Juni 2011 und Handelsregistereintragung vom 19. Juli 2011 wurde die Colonia Wohnen Dreizehnte GmbH zum 1. Januar 2011 auf die Colonia Wohnen GmbH verschmolzen.

Zu 15.

Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 21. Juni 2011 und Handelsregistereintragung vom 19. Juli 2011 wurde die CRE German Office GmbH zum 1. Januar 2011 auf die Colonia Wohnen GmbH verschmolzen.

Zu 16.

Ferner wurden mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 die Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH zum 20. Mai 2011 veräußert. Aus der Endkonsolidierung der Gesellschaft resultierte ein Verlust in Höhe von TEUR 439,5, der in der Gesamtergebnisrechnung in den sonstigen Aufwendungen enthalten ist.

Zu 17.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 wurden 100 Prozent der Anteile an der LARUS Asset Management GmbH, Hamburg, von der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, für EUR 8,0 Mio. erworben.

Aus dem Unternehmenserwerb resultierte ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 3,4 Mio. Da sowohl die erworbene als auch die erwerbende Gesellschaft von den Vorständen der übergeordneten Muttergesellschaft beherrscht werden, wurde der Anteilerwerb erfolgsneutral als Unternehmenstransaktion unter gemeinsamer Beherrschung innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Mit notariellem Verschmelzungsvertrag vom 6. Juni 2011 wurde die LARUS Asset Management GmbH zum 1. Januar 2011 auf die Colonia Real Estate Solutions GmbH verschmolzen und umfirmiert in POLARES Real Estate Asset Management GmbH.

2.3 Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften sowie die Bilanzierung von Derivaten beziehungsweise Sicherungsinstrumenten, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) ausgewiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden, noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter den kurzfristigen Vermögenswerten gezeigt.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet beziehungsweise zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden nicht als Finanzinvestitionen klassifiziert und bilanziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegelt. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung von den kurzfristigen Vermögenswerten in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt mit Hilfe externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach dem Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren. Dabei werden vom Bruttokapitalwert marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel 3 bis 21 Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer, wie zum Beispiel der im Rahmen eines Unternehmenserwerbs angesetzte Geschäfts- oder Firmenwert, werden mindestens einmal jährlich oder bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte für den einzelnen Vermögenswert oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Wertminderungstests durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Mindestens einmal jährlich wird überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiter gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung auf eine begrenzte Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 13 Jahren erfasst. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Sonstige finanzielle Vermögenswerte, zu denen auch Beteiligungen gehören, werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest und überprüft diese Zuordnung am Ende eines jeden Geschäftsjahres, sofern dies zulässig und angemessen ist.

Finanzielle Vermögenswerte, die als zu Handelszwecken klassifiziert werden, sind für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft bestimmt. Die Wertveränderungen von Sicherungsinstrumenten werden im Rahmen des Hedge Accountings in Höhe des effektiven Teils direkt im Eigenkapital verrechnet. Gewinne und Verluste aus solchen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, es sei denn, es handelt sich hierbei um Derivate, die als Sicherungsinstrument eingestuft und als solche effektiv sind.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder zumindest ermittelbaren Zahlungsbeträgen und festem Fälligkeitstermin werden als bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte eingestuft und zu Anschaffungskosten – abzüglich Tilgungen und unter Amortisation einer Differenz zwischen ursprünglichem und rückzahlbarem Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bewertet. Wertminderungen werden im Periodenergebnis erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (zum Beispiel bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

Unter den zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden solche Immobilien ausgewiesen, die direkt mit dem Ziel einer Weiterveräußerung erworben wurden. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien werden wie Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten beinhalten Anschaffungskosten (Kaufpreis der Immobilien) sowie Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Rechts- und Beratungskosten). Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen aus Vermietungen und Dienstleistungen im Immobilienbereich resultieren, sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertberichtigungen für uneinbringliche Forderungen angesetzt.

Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Die in der Konzernbilanz der Colonia Real Estate AG erfassten Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden der Kategorie „Kredite und Forderungen“ zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinn und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Ertragsteuerforderungen und Ertragsteuerschulden sowie latente Steuern

Die tatsächlichen Ertragsteuerforderungen und Ertragsteuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet der Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften verwendet werden können.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die aus Sicht des Bilanzstichtages im voraussichtlichen Zeitpunkt der Umkehrung der Differenz gültigen Steuersätze berücksichtigt.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür künftig zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Höhe der berücksichtigten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verluste auf TEUR 41.294,1 bzw. TEUR 7.000,1 (Vorjahr: TEUR 33.059,1 bzw. TEUR 5.527,9) und der nicht berücksichtigten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verluste auf TEUR 9.755,5 (Vorjahr: TEUR 38.025,5) bzw. TEUR 42.937,3 (Vorjahr: TEUR 60.075,8). Weitere Einzelheiten sind in der Anhangangabe 12 dargestellt.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, auf Abruf bereite Bankeinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentguthaben. In der Bilanz werden ausgenutzte Kreditlinien als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Schulden gezeigt.

Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z.B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs und Währungsumrechnung

In diesen Positionen werden erfolgsneutrale Veränderungen des Eigenkapitals ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Eigentümern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen nicht realisierte Ergebnisse aus der Zeitbewertung von derivativen Finanzinstrumenten im Rahmen effektiver Sicherungsbeziehungen sowie nicht realisierte Ergebnisse aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften in die funktionale Währung der Muttergesellschaft.

Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, der Verkauf sowie die Ausgabe oder die Einziehung von eigenen Anteilen werden nicht erfolgswirksam erfasst.

Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand und Aufsichtsrat wurden in Vorjahren ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasste dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG sowie Geschäftsführer verbundener Unternehmen. Die Berechnung des Aktienoptionsprogramms erfolgte anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen. Dabei wurden die Optionen am Tag der Gewährung zum Marktwert bewertet (Black-Scholes). Nach IFRS 2 wird der Optionswert zum Ausgabestichtag pro rata temporis als Personalaufwand über die Sperrfrist verteilt und in den anderen Rücklagen erfasst.

Die Erfassung von aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Aufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgten über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden mussten (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endete am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d.h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wurde. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausgeübt werden können. Der im Periodenergebnis erfasste Ertrag oder Aufwand entspricht der Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen.

Für Vergütungsrechte, die nicht ausgeübt werden können, wurde kein Aufwand erfasst. Hiervon ausgenommen sind Vergütungsrechte, für deren Ausübung bestimmte Marktbedingungen erfüllt sein müssen. Diese werden unabhängig davon, ob die Marktbedingungen erfüllt wurden, als ausübbar betrachtet, vorausgesetzt, dass alle sonstigen Leistungsbedingungen erfüllt wurden.

Wurden die Bedingungen einer Vergütungsvereinbarung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente geändert, so wurden Aufwendungen mindestens in der Höhe erfasst, in der sie angefallen wären, wenn die Vertragsbedingungen nicht geändert worden wären. Das Unternehmen erfasst außerdem die Auswirkungen von Änderungen, die den gesamten beizulegenden Zeitwert der aktienbasierten Vergütungsvereinbarung erhöhen oder mit einem anderen Nutzen für den Arbeitnehmer verbunden sind, bewertet zum Zeitpunkt der Änderung.

Verlässt ein Mitarbeiter das Unternehmen vor der Erfüllung der Ausübungsbedingungen, ist die Vergütungszusage verwirkt. Die bereits erfassten Aufwendungen werden zurückgebucht, so dass auf kumulierter Basis kein Aufwand berücksichtigt wird. Wird Mitarbeitern, denen Aktienoptionen gewährt wurden, gekündigt, erfolgt die Bilanzierung nach den Vorschriften für Verwirkungen.

Seit dem Geschäftsjahr 2009 wurden keine weiteren Aktienoptionen gewährt. Im Geschäftsjahr 2011 sind Aktienoptionen aufgrund der durchgeführten personellen Umstrukturierungen und des Ausscheidens von Mitarbeitern verfallen. Von der Möglichkeit der Umgliederung von während des Erdienungszeitraums in den Gewinnrücklagen erfassten Beträgen in die Kapitalrücklage wurde kein Gebrauch gemacht.

Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedge-Accounting)

Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die sich für Cashflow Hedges variabel verzinslicher Darlehen eignen und als solche designiert worden sind, wird im Eigenkapital innerhalb einer Rücklage für Hedge Accounting unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuereffekte erfasst. Gegenstand der Sicherungsbeziehung sind dabei variable Zinsen aufgenommener Darlehen. Der auf den ineffektiven Teil entfallende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität erfolgt mittels Dollar-Offset-Methode bzw. Sensitivitätsanalyse.

Die bilanzielle Abbildung einer (erwarteten) Sicherungsbeziehung endet, wenn der Konzern die Sicherungsbeziehung auflöst, das Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert, beendet oder ausgeübt wird oder sich nicht mehr für Sicherungszwecke eignet. Der vollständige zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfasste Gewinn oder Verlust verbleibt im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam vereinnahmt, wenn die abgesicherte (erwartete) Transaktion ebenfalls in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet wird. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der gesamte im Eigenkapital erfasste Erfolg sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt.

Finanzschulden

Finanzschulden betreffen Darlehensverbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt werden. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Zahlungsbetrag (nach Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Wandelschuldverschreibungen

Wandelschuldverschreibungen werden als zusammengesetzte Finanzinstrumente angesehen, die aus einer Verbindlichkeits- und einer Eigenkapitalkomponente bestehen. Die Bewertung der Verbindlichkeitskomponente am Ausgabebetrag erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen mit einem risikoadäquaten marktüblichen Zinssatz. Dieser Betrag wird bis zum Erlöschen aufgrund der Umwandlung oder des Rückkaufs als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit erfasst. Die Differenz zwischen den Einnahmen aus der Ausgabe der Wandelanleihe und dem Fair-Value der Fremdkapitalkomponente repräsentiert den Wert der eingebetteten Option, die Verbindlichkeit in Eigenkapital des Konzerns umzuwandeln. Der Wert dieser Option ist für die am 7. Dezember 2006 begebene Wandelschuldverschreibung in der Eigenkapitalkomponente enthalten. Für die am 11. Mai 2010 begebene Wandelschuldverschreibungen wurde keine Eigenkapitalkomponente berücksichtigt. Die Ausgabekosten werden zwischen der Eigen- und der Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihe im Verhältnis ihrer relativen Buchwerte am Tag der Ausgabe aufgeteilt. Der Teil, der auf die Eigenkapitalkomponente entfällt, wird abzüglich von Ertragsteuereffekten, direkt gegen das Eigenkapital verrechnet.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern. Die leistungsorientierten Verpflichtungen wurden zum Bilanzstichtag nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) bewertet. Dabei finden neben den am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch die zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen Berücksichtigung. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck. Die versicherungsmathematischen Ergebnisse, die sich aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen ergeben, werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam in dem Posten Personalaufwand erfasst. Der Dienstzeitaufwand für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wird als Aufwand innerhalb des betrieblichen Ergebnisses erfasst. Der im Netto-Pensionsaufwand enthaltene Zinsaufwand wird im Finanzergebnis der Konzerngesamtergebnisrechnung berücksichtigt.

Bei den beitragsorientierten Altersversorgungssystemen zahlt das Unternehmen aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen Beiträge an Rentenversicherungsträger. Mit der Zahlung der Beiträge bestehen generell für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Verpflichtungen des Konzerns aus beitragsorientierten Versorgungsplänen werden ergebniswirksam innerhalb des betrieblichen Ergebnisses erfasst.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gesamtergebnisrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen. Ist der aus der Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der, sofern im Einzelfall erforderlich, die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Finanzaufwand erfasst.

Leasing

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing geleistete Zahlungen (abzüglich Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber gewährt wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses verteilt und in dieser Höhe in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Leasingverträge, bei denen der Konzern die wesentlichen Risiken und Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasingobjekts und Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. Die Leasingraten werden in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Im Colonia Konzern existieren keine Finanzierungsleasingverhältnisse.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen und privaten Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen die vom Konzern nicht selbst genutzten Büroräume und Wohnungen. Mietverträge für Wohnimmobilien unterliegen grundsätzlich einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Zu den vertraglich gesicherten Mieteingängen siehe Erläuterung 16.

Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge – unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung – verlässlich bestimmt werden kann. Die Bewertung der Erträge erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen. Darüber hinaus wird die Erfüllung der nachfolgenden Ansatzkriterien vorausgesetzt:

(a) Miet- und Pachterlöse

Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung und aus der Hausbewirtschaftung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

(b) Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z.B. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden vorgenommen, wenn

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden,
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder keine wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können,
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird.

(c) Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

(d) Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratierliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

(e) Dividenderträge

Dividenderträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Währungsumrechnung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Die funktionale Währung ist die jeweilige Landeswährung, da die Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbständig betreibt. Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist Euro, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Vermögenswerte und Schulden werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen, sämtliche Veränderungen während des Jahres sowie Aufwendungen und Erträge mit Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Eigenkapitalbestandteile werden zu historischen Kursen zu den Zeitpunkten ihrer jeweiligen aus Konzernsicht erfolgten Zugänge umgerechnet.

Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital als „Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Sofern sie dem Erwerb oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes dienen, werden sie aktiviert.

2.4 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert vom Management teilweise Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind nachfolgend 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 können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften oder für zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. in dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen bilanziert.

Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten Sachverständigen. Die Gesellschaft bedient sich daher überwiegend der Leistungen unabhängiger, zertifizierter und vereidigter Immobiliensachverständiger. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die Immobilien erfolgte nach dem Discounted–Cash–Flow Verfahren. Bei sämtlichen Immobilien wurden nachhaltige Mieten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Leerstandsquoten, die Betriebskosten der Leerstandsflächen, der geplanten Modernisierungs- und Renovierungskosten sowie objektspezifische Discount und Exit Rates ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der einzelnen Objekte wurde aus diesen Schätzgrößen hergeleitet. In diesem Zusammenhang müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, schätzen, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. In den Gutachten werden zur Plausibilisierung Vergleiche mit lokalen Verkäufen, ortsüblichen Mieten sowie mit Vielfältigern vorgenommen. Unter **Punkt 16** werden in diesem Anhang Sensitivitätsanalysen hinsichtlich der verwendeten Zinssätze durchgeführt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 789.397 (Vorjahr: TEUR 817.720).

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Schätzung der Zeitwerte dahingehend präzisiert, dass die Transaktionskosten berücksichtigt wurden, die sich bei künftigen möglichen Transaktionen auf den für das Unternehmen relevanten Märkten für einen potentiellen Erwerber ergeben würden. Es handelt sich somit um eine Schätzungsänderung, die prospektiv zur Anwendung kommt. Durch die Berücksichtigung der Transaktionskosten reduzierte sich der Bestand an Finanzimmobilien zum 31. Dezember 2011 um TEUR 883.

Die Schätzungsänderung wirkt sich auf die Positionen „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)“ sowie „Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien“ aus.

Geschäfts- oder Firmenwert

Der Konzern überprüft mindestens einmal jährlich, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes vorliegen. Der Geschäfts- oder Firmenwert erfordert eine Schätzung des Nutzungswerts der ihm zugrundeliegenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Zur Schätzung des Nutzungswerts muss die Unternehmensleitung die voraussichtlichen künftigen Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit schätzen und darüber hinaus einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwertes betrug zum 31. Dezember 2011 TEUR 4.606,6 (Vorjahr: TEUR 2.242,8). Weitere Einzelheiten hierzu sind in der Anhangsangabe 17 zu finden.

Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern überprüft am Ende eines jeden Geschäftsjahres die beizulegenden Zeitwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Ausleihungen) bilanziert werden. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern wie Jahresabschlüssen beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Die Buchwerte der Beteiligungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte betragen zum Stichtag TEUR 11.847 (Vorjahr: TEUR 8.776).

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür künftig zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Höhe der berücksichtigten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verluste auf TEUR 41.294,1 bzw. TEUR 7.000,1 (Vorjahr: TEUR 33.059,1 bzw. TEUR 5.527,9) und der nicht berücksichtigten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verluste auf TEUR 9.755,5 (Vorjahr: TEUR 38.025,5) bzw. TEUR 42.937,3 (Vorjahr: TEUR 60.075,8). Weitere Einzelheiten sind in der Anhangsangabe 12 dargestellt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Für die Wohnungsbestände des Konzerns ist aufgrund der Einbindung in den TAG Konzern ein neues Einzelwertberichtigungsverfahren durchgeführt worden, bei dem sämtliche Mietforderungen einer prozentualen Wertberichtigung in Abhängigkeit von der Anzahl ausstehender Monatsmieten unterzogen wurden. Aus der Umstellung auf das neue Verfahren im Wege der Schätzungsänderung resultiert ein Anstieg der Wertminderungen auf Forderungen, der in Höhe von rd. EUR 3,5 Mio. höher ist als das bisher angewandte Verfahren. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Wertberichtigungen entsprechend der jeweils geltenden Altersstruktur der ausstehenden Mietforderungen entwickeln. Die Entwicklung der Altersstruktur kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

2.5 Änderungen des Ausweises im Vergleich zum Vorjahr

Aufgrund der Einbindung in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG seit dem 31. Januar 2011, wurden die folgenden Anpassungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Die im Vorjahr in der Position „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ (TEUR 9.574) enthaltenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 8.039 und sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.535 werden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 getrennt voneinander ausgewiesen. Zum 1. Januar 2010 wurden aus der Position „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ (TEUR 14.431) TEUR 7.286 in Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und TEUR 7.145 in sonstige Vermögenswerte umgegliedert.

Die beiden im Vorjahr in einer Position „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ (TEUR 18.881) enthaltenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7.458, sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 7.674 und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.749 werden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 getrennt voneinander ausgewiesen. Zum 1. Januar 2010 wurden aus der Position „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten“ (TEUR 15.364) TEUR 4.803 in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, TEUR 5.245 in die sonstigen Rückstellungen und TEUR 5.316 in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

In der Konzerngesamtergebnisrechnung werden die Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten nicht mehr als Erträge aus der Vermietung ausgewiesen, sondern mit den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen saldiert. Durch die Anpassung der Vorjahreszahlen der Vergleichsperioden reduzierten sich hierdurch die Erträge aus der Vermietung für das Jahr 2010 von bisher TEUR 86.301 auf TEUR 56.737. Korrespondierend verringerten sich die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen von TEUR 61.983 auf TEUR 32.419.

2.6 Anpassung von Vorjahreszahlen gemäß IAS 8

Im Jahr der Erstabgrenzung von Bewertungseinheiten (derivativen Finanzinstrumenten) im Geschäftsjahr 2008 wurden damit in Zusammenhang stehende latente Steuereffekte aus erfolgsneutralen Veränderungen fehlerhaft, d.h. ergebniswirksam, berücksichtigt. Dies hatte zur Folge, dass die im Other Comprehensive Income (OCI) dargestellten erfolgsneutralen Netto-Veränderungen zu hoch abgebildet wurden. Bei richtiger Abbildung der erfolgsneutralen Veränderungen wären die Effekte aus Steuerlatenzen mit den erfolgsneutralen Veränderungen der derivativen Finanzinstrumenten verrechnet worden, was im Ergebnis zu einem um TEUR 888 erhöhten OCI sowie um TEUR 10 erhöhte Minderheiten geführt hätte. Das Konzernjahresergebnis bzw. die anderen Rücklagen wären entsprechend um TEUR 898 geringer gewesen.

Die Korrektur wurde in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 durchgeführt. Die Fehlerkorrektur führte sowohl zu einer entsprechenden Verminderung der anderen Rücklagen sowie zu einer Erhöhung des OCI und der Minderheitenanteile.

3. Finanzrisikomanagement

Risiken durch Finanzinstrumente

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital (vor Minderheitenanteilen) verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital vor Minderheiten	247.124	227.165
Bilanzsumme	826.847	866.809
Eigenkapitalquote in %	30	26

Zinsänderungsrisiko

Die Aktivitäten des Konzerns setzen ihn finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen aus. Der Konzern schließt im notwendigen Maße derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps zum Einsatz, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Der Konzern kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke.

Der Konzern nutzt grundgeschäftsbezogene Derivate zur aktiven Steuerung und Verringerung der Zinsänderungsrisiken. Zum 31. Dezember 2011 bestanden in den Tochterunternehmen Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, sowie bei der Colonia Real Estate AG Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 225,2 Mio. (Vj. EUR 226,4 Mio.), die in vollem Umfang in Sicherungsbeziehungen eingebunden sind.

Die Zinssatz-Swaps stellen synthetische Festzinssatzvereinbarungen im Zusammenhang mit einem variablen Grundgeschäft dar. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarktes sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst für die abgesicherten Tranchen. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen. Hierdurch können die Derivate so strukturiert werden, dass sie für die jetzige und die geplante Ausrichtung des Unternehmens den größtmöglichen Nutzen und ein Höchstmaß an Stabilität gewährleisten.

Werden konstante Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einem pauschalen Anstieg (Rückgang) des Zinsniveaus um 100 Basispunkte unterstellt, so verschlechtert (verbessert) sich das Zinsergebnis wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Zinsergebnis des Geschäftsjahres	-34.066,2	-31.350,4
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für langfristige Kredite in %	4,544	4,164
Durchschnittlicher Finanzierungskostensatz für kurzfristige Kredite in %	3,365	2,985
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 100 Basispunkte	-2.263	177,4
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 100 Basispunkte	2.263	-177,4

Die Veränderung des Zinsaufwands in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital auswirken.

Der Konzern hat zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos die in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Im Rahmen dieser Verträge werden variable gegen fixe Zinsen, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet werden, getauscht.

Zinssicherung	Grundgeschäft	Nominalvolumen		Zinssatz	Laufzeit	Marktwert	
		31.12.2011 Angaben in EUR	31.12.2010 Angaben in EUR	Angaben in %	Angaben in Jahren	31.12.2011 Angaben in EUR	31.12.2010 Angaben in EUR
Payer-Swap	Emersion	177.080.000	177.080.000	3,9715	1,7	7.694.803	10.959.667
Payer-Swap	Domus	40.097.250	40.973.964	3,9715	1,7	1.743.515	2.475.300
Payer-Swap	Colonia	8.058.165	8.348.165	3,9600	0,7	115.100	321.037
Summe		225.235.415	226.402.129			9.553.418	13.756.004

Die in der Tabelle angegebene Laufzeit zeigt zugleich die Perioden, in denen die abgesicherten Zahlungsströme zu im Wesentlichen gleichen Teilen eintreten werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Zahlungsströme auch in diesen Perioden im Periodenergebnis berücksichtigt werden.

Aus Veränderungen des Marktzinsniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

	Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschalem Anstieg des Zinsniveaus um 100 Basispunkte		3.252,8	5.526,8
Veränderung des Zinsergebnisses bei pauschaler Reduzierung des Zinsniveaus um 100 Basispunkte		-3.344,1	-5.526,8

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsderivate in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteueraspekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen und geografische Gebiete verteilten Kunden. Ständige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität.

Der Konzern ist überwiegend keinen wesentlichen Ausfallrisiken einer Vertragspartei oder einer Gruppe von Vertragsparteien mit ähnlichen Merkmalen ausgesetzt. Der Konzern definiert Vertragsparteien als solche mit ähnlichen Merkmalen, wenn es sich hierbei um nahestehende Unternehmen handelt. Eine Konzentration eines Ausfallrisikos besteht derzeit nicht. Das maximale Ausfallrisiko entspricht den Buchwerten der unter **Punkt 21** ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten. Die Forderungen und Vermögenswerte sind mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 1.878,4 (Vorjahr: TEUR 2.246,2) nicht wertgemindert.

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann.

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten	Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Fälligkeit bis zu 1 Jahr		95.597	127.960
1 bis 5 Jahre		393.780	414.335
über 5 Jahre		199.117	202.602
Gesamt		688.494	744.897

Es bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund EUR 22 Mio. innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von rund EUR 35 Mio. und nach mehr als fünf Jahren von rund EUR 95 Mio.

Die folgende Tabelle beschreibt die vom Konzern erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte inklusive ggf. vereinbarter Zinsen erstellt.

Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte	Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Fälligkeit bis zu 1 Jahr		7.661	10.683
über 5 Jahre		8.330	9.556
Gesamt		15.991	20.239

Der Konzern kann Kontokorrentkreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 100 (Vj. TEUR 1.800). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

Auf Ebene der Colonia Real Estate AG gibt es eine Betriebsmittelkreditlinie über EUR 2 Mio., wovon zum Stichtag noch EUR 0,1 Mio. zur freien Verfügung stehen.

Auf Ebene der Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG gibt es ein Sanierungsdarlehen bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein, welches in Tranchen abgerufen wird. Zum Stichtag stehen noch Sanierungsmittel über EUR 1,6 Mio. zur Verfügung.

Die finanzierenden Banken werden in regelmäßigen Intervallen über die Kapitaldienstfähigkeit der finanzierten Portfolien informiert. Die Mindestkapitalanforderungen (Covenants) wurden erfüllt, ein Default trat nicht auf. Insbesondere im Zusammenhang mit der Übernahme der Colonia AG durch die TAG Immobilien AG wurden die finanzierenden Banken gesondert über den Wechsel der Mehrheitsaktionärin informiert.

Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig, wobei hier insbesondere die Refinanzierung der Quokka-Verbriefungen in Höhe von TEUR 220.000 im Jahr 2013 zu nennen ist. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht zu den bisherigen oder nur zu nachteiligeren Konditionen möglich ist.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns die Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Darüber hinaus wurden Kredite über EUR 380,2 Mio. aufgenommen, bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen.

Im Konzernkreis bestehen Darlehensverträge mit Kreditinstituten, die eine Change-of-Control-Klausel beinhalten. Im Falle der Änderungen des Gesellschafterkreises bedarf es der Zustimmung der jeweiligen Bank oder die Darlehen könnten fällig gestellt werden. Hierbei handelt es sich um Darlehen der Colonia Bremen GmbH & Co. KG über rd. EUR 3,1 Mio. sowie der Colonia Real Estate AG über rd. EUR 32 Mio.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern wie bereits im Vorjahr mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von rund EUR Mio. 6,3 (Vj. EUR 5,9 Mio.) sowie auch Bankbürgschaften mit EUR 0,3 Mio. (Vj. EUR 0,6 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass die Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

4. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzten sich im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Mieterlöse aus Wohnimmobilien	56.105,0	55.642,2
Mieterlöse aus Gewerbeimmobilien	1.066,0	1.075,3
Erlöse, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen	21,5	19,2
Gesamt	57.192,5	56.736,7

Die Umsatzerlöse der Wohnimmobilien stammen aus den Mieterlösen des „Friesland-Portfolios“ der Grasmus Holding B.V., der Portfolios „Brake-Nordenham“ (Colonia Wohnen GmbH) und „Elmshorn/Itzehoe und Brake II“ (Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG und Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG), des „Ostportfolios und Geilenkirchen“ der Colonia Portfolio Ost GmbH, der Portfolios „Berlin-Marzahn und Nauen“ der Colonia Portfolio Berlin GmbH, den Portfolios aus den Gesellschaften Emersion und Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH sowie der Colonia Residential Sales GmbH (bis 20. Mai 2011). Hinsichtlich der Anpassung der Vorjahreswerte verweisen wir auf **Abschnitt 2.5**.

Die Umsatzerlöse der Gewerbeimmobilien stammen aus den Mieterlösen der Objekte in der Ferdinand-Porsche-Straße 1 und 1a in Köln. Eine detaillierte Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Segmenten ist unter Erläuterung 33 angegeben.

5. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich aus dem Saldo der weiterbelasteten Nebenkosten sowie den betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen zusammen.

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen gliedern sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2011	2010
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen		
Wohnimmobilien	57.194,7	61.742,3
Gewerbeimmobilien	172,8	241,0
	57.367,5	61.983,3
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten		
Wohnimmobilien	-27.914,9	-29.298,3
Gewerbeimmobilien	-238,6	-266,4
	-28.153,5	-29.564,7
Gesamt	29.214,0	32.418,6

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen (TEUR 29.214,0; Vorjahr: TEUR 32.418,6) enthalten sowohl weiterbelastbare Kosten als auch Kosten, die nicht an den Mieter weiterbelastet werden können. Zu den nicht weiterbelastbaren Kosten zählen Reparaturkosten, Instandhaltungsaufwand und Verwalterkosten sowie Nebenkosten, die auf leer stehende Wohnungseinheiten entfallen. Hinsichtlich der Anpassung der Vorjahreswerte verweisen wir auf **Abschnitt 2.5**.

6. Nettoergebnis aus dem Asset Management

Die Colonia Gruppe erzielte aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte im Geschäftsjahr 2011 Erträge in Höhe von TEUR 8.329,7 (Vorjahr: TEUR 7156,7). Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (Mitarbeiter der POLARES Real Estate Asset Management GmbH) in Höhe von TEUR 3.897,1 (Vorjahr: TEUR 2.705,7) sowie sonstige Aufwendungen und Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.910,9 (Vorjahr: TEUR 3.969,4). Somit wurde im Bereich Asset Management ein Nettoergebnis von TEUR 521,7 (Vorjahr: TEUR 481,6) erzielt.

7. Allgemeine Verwaltungskosten

Die allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Konzernumlage	2.104,7	0,0
Personalaufwand	1.772,1	3.808,1
Rechts- und Beratungskosten	1.627,0	3.055,5
Büromieten inkl. Nebenkosten	597,1	468,1
Abschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs-, Buchhaltungskosten	596,3	1.091,1
Bankkosten/-provisionen	317,9	278,3
Reise- und Kfz-Leasingkosten	177,1	381,1
Gebühren/Versicherungen/Beiträge	157,0	211,7
Hauptversammlungs- und Veröffentlichungskosten	147,6	269,3
Bewirtung, Werbungs- und Veranstaltungskosten	80,2	492,6
Abschreibungen	60,5	878,9
Sonstige Aufwendungen	2.000,3	2.702,0
Gesamt	9.637,8	13.636,7

Die Konzernumlage ist im Jahr 2011 erstmals durch die Eingliederung in den TAG-Konzern angefallen.

In den Abschreibungen des Geschäftsjahres 2010 war die Wertminderung auf den Geschäfts- oder Firmenwert mit TEUR 618,2 enthalten.

8. Restrukturierungsaufwand

Im Geschäftsjahr 2011 resultierte aus der Übernahme der Kontrollmehrheit der Stimmrechte durch die TAG Immobilien AG und die dadurch bedingte Einleitung des personellen und organisatorischen Restrukturierungsprozesses ein Aufwand in Höhe von TEUR 6.431,7. Der Restrukturierungsaufwand betrifft insbesondere Abfindungen für ausgeschiedene Vorstände und Mitarbeiter mit TEUR 4.048,0 sowie Aufwendungen aufgrund belastender Mietverträge für nicht mehr benötigte Büroflächen mit TEUR 500,0.

9. Sonstiges Nettoergebnis

Die sonstigen Einkünfte in Höhe von TEUR 5.459,7 (Vorjahr: TEUR 2.572,5) beinhalten vor allem Erträge aus dem Verkauf des Geschäftsbereichs ‚Wohnen Service‘ (TEUR 1.468,3; Vorjahr: TEUR 0,0), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.083,0; Vorjahr: TEUR 772,1), Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber einem Altgesellschafter (TEUR 982,3; Vorjahr: TEUR 0,0) sowie Erträge aus Weiterbelastungen und Versicherungsentschädigungen (TEUR 226,2; Vorjahr: TEUR 914,2).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 796,3 (Vorjahr: TEUR 949,0) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Entkonsolidierung (TEUR 439,5; Vorjahr: TEUR 0,0), periodenfremde Aufwendungen (TEUR 352,8; Vorjahr: TEUR 599,7), und Wertberichtigungen (TEUR 0,0; Vorjahr: TEUR 269,8).

10. Wertminderungen auf Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 104,7 vorgenommen. Die Wertminderungen wurden u.a. auf Beteiligungen an den Gesellschaften Rock Ridge Real Estate 9 und 10 S.à r.l. vorgenommen. In Höhe von TEUR 378 werden weitere Wertminderungen unter den Restrukturierungsaufwendungen ausgewiesen.

11. Finanzaufwendungen und -erträge, Erträge aus Darlehensverzicht sowie Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus:

Angaben in TEUR	2011	2010
Zinsen für langfristige Darlehen	-32.575,1	-30.570,3
Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten	-111,2	-362,6
	-32.686,3	-30.932,9
Ineffektivitäten aus Swapgeschäften	-2.453,1	-853,2
Finanzaufwendungen	-35.139,4	-31.786,1
Beteiligungserträge	71,5	0,0
Finanzerträge	1.001,7	435,7
Finanzerträge gesamt	1.073,2	435,7
Gesamt	34.066,2	-31.350,4

12. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die wesentlichen Bestandteile der Steuern vom Einkommen und Ertrag für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Laufende Steuern	-32,0	152,3
Latente Steuern	5.208,0	-12.943,1
Steuerertrag (Vj.: Steueraufwand)	5.176,0	-12.790,8

Die laufenden Ertragsteuern des Jahres entfallen im Wesentlichen auf die Gesellschaften Grasmus Holding B.V. (TEUR 16,3) sowie Colonia Wohnen Service GmbH (TEUR 11,5).

Der Ertrag aus latenten Steuern resultiert aus der Bildung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.584,1, aus der Verringerung passiver latenter Steuern aufgrund der Neubewertung des Immobilienbestandes (TEUR 3.082,6) sowie aus der Reduzierung passiver latenter Steuern aufgrund der Darlehensbewertungen (TEUR 346,1).

In der Höhe von TEUR 1.096,5 (Vorjahr: TEUR 155,4) wurden Steueransprüche aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Die Steuer auf das Vorsteuerergebnis des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 32,275 % (Vorjahr: 31,6 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab. Der angewendete Konzernsteuersatz ergibt sich als Summe aus Körperschaftsteuersatz (15 %, Vorjahr: 15 %), Solidaritätszuschlagssatz (0,83 %, Vorjahr: 0,83 %) sowie Gewerbesteuermesszahl (3,5 %, Vorjahr: 3,5 %) multipliziert mit dem konzerndurchschnittlichen Gewerbesteuerhebesatz (470 %, Vorjahr: 450 %).

Die Ursachen für den Unterschied zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2011	2010
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	-44.790,5	-14.446,7
Steuer, die sich auf Basis des nationalen Ertragsteuersatzes ermittelt = erwarteter Steuerertrag	-14.456,1	-4.561,5
Gewerbsteuerfreistellung für Immobilienverwaltende Gesellschaften	4.581,7	-387,1
Abschreibungen nicht nutzbarer Verlustvorträge	4.482,0	17.287,3
Außerbilanzielle Gewinnkorrekturen	883,3	337,1
Zusätzliche Aktivierung früherer Verlustvorträge	-816,9	-668,5
Gewerbsteuerliche Korrekturen	306,6	300,1
Konzerninterne Umstrukturierungen	-138,0	0,0
Konzerneliminierungen	-30,3	-16,9
Anpassung latente Steuern Vorjahr	-27,5	-68,5
Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert	0,0	544,4
Aktienbasierte Vergütung	0,0	34,4
Steuern für Vorjahre	0,0	-14,5
Untergang Verlustvortrag wegen Verschmelzung (Vorjahr: Verkauf)	0,0	7,1
Überleitung Überschusseinkünfte gem. deutschem Steuerrecht im Falle ausländischer Körperschaften	0,0	2,1
Übrige Differenzen	39,2	-4,7
Ausgewiesener Steuerertrag (Vorjahr: Steueraufwand)	-5.176,0	12.790,8

Die latenten Steuern setzen sich zum 31. Dezember wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Konzernbilanz		Konzern- Gesamtergebnisrechnung	
	31.12.2011	31.12.2010	2011	2010
Latente Steuerforderungen:				
Steuerliche Verlustvorträge	7.686,3	6.102,2	1.584,1	-8.230,6
Zinsvorträge	0,0	0,0	0,0	-2.962,1
Derivative Finanzinstrumente	1.530,8	2.227,5	399,8	-300,2
Zwischengewinneliminierung	287,6	287,6	0,0	3,1
Immaterielle Vermögenswerte	149,3	0,0	-73,6	0,0
Pensionsrückstellungen	0,4	1,4	-1,0	-2,2
Sondereffekte	0,0	0,0	-8,6	0,0
Aktive latente Steuern, unsaldiert	9.654,4	8.618,7	1.900,7	-11.492,0
Latente Steuerverbindlichkeiten:				
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	-46.846,7	-49.929,3	3.082,6	-2.875,1
Latente Steuern auf Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung	-226,9	-76,7	-150,2	-0,5
Debt-buy-back	-523,0	-542,9	19,9	29,5
Auftragswert aus Erstkonsolidierung	0,0	0,0	0,0	30,2
Erstkonsolidierung Immobilien Umlaufvermögen	0,0	-8,9	8,9	0,0
Latente Steuern auf Fair Value bzw. fortgeführte Anschaffungskosten Darlehen	-691,4	-1.037,5	346,1	726,3
Instandhaltungsrückstellung	0,0	0,0	0,0	39,0
Entkonsolidierung Signa	0,0	0,0	0,0	599,5
Passive latente Steuern, unsaldiert	48.288,0	-51.595,3	3.307,3	-1.451,1
Latenter Steueraufwand			4.111,5	-12.787,7
Passive latente Steuern (Saldo)	-38.633,6	-42.976,6		
In der Bilanz wie folgt ausgewiesen:				
Latente Steuerforderungen	1.539,4	990,2		
Latente Steuerverbindlichkeiten	40.173,0	43.966,8		
Passive latente Steuern (Saldo)	-38.633,6	-42.976,6		

Latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge und Zinsvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist, beziehungsweise ausreichend passive Steuerlatenzen bestehen. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und können daher nicht verfallen.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster latenter Steuern, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften stehen, beträgt TEUR 1.025,1 (Vorjahr: TEUR 1.684,5). Diese würden bei einer Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der nur 95-prozentigen steuerlichen Freistellung des Veräußerungsgewinns entstehen. Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung derzeit nicht geplant ist.

Die erwarteten Realisationszeitpunkte liegen (bei saldierter Betrachtung) mit TEUR 634,3 (Vorjahr TEUR 846,4) innerhalb eines Jahres und mit TEUR -39.267,9 (Vorjahr TEUR -43.823,0) nach mehr als einem Jahr.

Es bestanden für die Colonia-Gruppe körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 51.049,5 (Vorjahr: TEUR 71.084,5) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 49.937,4 (Vorjahr: TEUR 65.603,7). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2011 Zinsvorträge in Höhe von TEUR 4.169,4 (Vorjahr: TEUR 8.251,3).

Soweit ausreichend zu versteuernde temporäre Differenzen in Bezug auf die gleiche Steuerbehörde und das gleiche Steuersubjekt vorlagen, gegen die die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können, wurde eine entsprechende Aktivierung aktiver latenter Steuern gemäß IAS 12.36 vorgenommen.

Für körperschaftssteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.755,5 (Vorjahr: TEUR 38.025,4) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 42.937,3 (Vorjahr: TEUR 60.075,8) sowie Zinsvorträge in Höhe von TEUR 4.169,4 (Vorjahr: TEUR 8.251,3) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Ursache dessen ist im Falle der gewerbesteuerlichen Verlustvorträge im Wesentlichen die Nutzungsmöglichkeit der sog. erweiterten Kürzung zur Gewerbesteuer gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG, die dazu führt, dass die ausschließlich immobilienverwaltenden Unternehmen des Konzerns materiell nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Bezogen auf die nicht aktivierten körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge und Zinsvorträge wurde von einer Aktivierung mangels einer ausreichenden Wahrscheinlichkeit der Realisierung abgesehen.

13. Personalaufwand

In der Gesamtergebnisrechnung sind, verteilt auf die Aufwendungen für das Asset Management und die allgemeinen Verwaltungskosten, insgesamt folgende Personalaufwendungen erfasst:

Angaben in TEUR	2011	2010
Löhne und Gehälter	4.873,3	5.856,1
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	0,0	33,5
Sozialversicherungsabgaben	795,9	624,2
davon: Aufwendungen für Altersvorsorge	15,3	35,3
Gesamt	5.669,2	6.513,8

Die Sozialversicherungsabgaben entfallen in etwa zur Hälfte auf Zahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter (einschließlich der Vorstände) betrug durchschnittlich:

	2011	2010
Vorstandsmitglieder	0,0	2,0
Festangestellte Mitarbeiter (inkl. leitender Mitarbeiter und Geschäftsführer)	103,5	87,0
Gesamt	103,5	89,0

Nach dem Ausscheiden der Vorstände Rind und Lemke im ersten Quartal 2011 werden die Aufwendungen für die neuen Vorstände Herrn Rolf Elgeti und Herrn Hans-Ulrich Sutter im Rahmen einer Personalkostenumlage von der Konzernmutter TAG Immobilien AG in Rechnung gestellt.

Der Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl um 14 Mitarbeiter resultiert aus dem Zugang von Mitarbeitern aus dem Erwerb der LARUS Asset Management GmbH und ihrer Verschmelzung auf die Colonia Real Estate Solutions GmbH.

14. Aktienoptionen

Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit verschiedene Aktienoptionsprogramme aufgelegt, die den Bezugsberechtigten das Recht einräumten, diese Optionen im Rahmen der programmspezifischen Bedingungen gegen Anteile an der Gesellschaft einzutauschen.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2005 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Aktienoptionsplan 2005) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG. In den Geschäftsjahren 2009 und 2010 wurden keine Aktienoptionen ausgeübt. Zum Stichtag stehen keine Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2005 aus.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juni 2006 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Insgesamt standen 910.400 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen 25 % auf den Vorstand und 75 % auf die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen entfielen. In der Hauptversammlung am 4. Juli 2007 wurde beschlossen, das Aktienoptionsprogramm auf 792.000 Aktienoptionen zu reduzieren und entsprechend das hierfür vorgesehene Bedingte Kapital III anzupassen. Zudem wurde in der Hauptversammlung am 24. Juni 2010 die Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2006 sowie des dazugehörigen nicht ausgenutzten Bedingten Kapitals III in Höhe von EUR 476.000,00 beschlossen. Im Geschäftsjahr 2011 sind die zum 31. Dezember 2010 verblieben ausübzbaren 60.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2006 verfallen.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2007 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Insgesamt stehen 866.560 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen 15 % auf den Vorstand und 85 % auf die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen entfallen. In der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2007 sowie des dazugehörigen nicht ausgenutzten Bedingten Kapitals V in Höhe von EUR 756.560,00 beschlossen. Im Geschäftsjahr 2011 sind 80.000 Aktienoptionen durch Ausscheiden von bezugsberechtigten Mitarbeitern verfallen. Zum Bilanzstichtag sind noch 30.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2007 ausübbar.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 wurden Vorstand und Aufsichtsrat ermächtigt, ein Aktienoptionsprogramm (Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2008) aufzulegen. Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst dabei die Mitglieder des Vorstands und die Arbeitnehmer der Colonia Real Estate AG und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie die Geschäftsführer der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen. Insgesamt stehen 624.000 Aktienoptionen zur Verfügung, von denen höchstens 16 % auf den Vorstand, höchstens 16 % auf die Geschäftsführer von Tochtergesellschaften sowie jeweils 34 % auf die Arbeitnehmer der Gesellschaft und Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der Gesellschaft entfallen. In der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsprogramm 2008 sowie des dazugehörigen nicht ausgenutzten Bedingten Kapitals VII in Höhe von EUR 285.000,00 beschlossen. Im Geschäftsjahr 2011 sind 79.000 Aktienoptionen durch Ausscheiden von bezugsberechtigten Mitarbeitern verfallen. Zum Bilanzstichtag sind noch 38.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2008 ausübbar.

Sämtliche Aktienoptionspläne werden als anteilsbasierte Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente bilanziert (equity-settled).

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung der Aktienoptionen während des Geschäftsjahres:

	Stück	Basispreis in EUR
Zum 31.12.2009 ausstehend	987.000	21,55
Verfallen in der Berichtsperiode 2010	-700.000	24,72
Zum 31.12.2010 ausstehend	287.000	9,86
Verfallen in der Berichtsperiode 2011	-219.000	11,33
Zum 31.12.2011 ausstehend	68.000	5,14

Der gewichtete Durchschnitt der restlichen Laufzeit dieser Aktienoptionen beträgt zum Bilanzstichtag 1,5 Jahre (Vorjahr: 2,2 Jahre). Zum Bilanzstichtag sind noch 68.000 Aktienoptionen (Vorjahr: 287.000) ausübbar.

Voraussetzung für die Ausübung der Optionsrechte ist, dass der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handel an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Optionsrechts um wenigstens 20 % im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist und der Optionsinhaber bis zu diesem Zeitpunkt Mitarbeiter der Gesellschaft ist. Der Basispreis ist bei Ausübung der Optionsrechte vom Bezugsberechtigten an die Gesellschaft gegen die Ausgabe von Aktien einzuzahlen. Die Ausübung der Optionsrechte ist eingeschränkt in einem Zeitraum vor Bekanntgabe von Quartals- und Halbjahresergebnissen und dem vorläufigen Jahresergebnis sowie vor der Hauptversammlung. Optionsrechtsanpassung im Falle von Kapitalerhöhungen oder Kapitalherabsetzungen ist Bestandteil der Optionsbedingungen.

Die Ausübungspreise für zum Ende der Berichtsperiode ausstehende Optionen liegen in der Bandbreite zwischen EUR 5,53 und EUR 6,66 (Vorjahr: EUR 5,53 und EUR 33,55). Der Basispreis (Ausübungspreis) der Aktienoptionen aus dem Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007 betrug ursprünglich EUR 25,90 und der Basispreis (Ausübungspreis) der Aktienoptionen aus dem Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2008 betrug ursprünglich EUR 5,55. Infolge mehrerer Kapitalerhöhungen in den Jahren 2008 bis 2010 hat sich der rechnerische Anteil am Grundkapital der Colonia AG, den die Optionsberechtigten bei Ausübung einer Aktienoption infolge des Erwerbes einer Colonia-Aktie erhalten würden, verringert („verwässert“). Zum Ausgleich dieser Verwässerungseffekte wurden durch Beschlüsse des Vorstand und Aufsichtsrats am 8. Dezember 2010 die jeweiligen Basispreise, die zugleich die Ausübungspreise sind, auf EUR 3,95 reduziert. Mit gemeinsamer Stellungnahme des Vorstands und Aufsichtsrats der Colonia Real Estate AG vom 3. Januar 2011 wurde diese Reduktion bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 8. Februar 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat diese Reduktion wieder aufgehoben.

Mit Vereinbarungen vom 7. Mai 2010 wurde durch Mitarbeiter und Vorstand auf die Ausübung von 460.000 Aktienoptionen verzichtet. Zudem wurden in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 keine neuen Aktienoptionen begeben. Dementsprechend beziehen sich die folgenden Angaben auf die Jahre 2008 und 2007.

Im Geschäftsjahr 2011 ist kein Personalaufwand im Zusammenhang mit ausgegebenen Aktienoptionen angefallen (Vorjahr: TEUR 33,5).

15. Ergebnis je Aktie

Unverwässert

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der auf Tagesbasis gewichteten durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres mit Ausnahme der eigenen Anteile, die das Unternehmen selbst hält, gebildet wird.

		2011	2010 (angepasst)
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis	(in TEUR)	-39.374	-27.166
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	(in Tausend)	33.883	29.077
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-1,16	-0,93

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien im Geschäftsjahr 2011 ergibt sich durch monatsgenaue Gewichtung der ausgegebenen Aktien. Am 1. Januar 2011 waren 31.305.990 Stückaktien in Umlauf. Zum Stichtag, dem 31. Dezember 2011, waren 44.378.643 unverwässerte Aktien ausgegeben.

Abweichend von der Darstellung des Ergebnis je Aktie im Geschäftsbericht 2010 basiert die Ermittlung des unverwässerten Ergebnis je Aktie – wie auch für das Geschäftsjahr 2011 – auf dem den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnenden Konzernperiodenergebnis und nicht dem anteiligen Gesamtergebnis. Somit verringert sich das im Geschäftsbericht 2010 veröffentlichte, unverwässerte Ergebnis je Aktie von EUR -0,91 auf EUR -0,93 je Aktie.

Verwässert

Die verwässerte durchschnittliche Anzahl der Aktien (Stück 34.543.581) wurde berechnet, indem die aus der Begebung von potentiell verwässernden Aktienoptionen und Wandelanleihen errechnete durchschnittliche Anzahl der zu beziehenden Aktien (Stück 660.482) dem durchschnittlichen Bestand an ausgegebenen Aktien (Stück 33.883.099) hinzu gerechnet wird.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird errechnet, indem der Jahresüberschuss um potentiell ersparte Zinsen abzüglich Steuern aus den Wandelanleihen korrigiert und durch die durchschnittliche Anzahl der verwässerten Aktien dividiert wird.

Im Geschäftsjahr 2010 und 2011 haben sich keine verwässernden Effekte ergeben, so dass das verwässerte Ergebnis je Aktie dem unverwässerten Ergebnis entspricht.

16. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 37.080,0 (Vj. TEUR 1.620,0) und Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 9.273,3 (Vj. TEUR 6.869,9) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Bewertungsergebnis von TEUR -27.806,7 (Vj. TEUR 5.249,9).

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	Angaben in TEUR
Stand am 01.01.2010	814.210,0
Abgänge durch Verkäufe	-1.557,6
Sonstige Abgänge	-182,3
Marktwertveränderungen zum 31.12.2010	5.249,9
Stand am 31.12.2010	817.720,0
Stand am 01.01.2011	817.720,0
Abgänge durch Verkäufe	-789,3
Zugänge durch Sanierung	273,0
Marktwertveränderungen zum 31.12.2011	-27.806,7
Stand am 31.12.2011	789.397,0

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Mit der Erstellung der Verkehrswertgutachten für die Wohnportfolien (ohne Portfolio Nauen) zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2011 wurde als unabhängiger Gutachter CB Richard Ellis GmbH, Berlin, beauftragt. Die Erstellung der Verkehrswertgutachten für das Wohnportfolio Nauen und für die Gewerbeimmobilie wurde von Jones Lang LaSalle GmbH, Residential Valuation, Berlin, zum Bewertungsstichtag 15. August 2011 durchgeführt.

Die Bewertung, die die den International Valuation Standards entspricht, erfolgt auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode. Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von in der Regel zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen die folgenden Kosten berücksichtigt:

		31.12.2011	31.12.2010
Instandhaltungskosten	(je qm p.a.)	2,00 – 9,80	7,00 – 15,00
Verwaltungskosten	(je Wohneinheit p.a.)	165,00 – 240,00	220,00
Betriebskosten des Leerstands	(je leer stehendem qm p.a.)	1,30 – 16,00	12,00
Mietausfallwagnis	(in %)	1,0	1,5

Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese lagen 2011 zwischen 5,00 % und 8,00 % (Vorjahr: zwischen 6,87 % und 7,51 % inklusive Transaktionskosten). Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Dieser bewegt sich objektspezifisch in einer Bandbreite in 2011 von 4,50 % bis 7,50 % (Vorjahr: 5,36 % bis 5,97 %). Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Present Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers mit einem Prozentsatz von 0,2 % in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

Die Bewertung der Gewerbeimmobilien erfolgte analog der Bewertung der Wohnportfolien mit einem Diskontierungszinssatz von 6,50 % ohne Transaktionskosten (Vorjahr: 6,75 %). Für Transaktionskosten wurde von der Summe der diskontierten Einzahlungsüberschüsse ein Abzug vorgenommen. Die Reduktion des Transaktionskostensatzes resultiert aus dem Umstand, dass im Geschäftsjahr 2011 nur marktübliche geschätzte Transaktionskosten berücksichtigt werden. Im Vergleich dazu basierte die Festlegung des Transaktionskostensatzes des Vorjahres auf allgemeinen Annahmen des Bewertungsgutachters. Insofern unterscheiden sich die Transaktionen der Höhe und dem Umfang nach.

Zum 31. Dezember 2011 haben sich wesentliche Anpassungen in dem aktuellen Jahr 2011 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben, die im Folgenden gemäß IAS 40.77 übergeleitet werden:

Wohnimmobilien

Die zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Wohnimmobilien sind mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 777.621 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr (TEUR 805.820) wurde eine saldierte Abwertung in Höhe von TEUR 28.199 vorgenommen. Zudem waren Zugänge von TEUR 273,0 und Abgänge von TEUR 789,3 zu verzeichnen.

Gewerbeimmobilien

Zum 31. Dezember 2011 wurden Gewerbeimmobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 11.776 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr (TEUR 11.900) wurde eine Abwertung in Höhe von TEUR 124 vorgenommen.

Sensitivitätsanalyse für die Wohnimmobilien bei Veränderung der verwendeten Diskontierungszinssätze

a) Zinssatz (DCR) um 0,5 Prozentpunkte erhöht

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2011	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Wohnimmobilien	777,6	745,6	-4,12%

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2010	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Wohnimmobilien	805,8	775,0	-3,82%

b) Zinssatz (DCR) um 0,5 Prozentpunkte ermäßigt

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2011	Wert bei Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Wohnimmobilien	777,6	812,1	+4,44%

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2010	Wert bei Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Wohnimmobilien	805,8	838,2	+4,02%

Einen nicht unwesentlichen Einfluss hat bei der DCF-Methode die Annahme des Exit-Wertes bzw. die Kapitalisierung des letzten, typischen, für die Immobilie repräsentativen Zahlungsstroms. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Änderung des Kapitalisierungsfaktors des Terminal Values von derzeit durchschnittlich 13,7 (durchschnittlicher Exit-Faktor) um -0,5 % respektive um +0,5 % ändert sich der Wert des Gesamtportfolios wie folgt:

a) Zinssatz (Exit Rate) um 0,5 Prozentpunkte erhöht, durchschnittlicher Kapitalisierungsfaktor: 13,0

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2011	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte sowie Absenkung des Kapitalisierungsfaktors	Veränderung
Wohnimmobilien	777,6	740,2	-4,81%

Zinssatz (Exit Rate) um 0,5 Prozentpunkte erhöht, durchschnittlicher Kapitalisierungsfaktor: 11,8

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2010	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte sowie Absenkung des Kapitalisierungsfaktors	Veränderung
Wohnimmobilien	805,8	763,8	-5,22%

b) Zinssatz (Exit Rate) um 0,5 Prozentpunkte ermäßigt, durchschnittlicher Kapitalisierungsfaktor: 14,5

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2011	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte sowie Absenkung des Kapitalisierungsfaktors	Veränderung
Wohnimmobilien	777,6	822,3	5,75%

Zinssatz (Exit Rate) um 0,5 Prozentpunkte ermäßigt, durchschnittlicher Kapitalisierungsfaktor: 12,8

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2010	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte sowie Absenkung des Kapitalisierungsfaktors	Veränderung
Wohnimmobilien	805,8	856,3	6,26%

Die Buchwerte der Wohn- und Gewerbeimmobilien betragen zu den Stichtagen:

	Angaben in TEUR	2011	2010
Gewerbeimmobilien		11.776,0	11.900,0
Wohnimmobilien		777.621,0	805.820,0
Gesamt		789.397,0	817.720,0

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten in:

Mieteingänge	Angaben in TEUR	1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Gewerbe		706,6	0,0	0,0	706,6
(Vorjahr)		(1.059,9)	(706,6)	(0,0)	(1.766,5)
Wohnimmobilien		14.196,7	0,0	0,0	14.196,7
(Vorjahr)		(13.916,3)	(0,0)	(0,0)	(13.916,3)
Gesamt		14.903,3	0,0	0,0	14.903,3
(Vorjahr)		(14.976,2)	(706,6)	(0,0)	(15.682,8)

Mietverträge für Wohnimmobilien unterliegen grundsätzlich einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Entsprechend wurden die gesicherten Mieteingänge lediglich für drei Monate berechnet.

Die Mietverträge für die Gewerbeimmobilien haben eine Restlaufzeit von durchschnittlich 0,7 Jahren (Vorjahr: 1,7 Jahre).

17. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt entwickelt:

Immaterielle Vermögensgegenstände				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestände	Übrige	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand per 1.01.2010	2.860,9	573,6	578,4	4.012,9
Zugänge 2010	0,0	0,0	264,2	264,2
Abgänge 2010	0,0	0,0	-1,6	-1,6
Stand per 31.12.2010	2.860,9	573,6	841	4.275,5
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2011	2.363,9	0,0	5.444,2	7.808,1
Zugänge 2011	0,0	0,0	140,1	140,1
Abgänge 2011	0,0	-573,6	-416,8	-990,4
Stand per 31.12.2011	5.224,8	0,0	6.008,5	11.233,3
Kumulierte Abschreibungen				
Stand per 1.01.2010	0,0	478,0	99,8	577,8
Zugänge 2010	618,2	95,6	198,1	911,9
Abgänge 2010	0,0	0,0	-1,4	-1,4
Stand per 31.12.2010	618,2	573,6	296,5	1.488,3
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2011	0,0	0,0	3.819,2	3.819,2
Zugänge 2011	0,0	0,0	422,5	422,5
Abgänge 2011	0,0	-573,6	-127,2	-700,8
Stand per 31.12.2011	618,2	0,0	4.411,0	5.029,2
Buchwert 31.12.2010	2.242,7	0,0	544,5	2.787,2
Buchwert 31.12.2011	4.606,6	0,0	1.597,5	6.204,1

Die immateriellen Vermögenswerte entfallen im Wesentlichen mit TEUR 4.606,6 (Vorjahr: TEUR 2.242,8) auf den Geschäfts- oder Firmenwert und mit TEUR 1.597,5 (TEUR 544,4) auf Software und Verwalterverträge.

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte (TEUR 4.606,6; Vorjahr: TEUR 2.242,8) entfallen auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit „Asset Management“, die dem Dienstleistungsgeschäft der POLARES Real Estate Asset Management GmbH entspricht. Im Rahmen der Verschmelzung der Colonia Real Estate Solutions GmbH (jetzt: POLARES Real Estate Asset Management GmbH) mit der LARUS Asset Management GmbH und der Zentralisierung des Dienstleistungsgeschäftes sind die Nutzungswerte „Resolution“ und „Accentro“ der Colonia Real Estate Solutions GmbH sowie der Nutzungswerte der „LARUS“ auf die POLARES Real Estate Asset Management GmbH übergegangen und werden dort als eine zahlungsmittelgenerierende Einheit „Asset Management“ fortgeführt.

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Werthaltigkeitstests der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „Asset Management“ auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts (Value in use) unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt. Die Prognosen basieren auf Markt- und Unternehmenseinschätzungen des Managements. Grundlage dieser Berechnung sind Unternehmensplanungen, die für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 erstellt wurden und eine Schätzung der zukünftigen Umsatzerlöse, Personalkosten und übrige Kosten enthalten. Ab dem Geschäftsjahr 2014 wurde eine gleichbleibende Entwicklung in Form einer ewigen Rente berücksichtigt.

Die für die Abzinsung der Zahlungsströme verwendeten Diskontierungssätze wurden nach dem CAPM-Modell auf Basis aktueller Marktdaten und der Einschätzung des Managements entwickelt. Der im Rahmen des Werthaltigkeitstests verwendete Diskontierungssatz beläuft sich auf 7,74 % (Vorjahr: 7,98 %). Aus dem Werthaltigkeitstest ergab sich kein Wertminderungsbedarf für den Geschäfts- oder Firmenwert.

18. Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten ausschließlich die Geschäftsausstattung. Im Geschäftsjahr 2011 hat sich der Bilanzposten wie folgt entwickelt:

Sachanlagevermögen		
Anschaffungs- und Herstellungskosten	Geschäftsausstattung TEUR	Summe TEUR
Stand per 01.01.2010	1.238,9	1.238,9
Zugänge 2010	309,8	309,8
Abgänge 2010	-35,6	-35,6
Stand per 31.12.2010	1.513,1	1.513,1
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2011	292,1	292,1
Zugänge 2011	73,1	73,1
Abgänge 2011	-276,4	-276,4
Sonstige Veränderungen	-14,1	-14,1
Stand per 31.12.2011	1.587,8	1.587,8
Kumulierte Abschreibungen		
Stand per 01.01.2010	572,0	572,0
Zugänge 2010	200,6	200,6
Abgänge 2010	-24,7	-24,7
Stand 31. Dezember 2010	747,9	747,9
Zugänge aus Unternehmenserwerben 2011	157,4	157,4
Zugänge 2011	210,4	210,4
Abgänge 2011	-118,0	-118,0
Stand 31. Dezember 2011	997,7	997,7
Buchwert 31.12.2010	765,2	765,2
Buchwert 31.12.2011	590,1	590,1

In der Gesamtergebnisrechnung wurden Leasingaufwendungen für geleaste Sachanlagen im Rahmen von operating Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 349,1 (Vorjahr: TEUR 272,2) erfasst.

19. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Colonia Real Estate Konzern hält zum Stichtag Beteiligungen mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 6.446,1 (Vorjahr: TEUR 2.429,6) und damit verbundene Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 5.401,2 (Vorjahr: TEUR 6.345,8).

Die Beteiligungshöhe liegt zwischen mindestens 2,75 % und maximal 15 %. Die einzelnen Beteiligungen werden von der Colonia AG gehalten. Im laufenden Geschäftsjahr 2011 wurden keine neuen Joint Venture Beteiligungen abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden in Folge der Beendigung eines Rechtsstreits 12,6 % der Anteile an der HGA/Colonia CareConcept I Fondgesellschaft mbH & Co. KG mit Anschaffungskosten von EUR 4,5 Mio. erworben. Bei den Anteilen handelt es sich um Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Beteiligungen aufgrund der Verminderung des erzielbaren Betrags um TEUR 483,5 abgewertet. Darlehen an Beteiligungen wurden um TEUR 621 wertberichtigt.

Im gesamten Beteiligungszeitraum wurden bisher an die Beteiligungen Darlehen über insgesamt TEUR 5.401,2 (Vorjahr: TEUR 6.345,8) ausgereicht. Für die Beteiligungen gibt es keinen aktiven Markt. Ferner ist für die Minderheitenanteile eine ausreichend verlässliche Bewertung nicht möglich, so dass für diese Anteile kein beizulegender Zeitwert angegeben wird.

20. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

Bei den zum 31. Dezember 2010 mit TEUR 9.763,8 ausgewiesenen Immobilienbeständen handelte es sich um Immobilien der Colonia Residential Sales GmbH (vormals: CRE Wohneigentum GmbH) in Berlin, Landshut, Lingen und Wunstorf. Aufgrund der Veräußerung der Anteile an der Colonia Residential Sales GmbH und der Endkonsolidierung dieser Tochtergesellschaft im Geschäftsjahr 2011 werden zum Bilanzstichtag keine zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.089,3	8.038,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108,4	0,0
Sonstige Vermögenswerte	914,6	1.535,0
Gesamt	7.112,3	9.573,8

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bei den Gesellschaften eingegangene Mieten, Mietnebenkosten und Forderungen im Bereich Asset Management. Die Forderungen wurden entsprechend ihrer Realisierbarkeit bewertet und falls erforderlich entsprechend abgewertet bzw. ausgebucht.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich in 2011 und 2010 wie folgt:

Angaben in TEUR	
Stand 1.1.2010	2.846,0
Verbrauch	-489,9
Auflösung	-145,3
Zuführung	1.599,4
Stand 31.12.2010	3.810,2
Verbrauch	-627,8
Auflösung	-374,8
Zuführung	4.125,1
Stand 31.12.2011	6.932,7

Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2011 nach Wertminderung TEUR 1.558,4 (Vorjahr: TEUR 1.823,7).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 692,9 (Vorjahr: TEUR: 498,9) ausgebucht.

Die sonstigen Vermögenswerte der Gesellschaften beinhalten überwiegend Forderungen gegen Versicherungen mit TEUR 230,4 (Vorjahr: TEUR 359,1), Forderungen aus Kautionen mit TEUR 215,9 (Vorjahr: TEUR 79,2) sowie debitorische Kreditoren mit TEUR 138,0 (Vorjahr: TEUR 128,6) und Umsatzsteuerforderungen mit TEUR 93,4 (Vorjahr: TEUR 79,2) .

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte weisen folgende Altersstruktur auf:

Angaben in TEUR	Gesamt	weder wert- gemindert noch überfällig	0–90 Tage	91–180 Tage	181–360 Tage	> 360 Tage
Geschäftsjahr 2011:						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.089,3	963,8	3.965,3	661,3	392,4	106,5
Sonstige Vermögenswerte	914,6	914,6	0,0	0,0	0,0	0,0
	7.003,9	1.878,4	3.965,3	661,3	392,4	106,5
Geschäftsjahr 2010:						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.038,8	711,2	6.111,4	583,3	486,6	146,3
Sonstige Vermögenswerte	1.535,0	1.535,0	0,0	0,0	0,0	0
	9.573,8	2.246,2	6.111,4	583,3	486,6	146,3

Sämtliche Mietforderungen, die überfällig sind, wurden einer pauschalen Einzelwertberichtigung unterzogen. Die Wertminderungen sind in Gesamtergebnisrechnung in der Position betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen enthalten.

Zum Stichtag bestehen Kredite und Forderungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen), die zu diesem Zeitpunkt mehr als drei Monate überfällig, aber nicht im Wert gemindert sind, von TEUR 980.

22. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung setzt sich der Finanzmittelfonds an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten wie folgt zusammen:

Zahlungsmittel und Kontokorrentkredite zum Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen:	Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		9.891,9	11.108,3
Kontokorrentkredite		-2.185,4	-3.314,1
		7.706,5	7.794,2

Die Colonia hat Bankkonten, die zum Stichtag insgesamt ein Guthaben in Höhe von TEUR 5.853,8 (Vorjahr: TEUR 7104,6) ausweisen, verpfändet. Die Pfandrechte erstrecken sich auf alle gegenwärtigen und zukünftigen Rechte auf Auszahlung des jeweiligen Guthabens auf den verpfändeten Konten. Die Pfandrechte besichern alle bestehenden und zukünftigen Ansprüche des Pfandgläubigers gegenüber der Colonia, die sich aus und in Verbindung mit den jeweiligen Darlehensverträgen ergeben. Die Colonia ist befugt, über die den verpfändeten Salden hinaus gutgeschriebenen Beträge im ordnungsgemäßen Geschäftsgang zu verfügen. Die Verpfändung bleibt bis zur vollständigen Erfüllung aller gesicherten Ansprüche uneingeschränkt wirksam und gültig.

23. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei dem zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen Bestand handelte es sich um die Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG, Köln. Aufgrund des im Vorjahr bestehenden Veräußerungsplans und der im Januar 2011 realisierten Verkaufstransaktion wurde die Beteiligung im Vorjahr mit dem niedrigeren Buchwert in Höhe von TEUR 4.500 ausgewiesen.

24. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Die ausgegebenen und vollständig eingezahlten Stückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag von 1 EUR je Aktie haben sich wie folgt entwickelt:

	Stück	TEUR
Stand 1. Januar 2010	28.460.000	28.460,0
Barkapitalerhöhung (Oktober 2010)	2.845.990	2.846,0
Stand 31. Dezember 2010	31.305.990	31.306,0
Stand 1. Januar 2011	31.305.990	31.306,0
Ausübung von Wandlungsrechten	1.688.643	1.689,0
Sachkapitalerhöhung (7. November 2011)	11.384.010	11.384,0
Stand 31. Dezember 2011	44.378.643	44.379,0

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juli 2012 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 9.332.800,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand kann von dieser Ermächtigung zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck Gebrauch machen, jedoch zur Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Wandlungs- und Optionsrechten der Inhaber von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der von den Hauptversammlungen vom 27. Juni 2005 (in der Fassung der Anpassungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007) und vom 4. Juli 2007 erteilten Ermächtigungen ausgegeben wurden oder werden, nur bis zur Höhe von insgesamt EUR 6.698.560,00.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 23. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch die Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 3.023.200,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010). Im Geschäftsjahr 2010 wurde diese Ermächtigung bereits mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.845.990,00 teilweise ausgenutzt.

Mit Beschluss des Vorstandes vom 25. August 2011 und Zustimmung des Aufsichtsrates ist das Grundkapital unter vollständiger Ausnutzung des verbliebenen genehmigten Kapitals 2007, 2009 und 2010 in Höhe von EUR 11.384.010 durch die Ausgabe von 11.384.010 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht worden. Die zahlungsunwirksame Kapitalerhöhung erfolgte mit Sacheinlagen, wobei die Darlehensforderung der TAG Immobilien AG aus dem Rahmenkreditvertrag vom 23. Februar 2011 in Höhe von EUR 47.812.842 Gegenstand der Sacheinlage war.

Die Aktien wurden zu einem Preis von EUR 4,20 je Aktie unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechtes ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2011 gewinnberechtigt.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapital III beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 316.000,00 (Vorjahr: EUR 792.000,00) eingeteilt in bis zu 316.000 (Vorjahr: 792.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 6. Juni 2006 in der Fassung des Änderungsbeschlusses vom 4. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“ gewährt werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.505.993,00 eingeteilt in bis zu 1.505.993 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital IV).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 27. Juni 2005 in der Fassung der Änderungsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 und vom 4. Juli 2007 von der Gesellschaft begeben wurden. Im Geschäftsjahr 2011 wurden aufgrund der Ausübung von Wandelungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen 290 neue Aktien ausgeben. Demnach wurde das bedingte Kapital um EUR 290,00 ausgenutzt und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 1.505.703,00.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapital V beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 110.000,00 (Vorjahr: EUR 866.560,00) eingeteilt in bis zu 110.000 (Vorjahr: 866.560) auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital V).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Arbeitnehmer der Gesellschaft und der ihr nachgeordneten verbundenen Unternehmen sowie an Geschäftsführer und Vorstände der Gesellschaft nachgeordneten verbundenen Unternehmen aufgrund der am 4. Juli 2007 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007“ gewährt werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 3.124.247,00 durch Ausgabe von bis zu 3.124.247 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VI).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100%-igen Tochtergesellschaften begeben werden. Im Geschäftsjahr 2011 wurden aufgrund die Ausübung von Wandelungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen 1.688.353 neue Aktien ausgeben. Demnach wurde das bedingte Kapital um EUR 1.688.353,00 ausgenutzt und beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 1.435.894,00.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 wurde die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapital VII beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 339.000,00 (Vorjahr: EUR 624.000,00) durch Ausgabe von bis zu 339.000 (Vorjahr: 624.000) neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital VII).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien zur Bedienung von ausgeübten Bezugsrechten (Aktienoptionen), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008“ an Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft, Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften der Gesellschaft sowie Arbeitnehmern der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften gewährt werden.

Andere Rücklagen (angepasst)

Die anderen Rücklagen beinhalten neben den anderen Zuzahlungen der Kapitalerhöhungen die Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung abzüglich der latenten Steuern sowie den Personalaufwand der aktienbasierten Vergütung. Die Rücklagen werden gemindert um die Kosten der Kapitalbeschaffung abzgl. latenter Steuern.

Im Geschäftsjahr 2011 führten die Sachkapitalerhöhung und das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien zu einer Erhöhung der anderen Rücklagen in Höhe von EUR 36.426.832,00. Ferner resultierte aus der Ausgabe neuer Aktien aufgrund der Ausübung von Wandelungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen zu einer Erhöhung der anderen Rücklagen um EUR 7700.755,00.

Die Erstkonsolidierung der LARUS Asset Management GmbH führte zu einer Verringerung in Höhe von EUR 3.432.941,00. Da sowohl die erworbene als auch die erwerbende Gesellschaft von dem gleichen übergeordneten Mutterunternehmen beherrscht werden, wurde der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem erworbenen Vermögenswerten und Schulden erfolgsneutral als Unternehmenstransaktion unter gemeinsamer Beherrschung innerhalb der anderen Rücklagen erfasst.

Other Comprehensive Income (angepasst)

Das other comprehensive income beinhaltet die Gewinne und Verluste aus Zinssicherungsgeschäften nach Abzug latenter Ertragssteuereffekte.

Aufgrund der Anpassung der Vorjahreszahlen nach IAS 8 wurden das Other Comprehensive Income des Geschäftsjahres 2010 retrospektiv um EUR 888.573,43 auf EUR -14.947,9 angepasst. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter **Punkt 2** verwiesen.

Darstellung der Steuereffekte der ergebnisneutralen Bestandteile des Periodenerfolgs

Angaben in TEUR	2011			2010 (angepasst)		
	vor Steuer	Steuer	nach Steuer	vor Steuer	Steuer	nach Steuer
Währungsumrechnung	-2,7	0,0	-2,7	-35,1	0,0	-35,1
Effektiver Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-6.661,6	1.094,7	-5.566,9	-526,3	-785,8	-1.312,1

Gewinnrücklagen (Konzernbilanzverlust (-)/-gewinn)

Aufgrund der Anpassung der Vorjahreszahlen nach IAS 8 wurde die Gewinnrücklage des Geschäftsjahres 2010 retrospektiv um TEUR 897,9 auf TEUR -28.597,5 reduziert. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter **Punkt 2** verwiesen.

Minderheitenanteile (angepasst)

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Minderheitenanteilen und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Minderheitenanteilen.

Aufgrund der Anpassung der Vorjahreszahlen nach IAS 8 wurden die Minderheitenanteile des Geschäftsjahres 2010 retrospektiv um EUR 9.379,07 auf EUR 4.072,98 angepasst. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter **Punkt 2** verwiesen.

25. Verzinsliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Langfristig		
Finanzschulden	455.130,2	467.835,6
Wandelschuldverschreibung	2.347,6	10.576,4
	457.477,8	478.412,0
Kurzfristig		
Finanzschulden	19.311,6	21.871,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.185,4	3.314,2
Wandelschuldverschreibung	25,6	59.196,2
	21.522,6	84.382,1
Verzinsliche Verbindlichkeiten gesamt	479.000,4	562.794,1

Die verzinslichen Verbindlichkeiten umfassen besicherte Darlehensverbindlichkeiten (Finanzschulden) in Höhe von TEUR 474.441,8 (Vorjahr: TEUR 489.413,9). Davon sind TEUR 474.441,8 (Vorjahr: TEUR 489.413,9) durch Grundstücke und Gebäude mit Buchwerten in Höhe von insgesamt TEUR 789.397,0 (Vorjahr: TEUR 817.720,0) besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte, die Abtretung von Mieteinnahmen, Bürgschaften und die Abtretung von Ansprüchen aus Immobilienverwaltungsverträgen gewährt.

Am 7. Dezember 2006 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 54.964,0 begeben. Die Schuldverschreibungen waren durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Schuldverschreibungen begründeten unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft standen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschrieben. Die Schuldverschreibungen wurden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit 1,875 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen waren jährlich nachträglich jeweils am Zinszahlungstag zahlbar. Die ersten Zinszahlungen waren am 7. Dezember 2007 fällig. Die Schuldverschreibungen sollten am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt werden, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet wurden. Die Gesellschaft war nach dem 21. Dezember 2009 berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür war, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeit-

raumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 130 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrages betrug. Das Wandlungsrecht der Gläubiger konnte erstmalig ab dem 17. Januar 2007 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endete am 25. November 2011. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie betrug EUR 39,524. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung am 6. Juni 2006 ein bedingtes Kapital im Gesamtbetrag von bis zu EUR 1.781.600 für Lieferaktien geschaffen.

Aufgrund der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte an der Colonia AG durch die TAG Immobilien AG zum 15. Februar 2011 informierte die Colonia über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht für Inhaber der von ihr gegebenen Wandelanleihen.

Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von TEUR 10,0 wurden vorzeitig gewandelt bzw. TEUR 41.157,7 vorzeitig zurückgezahlt. Die restlichen Schuldverschreibungen im Nennwert von TEUR 13.796,3 wurden am Fälligkeitszeitpunkt zurückgezahlt.

Am 11. Mai 2010 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 11.440,7 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zins-scheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag ist in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 6,0078 eingeteilt. Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft stehen, soweit gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Zinslaufbeginn mit 5,875 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils an den Zinszahlungstagen im Mai und November zahlbar. Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt, zurückgekauft oder entwertet worden sind. Die Gesellschaft ist ab dem 1. Juni 2013 berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt durch Bekanntmachung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen multipliziert mit dem Nennbetrag dividiert durch den jeweils geltenden Wandlungspreis mindestens 140,0 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger konnte erstmalig ab dem 21. Juni 2010 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 4. Mai 2015. Die Anzahl der bei einer Wandlung zu liefernden Lieferaktien errechnen sich aus dem Quotienten des gesamten Nennbetrages der von einem Gläubiger zur Wandlung eingereichten Schuldverschreibungen und dem am Wandlungstag maßgeblichen Wandlungspreis, abgerundet auf die nächste ganze Lieferaktie. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt EUR 6,0078. Für die Wandelschuldverschreibung wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 ein bedingtes Kapital bis zu einem Gesamtbetrag von bis zu EUR 3.124.247 für Lieferaktien geschaffen.

Aufgrund der Übernahme der Mehrheit der Stimmrechte an der Colonia AG durch die TAG Immobilien AG zum 15. Februar 2011 informierte die Colonia über den Eintritt des Kontrollwechsels und das daraus resultierende Kündigungsrecht für Inhaber der von ihr gegebenen Wandelanleihen.

Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 8.088,8 wurden vorzeitig gewandelt bzw. TEUR 231,0 vorzeitig zurückgezahlt.

Für die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte wurden jeweils Zinsstrukturkurven zzgl. relevanter Kreditmargen verwendet.

26. Derivative Finanzinstrumente

Es werden Zinsderivate (Swaps) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei der Unternehmensfinanzierung eingesetzt. Diese Zinsderivate dienen ausschließlich der Sicherung von Zinsänderungsrisiken und werden nicht zu Spekulationen verwendet. Im Rahmen des Hedge Accountings werden die Marktwertänderungen dieser derivativen Finanzinstrumente, die als Cashflow-Hedges bestimmt sind, soweit sie auf den ineffektiven Teil entfallen, erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst; sofern es sich um den effektiven Teil des Cashflow Hedge handelt, erfolgt die Erfassung der Marktwertänderungen nach Berücksichtigung von latenten Steuern in den ergebnisneutralen Bestandteilen der Periodenerfolgs. Ergebnisse aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Fair Values von Instrumenten zur Sicherung von Zinsrisiken werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Diskontierung erfolgt anhand der marktüblichen Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente. Zum Bilanzstichtag werden für jedes Instrument die Barwerte ermittelt. Die Zinserträge/-aufwendungen werden zum Zahlungszeitpunkt beziehungsweise bei der Abgrenzung zum Stichtag erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps betrug zum Bilanzstichtag TEUR -9.553,4 (Vorjahr: TEUR -13.756,0). Der Nominalwert der Zinsswaps belief sich zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 225.235,4 (Vorjahr: TEUR 226.402,1).

Eine parallele Verschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte nach oben bzw. unten würde nach den vorliegenden Berechnungen des beauftragten Kreditinstituts zu einer Wertänderung der Zinsswaps um TEUR 3.252,8 bzw. TEUR -3.344,1 führen.

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente (Swaps) ergibt sich aus dem aktuellen Zinsniveau zum Stichtag und wird per Barwertverfahren berechnet. Ist das Zinsniveau im Vergleich zum Abschluss des Hedges gesunken, so ergibt sich ein negativer Wert. Umgekehrt steigt der Wert bei steigenden Zinsen. Die Messung der Effektivität der Finanzinstrumente (Swaps) erfolgt mittels Sensitivitätsanalyse und Dollar-Offset-Methode.

27. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen betreffen in Vorjahren erteilte Versorgungszusagen für ehemalige Mitarbeiter des Tochterunternehmens POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg. Die leistungsorientierten Verpflichtungen richten sich nach der Leistungsordnung des Bochumer Verbandes. Gemäß dieser Leistungsordnung sind Altersrenten, vorzeitige Altersrenten, Invalidenrenten, Witwen-/Witwerrenten und Waisenrenten vorgesehen. Die Altersrente wird nach Vollendung des 65. Lebensjahres, die Invalidenrente ab Eintritt der Invalidität und die Witwen-/Witwerrente sowie Waisenrente ab dem Tode der versorgungsberechtigten Person gezahlt.

Der Colonia Konzern bedient sich statistischer bzw. versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuarien, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit diesen Plänen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftige Lohn- und Gehaltsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2011 reduzierte sich der anspruchsberechtigte Personenkreis um einen Mitarbeiter auf einen ausgeschiedenen Pensionsanwärter.

Versicherungsmathematische Parameter

Den versicherungsmathematischen Berechnungen der Versorgungsverpflichtungen und des Pensionsaufwands wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Angaben in %	2011	2010
Rechnungszins	5,00	4,75
Erwartete Steigerung der Lohn- und Gehaltszahlungen	0,0	0,0
Erwartete Steigerung der Rentenzahlungen	1,0	2,0
Fluktuationswahrscheinlichkeit	Keine	Keine
Biometrische Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2005G	Richttafeln 2005G

Entwicklung der Rückstellungen

Die bilanzierte Pensionsrückstellung leitet sich wie folgt ab:

Angaben in TEUR	2011	2010
Anfangsbestand zum 1.1.	39,6	57,1
Auflösungen	-10,9	-17,5
Endbestand zum 31.12.	28,7	39,6

Die Barwerte der Pensionsverpflichtungen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2011	2010
Stand zum 1.1.	39,6	57,1
Abgänge durch Übertragungen	-6,3	0,0
Dienstzeitaufwand	0,0	6,2
Zinsaufwand	1,6	3,1
Versicherungsmathematisches Ergebnis	-6,2	-26,8
Stand zum 31.12.	28,7	39,6

Der Barwert zum 31.12.2009 betrug TEUR 57,2, zum 31.12.2008 TEUR 127,1 und zum 31.12.2007 TEUR 0,0.

In der Gesamtergebnisrechnung wurde aufgrund von Pensionsverpflichtungen der folgende Aufwand erfasst:

Angaben in TEUR	2011	2010
Laufende Dienstzeitaufwendungen	0,0	6,2
Im Geschäftsjahr erfasstes versicherungsmathematisches Ergebnis	-6,2	-26,8
Zinsaufwand	1,6	3,1
Aufwand des Geschäftsjahres	-4,6	-17,5

Die laufenden Dienstzeitaufwendungen und die erfassten versicherungsmathematischen Ergebnisse sind Teil des Personalaufwands. Der Zinsaufwand ist Teil des Zinsergebnisses.

Zum 31. Dezember 2012 wird unter Berücksichtigung des Jahresaufwands in Höhe von TEUR 1,4 eine Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 30,1 erwartet.

28. Sonstige Rückstellungen

Die kurz- und langfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Stand 01.01.2011	Auflösung	Verbrauch	Zugänge aus Unternehmens- erwerb	Zuführung	Stand 31.12.2011
Langfristige Rückstellungen:						
Belastende Verträge	0,0	0,0	0,0	0,0	115,0	115,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	115,0	115,0
Langfristige Rückstellungen:						
Belastende Verträge	0,0	0,0	0,0	0,0	385,0	385,0
Ausstehende Rechnungen	3.526,0	738,0	2.621,3	11,8	854,9	1.033,4
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	838,7	72,3	754,5	17,6	489,4	518,9
Übrige	3.309,4	351,8	2.548,0	84,4	721,8	1.215,8
	7.674,1	1.162,1	5.923,8	113,8	2.451,1	3.153,1
Gesamt	7.674,1	1.162,1	5.923,8	113,8	2.566,1	3.268,1

Die Rückstellungen für belastende Verträge betreffen drohende Verluste aus der Anmietung von Büroflächen am Geschäftssitz in Köln.

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird überwiegend kurzfristig gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt berücksichtigt wird.

Hinsichtlich der Ausweisänderungen verweisen wir auf **Abschnitt 2.5**.

29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.692,5	7.457,6

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten die Zahlungsverpflichtungen gegenüber Beratern, Gutachtern sowie Lieferanten.

Hinsichtlich der Anpassung der Vorjahreswerte verweisen wir auf **Abschnitt 2.5**.

30. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.433,8	0,0
Sozialabgaben und sonstige Steuern	182,0	747,7
Sonstige Verbindlichkeiten	1.631,5	3.203,6
Gesamt	44.247,3	3.951,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten insbesondere Darlehensverbindlichkeiten nebst Zinsen in Höhe von TEUR 30.013,4 gegenüber der Mehrheitsaktionärin, TAG Immobilien AG, Hamburg. Ferner besteht zum Stichtag eine gestundete Verbindlichkeiten nebst Zinsen gegenüber der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, in Höhe von TEUR 8.598,2. Weitere Verbindlichkeiten ergeben sich aus Leistungsbeziehungen zwischen dem Konzern und der TAG Asset Management GmbH.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren und im voraus vereinnahmte Mieten. Im Vorjahr wurde noch eine verzinsliche Verbindlichkeit gegenüber dem Altgesellschafter einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 982,3 ausgewiesen. Weiterhin werden in dieser Position insbesondere Steuerverbindlichkeiten, Kautionen sowie Leistungen, die erst im neuen Jahr zu erbringen sind, ausgewiesen.

31. Kapitalflussrechnung

Die Zusammensetzung des Finanzmittelfonds ist unter **Punkt 22** dargestellt.

Weitere Zahlungsströme, die in der Kapitalflussrechnung in den Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten sind, ergeben sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Gezahlte Zinsen	-21.926	-25.711,2
Erhaltene Zinsen	87,6	43,9
Erhaltene Dividenden	71,5	0,0
Erhaltene Steuern (-)/gezahlte Steuern	-485,5	220,2

Mit Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 wurden die Geschäftsanteile an der Colonia Residential Sales veräußert (s. **Punkt 38**).

Angaben gem. IAS 7:39ff:

Angaben in TEUR	
In bar erhaltener Kaufpreis	2.450,0
abzüglich veräußerter liquider Mittel	162,4
Zufluss von Zahlungsmitteln	2.287,6

Angaben in TEUR	
Kurzfristige Vermögenswerte	
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.005,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	106,0
Summe Vermögenswerte	9.111,5
Langfristige Schulden	
Finanzschulden	5.582,2
Passive latente Steuern	4,7
Kurzfristige Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	797,5
Summe Schulden	6.384,4
Summe abgegebener Vermögenswerte und Schulden	2.727,1

Mit Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 wurden die Geschäftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH erworben (s. Punkt 38).

Der Kaufpreis in Höhe von TEUR 8.000,0 wurde nicht in bar geleistet, sondern mit einem Zinssatz von 7,95% gestundet.

Angaben gem. IAS 739ff:

Angaben in EUR	
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	2.363,9
Sachanlagevermögen	1.759,7
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	555,6
Aktive latente Steuern	224,0
Summe Vermögenswerte	4.903,2
Kurzfristige Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	334,4
Summe Schulden	334,4
Summe erhaltener Vermögenswerte und Schulden	4.568,8

32. Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der im Konzernabschluss erfassten Finanzinstrumente:

2011					
Angaben in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2011
Vermögenswerte					
Beteiligungen	AFS	6.446,1	6.446,1	0,0	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5.401,2	5.401,2	0,0	5.401,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	LaR	7.112,3	7.112,3	0,0	7.112,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	9.891,9	9.891,9	0,0	9.891,9
Schulden					
Finanzschulden (langfristig und kurzfristig)	FLAC	474.441,8	474.441,8	0,0	487.201,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.185,4	2.185,4	0,0	2.185,4
Wandelschuldverschreibung (langfristig und kurzfristig)	FLAC	2.373,1	2.373,1	0,0	3.147,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	n/a	9.553,4	0,0	9.553,4	9.553,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.692,5	3.692,5	0,0	3.692,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	42.433,8	42.433,8	0,0	42.433,8
sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	1.797,1	1.797,1	0,0	1.797,1

¹ AFS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

FLAC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden);

2010

Angaben in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2010
Vermögenswerte					
Beteiligungen	AfS	2.429,6	2.429,6	0,0	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	6.345,8	6.345,8	0,0	6.345,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	LaR	9.573,8	9.573,8	0,0	9.573,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	11.108,3	11.108,3	0,0	11.108,3
Schulden					
Finanzschulden (langfristig und kurzfristig)	FLAC	489.707,3	489.707,3	0,0	543.327,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	3.314,2	3.314,2	0,0	3.314,2
Wandelschuldverschreibung (langfristig und kurzfristig)	FLAC	69.772,6	69.772,6	0,0	69.418,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	n/a	13.756,0	0,0	13.756,0	13.756,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	15.131,6	15.131,6	0,0	15.131,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	0,0	0,0	0,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	3.749,1	3.749,1	0,0	3.749,1

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente (sowie die Angaben zu beizulegenden Zeitwerten von Finanzinstrumenten) beruhen allesamt auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte aufgrund fehlender aktiver Märkte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Beteiligungen und Darlehensforderungen gegen Beteiligungsgesellschaften.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten haben kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte zum Bilanzstichtag dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert für die Finanzschulden und die Wandelschuldverschreibung wurden als Barwert der mit dieser Verbindlichkeit verbundenen Zahlungen unter Zugrundelegung der zum Bilanzstichtag gültigen Zinsstrukturkurve ermittelt. Der Marktwert von Zinsswaps ergibt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven.

Das Nettoergebnis pro Bewertungskategorie stellt sich wie folgt dar:

2011					
Aus Folgebewertung					
Angaben in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Zum Fair Value	Netto Gewinn/Verlust in der GuV	Netto Gewinn/Verlust im Eigenkapital
Ausleihungen und Forderungen (LaR)	1.001,7	71,5	0,0	1.073,2	0,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AFS)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet werden (aFVtpl)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten folgebewertet werden (FLAC)	32.686,3	0,0	0,0	32.686,3	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet werden (n/a)	0,0	0,0	6.655,7	1.096,6	5.559,1

2010					
Aus Folgebewertung					
Angaben in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Zum Fair Value	Netto Gewinn/Verlust in der GuV	Netto Gewinn/Verlust im Eigenkapital
Ausleihungen und Forderungen (LaR)	435,7	0,0	0,0	435,7	0,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AFS)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet werden (aFVtpl)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten folgebewertet werden (FLAC)	-30.932,9	0,0	0,0	-30.932,9	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet werden (n/a)	0,0	0,0	529,5	103,4	1.317,7

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf variabel verzinsliche Darlehen und Zinsswaps). Alle anderen Variablen bleiben konstant.

Angaben in TEUR	Variabel verzinsliche Darlehen	Zinsswaps	
	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern	Auswirkungen auf das Eigenkapital	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern
2011			
Erhöhung um 100 Basispunkte	-2.263	3.252,8	0,0
Verringerung um 100 Basispunkte	2.263	-3.344,1	0,0
2010			
Erhöhung um 100 Basispunkte	-177,4	5.526,8	0,0
Verringerung um 100 Basispunkte	177,4	-5.526,8	0,0

Aus Veränderungen des Marktzinzniveaus können sich aus Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital ergeben.

Die Veränderung der Bewertungen der Zinsswaps in dieser fiktiven Darstellung würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragsteuereffekten und unter der Annahme einer weiterhin bestehenden Effektivität der Sicherungsbeziehungen ausschließlich auf das Konzerneigenkapital auswirken.

33. Segmentberichterstattung

Entsprechend den Regeln von IFRS 8 sind einzelne Abschlussdaten nach Geschäftsbereichen und Regionen segmentiert darzustellen, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert.

Der Konzern wird über Geschäftsbereiche, die ihre Erträge ausschließlich im Inland generieren, gesteuert, die aufgrund der wirtschaftlichen Merkmale des Geschäfts zusammengefasst werden und im Inland belegen sind. Gegenwärtig besteht der Konzern aus drei Segmenten, und zwar den Gewerbeimmobilien, den Wohnimmobilien und dem Asset Management. Das Segment Gewerbeimmobilien (rd. EUR 11,8 Mio. (rd. 1,5 %)) wird trotz untergeordneter Bedeutung für den Konzern separat ausgewiesen, da dies dem internen Berichtswesen entspricht.

In der Lageberichterstattung werden die Segmente Wohnimmobilien und die Gewerbeimmobilie zum Bereich Investment zusammengefasst.

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.

2011

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
Erträge					
Extern	71.282,2	1.526,6	8.329,6	4.621,8	85.760,2
Intern	2.207,0	0,0	213,9	-2.420,9	0,0
EBIT	268,4	1.364,1	735,6	-13.092,4	-10724,3
EBITDA	27.975,5	1.488,1	1.164,1	-12.972,6	17.655,1
Finanzschulden	466.859,1	8.143,2	0,0	1.625,0	476.627,3
Finanzimmobilien	777.621,0	11.776,0	0,0	0,0	789.397,0
Übriges Vermögen	0,0	0,0	0,0	37.450,0	37.450,0
Derivate Finanzinstrumente	9.438,3	115,1	0,0	0,0	9.553,4
Investitionen	391,5	0,0	8.195,0	0,0	8.586,5
Finanzaufwendungen	27.255,6	505,9	5,5	7.372,4	35.139,4

2010

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
Erträge					
Extern	68.093,3	1.326,6	7.137,0	-299,5	76.257,4
Intern	1.068,7	102,1	1.118,8	-2.289,7	0,0
EBIT	29.129,8	998,5	334,8	-13.559,3	16.903,8
EBITDA	23.610,6	1.298,5	1.184,0	-12.026,7	14.066,4
Finanzschulden	481.410,4	8.414,5	0,4	3.196,1	493.021,4
Finanzimmobilien	805.820,0	11.900,0	0,0	0,0	817.720,0
Übriges Vermögen	0,0	0,0	0,0	49.088,9	49.088,9
Derivate Finanzinstrumente	13.435,0	321,0	0,0	0,0	13.756,0
Investitionen	1.374,6	0,0	199,5	0,0	1.574,1
Finanzaufwendungen	27.205,0	490,7	14,8	4.075,6	31.786,1

Die Segment-Erträge des Vorjahres wurden aufgrund des geänderten Ausweises der weiterbelasteten Nebenkosten angepasst. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter **Punkt 2.5**.

Die Ergebnisverbesserung im Segment Asset Management resultiert aus dem Erwerb der LARUS Asset Management GmbH.

Im EBIT des Segments Wohnen sind Wertberichtigungen und Forderungsverluste von TEUR 3.691,4 (Vorjahr: TEUR 2.372,7) und im Segment Asset Management von TEUR 350,0 (Vorjahr: TEUR 0,8) enthalten.

Segmentvermögen sind die betrieblichen Vermögenswerte, die von einem Segment für dessen betriebliche Tätigkeiten genutzt werden, und die entweder dem Segment direkt zugeordnet oder die auf einer vernünftigen Grundlage auf das Segment verteilt werden können. Das an den Vorstand zu berichtende Segmentvermögen stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Gewerbeimmobilie und das Asset Management dar.

Segmentsschulden sind die betrieblichen Schulden, die aus den betrieblichen Tätigkeiten eines Segments resultieren und die entweder dem Segment direkt oder auf einer vernünftigen Grundlage auf das Segment verteilt werden können.

Die oben dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management-Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen, die auch im Rahmen der quartalsweise erstellten Management Reports übermittelt werden.

34. Verpflichtungen

Verpflichtungen als Leasingnehmer im Rahmen von Operating Leasing

Der Konzern mietet Büroräume, Fahrzeuge und Büromaschinen im Rahmen von unkündbaren Operating Leasingverhältnissen. Im Geschäftsjahr 2010 wurde der zum 31. August 2011 auslaufende Büromietvertrag am Geschäftssitz in Köln durch eine langfristige Neuanmietung über eine feste Mietlaufzeit von 10 Jahren in Köln-Rheinauhafen ersetzt. Des Weiteren sieht der Mietvertrag eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren vor.

Mit Ausnahme der o.g. Verlängerungsoption bestehen keine weiteren über die Grundmietzeit hinausgehende Verlängerungsoptionen sowie Kaufoptionen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbarem Operating Leasing betragen:

Angaben in TEUR	2011	2010
Mieten Geschäftsräume		
Bis zu einem Jahr	1.000	857
Zwischen einem und fünf Jahren	3.281	2.397
Länger als fünf Jahre	2.266	2.703
	6.547	5.957
Leasing		
Bis zu einem Jahr	112	391
Zwischen einem und fünf Jahren	54	753
Länger als fünf Jahre	0	0
	166	1.144
Gesamt	6.713	7.101

Verwalterverträge für Gewerbe- und Wohnimmobilien

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Verwaltung der Immobilien bis zum 30. November 2011 von der Tochtergesellschaft Colonia Wohnen Service GmbH und danach von der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, übernommen.

Die Mindestverpflichtungen des Konzerns aus externen Verwalterverträgen stellen sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2011	2010
Bis zu 1 Jahr	2.059,5	2.538,3
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	1.060,3	1.506,6
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	0,0
	3.119,8	4.044,9

35. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Der Konzern tritt für verschiedene Kreditinstitute als Garantgeber für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rd. TEUR 7136,0 (Vorjahr: TEUR 17155,1) auf. Die Garantien betreffen Bürgschaften in Höhe von TEUR 7136,0 (Vorjahr: TEUR 7.247,3), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 3.043,8) und Garantien in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 7.500,0).

Seit Aufhebung des Insolvenzverfahrens nach Durchführung des Insolvenzplanverfahrens durch Beschluss des Amtsgerichts Essen – Insolvenzgericht – vom 7. Mai 2000 unterliegt das bislang noch im Eigentum der Gesellschaft stehende und von dem Insolvenzverwalter nicht verwertete ehemalige Vermögen der Küppersbusch Aktiengesellschaft im Rahmen einer so genannten Nachverteilung der Verwaltung des bisherigen Insolvenzverwalters als Sachverwalter. Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Grundvermögen der Gesellschaft veräußert und der daraus resultierende Kaufpreis zur Befriedigung der Grundpfandgläubiger verwendet. Nach der Veräußerung des Grundvermögens steht die Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, unabhängig von der Verfügungsbefugnis des Sachverwalters, im Eigentum der Colonia Real Estate AG. Etwaige Haftungsrisiken, die sich aus der Beteiligung an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG, bei der die Gesellschaft als persönlich haftende Gesellschafterin für deren Verbindlichkeiten nach dem einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften haftet, träfen die Gesellschaft daher in vollem Umfang. Da die verbliebenen Vermögenswerte aufgrund der so genannten Nachverteilung der Verwaltung durch die Organe der Colonia Real Estate AG entzogen sind, sind insoweit die entstehenden Haftungsrisiken für die Colonia Real Estate AG weder abschließend zu beurteilen, noch kann die Gesellschaft etwaigen Haftungsrisiken entgegenwirken.

Die Resolution Beteiligungs GmbH hat mit Klage vom 6. September 2010 einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von EUR 1.000.000,00 nebst 8 % Zinsen gegen die Colonia Real Estate AG vor dem Landgericht Köln anhängig gemacht. Die Klage betrifft einen angeblichen Zahlungsanspruch der Resolution Beteiligungs GmbH aus dem Einbringungsvertrag vom 13. August 2007 unter Berücksichtigung der Änderungsvereinbarung vom 12. Februar 2009 in Abhängigkeit von einem erreichten EBIT. Die Parteien streiten sich im Hinblick auf die Ermittlung der Berechnungsgrundlage und der daraus resultierenden weiteren Zahlungsansprüche der Klägerin. In der ersten Instanz hatte das Gericht mit Urteil vom 27. Mai 2011 die Klage zugunsten der Colonia abgewiesen. Gegen das Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt.

Die Colonia Real Estate AG hat mit der Terradomo Projektmanagement GmbH, Wiesbaden in 2006 eine mündliche Provisionsvereinbarung zur Vermittlung einer Wohnanlage in Geilenkirchen geschlossen. Im vor dem Landgericht Köln rechtsanhängigen Verfahren streiten sich die Parteien hinsichtlich der Zahlungsverpflichtungen von TEUR 261, die aus der Provisionsvereinbarung resultieren. Mit einer Urteilsverkündung ist im April 2012 zu rechnen.

Mit Klage vom 1. Dezember 2010 ist die Colonia Real Estate Solutions GmbH, als Rechtsnachfolgerin der Firma Cover Projektentwicklungs GmbH, neben anderen Beklagten auf Schadensersatz aus unerlaubten Handlungen in Höhe von TEUR 1.048,7 verklagt worden. Die Klägerin macht Schäden an einem Wohn- und Geschäftshaus geltend, die ihr durch den Abriss eines Büro- und Geschäftshauses entstanden sind. Die Colonia Real Estate Solutions GmbH war hier als Projektentwickler beteiligt.

36. Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2011 stellen sich wie folgt dar:

Rolf Elgeti, Potsdam, Vorsitzender (seit 16. März 2011)

- treveria plc, Isle of Man, Vereinigtes Königreich (Vorsitzender, ab 1. Januar 2011)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungsgesellschaft, Hamburg (Vorsitzender bis 16. August 2011)
- TAG NRW-Immobilien GmbH (ehemals FranconoWest AG, Düsseldorf), Hamburg (Vorsitzender, bis 30. November 2011)
- Estavis AG, Berlin (ab 18. Juli 2011)
- Sirius Real Estate Limited, Guernsey (ab 16. Juli 2011).

Hans-Ulrich Sutter, Berlin (seit 16. März 2011)

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (bis 16. August 2011)

Stephan Rind, Köln, Bankkaufmann, Vorsitzender des Vorstandes (bis 15. März 2011)

Volker Lemke, Hamburg, Steuerberater (nicht bestellt), Vorstand Finanzen (bis 1. April 2011)

Am 14. Februar/15. Februar 2011 wurden die Herren Rolf Elgeti, Potsdam, und Hans-Ulrich Sutter, Berlin, zu weiteren Mitgliedern des Vorstandes durch den Aufsichtsrat bestellt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 21. Februar 2011. Herr Rolf Elgeti wurde ab dem 16. März 2011 zum Vorsitzenden des Vorstandes ernannt.

Die Bezüge des Vorstandes teilen sich wie folgt auf:

Vergütung des Vorstandes 2011 (2010)				Angaben in TEUR
	Fixe Vergütung*	Variable Vergütung	Abfindung	
Rolf Elgeti	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	
Hans-Ulrich Sutter	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	
Stephan Rind	215,5 (518,1)	0,0 (0,0)	1.610,0 (0,0)	
Volker Lemke	77,2 (258,8)	0,0 (0,0)	1.100,0 (0,0)	
Friedrich Thiele	0,0 (86,4)	0,0 (0,0)	0,0 (220,0)	
Gesamt	292,7 (863,3)	0,0 (0,0)	2.710,0 (220,0)	

*einschließlich steuerlich zu berücksichtigender Nebenleistungen

Seit dem 1. Mai 2011 werden die Vergütungen für den Vorstand im Rahmen einer Personalkostenumlage vom Mehrheitsaktionär, TAG Immobilien AG, Hamburg, zusammen mit anderen Dienstleistungen in Rechnung gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter **Punkt 38** verwiesen.

37. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihren Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2011 sind nachfolgend wiedergegeben:

**Herr Dr. Lutz R. Ristow, Kaufmann, Hamburg
(seit 1. April 2011, Vorsitzender seit 4. April 2011)**

- TAG Immobilien AG, Hamburg (Vorsitzender)
- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender), (bis 21. Juni 2011)
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- Banque Havilland S.A., Luxemburg, (bis 19. April 2011)

Herr Torsten Cejka, Rechtsanwalt, Potsdam (seit 1. April 2011)

**Herr Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth
(Vorsitzender bis 3. April 2011, stellvertretender Vorsitzender seit 4. April 2011)**

- wfg Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH, Frechen
- Solare AG, Köln
- Hoch-Begabten-Zentrum Rheinland GmbH, Brühl

**Stefan Lutz, selbständiger Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Köln,
stellvertretender Vorsitzender (bis 31. März 2011)**

Dr. Carsten Strohdeicher, selbständiger Unternehmensberater, München (bis 31. März 2011)

- Magnat Real Estate AG, Frankfurt am Main
- Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (bis 31. März 2011).

Für seine Tätigkeit hat der Aufsichtsrat eine Vergütung von insgesamt TEUR 162,5 (Vorjahr: TEUR 172,0) erhalten.

Am 17. März 2011 wurde bekannt gegeben, dass die Aufsichtsratsmitglieder Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher ihre Mandate zum 31. März 2011 (ersatzweise früher) im Aufsichtsrat niedergelegt haben und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Am 23. März 2011 hat das Amtsgericht Köln mit Wirkung zum 1. April 2011 die Herren Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, und Torsten Cejka, Potsdam, zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates der Colonia Real Estate AG bestellt.

Am 4. April 2011 teilte die Gesellschaft mit, dass Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt wurde. Herr Klaus Lennartz, Hürth, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

38. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren folgende wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen zu verzeichnen:

Am 23. Februar 2011 hat die Colonia Real Estate AG mit dem Mehrheitsaktionär TAG Immobilien AG, Hamburg, einen Rahmenkreditvertrag in Höhe von bis zu EUR 75,0 Mio. vereinbart, der insbesondere der Refinanzierung der von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe dienen sollte. Das Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und wird mit marktüblichen Konditionen verzinst und ist mit einem Pfandrecht an den Anteilen an der Colonia Wohnen GmbH besichert.

Mit Beschluss des Vorstandes und Zustimmung des Aufsichtsrats vom 25. August 2011 wurden Darlehensforderungen aus diesem Rahmenkreditvertrag in Höhe von EUR 47,8 Mio. als Sacheinlage in die Colonia Real Estate AG eingebracht. Der Preis der ausgegebenen Aktien belief sich auf EUR 4,20 je Aktie.

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Colonia Real Estate AG mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 die Geschäftsanteile an der LARUS Asset Management GmbH, Hamburg, von der TAG Asset Management GmbH, Hamburg, einem Tochterunternehmen der Mehrheitsgesellschafterin, TAG Immobilien AG, zu einem Kaufpreis von EUR 8,0 Mio. erworben. Der Kaufpreis wurde mit einem Zinssatz von 7,95 % p.a. gestundet.

Ferner hat die Gesellschaft in der Zwischenberichtsperiode die Vermögenswerte sowie Schulden eines Geschäftsbereichs der vollkonsolidierten Colonia Real Estate Solutions GmbH an die Estavis 2. Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin, sowie das technische Equipment und die Büromöbel an die Estavis AG, Berlin, bei der Herr Rolf Elgeti Aufsichtsratsmitglied ist, für insgesamt EUR 1,0 Mio. veräußert. Die Estavis AG wird auch als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der Mehrheitsaktionärin, TAG Immobilien AG, Hamburg, einbezogen.

Die Colonia Real Estate AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Mai 2011 ihre Geschäftsanteile an der Colonia Residential Sales GmbH an die Estavis 32. GmbH & Co. KG, Berlin, sowie Estavis Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, zum Kaufpreis von EUR 2,3 Mio. bzw. EUR 0,2 Mio. veräußert. Die Käufer sind beide Tochtergesellschaften der Estavis AG, Berlin.

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 29. September 2011 hat die Colonia Wohnen Service GmbH, Köln, ihren gesamten Geschäftsbetrieb, namentlich den Geschäftsbereich „Hausverwaltung“ und damit sämtliche Vermögensgegenstände am 30. November 2011 an die TAG Asset Management GmbH, Hamburg, veräußert. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 1,5 Mio. Die Käuferin ist eine Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg. Mit dem Erwerb des Geschäftsbereiches „Hausverwaltung“ hat die TAG Asset Management GmbH auch sämtliche Rechte und Pflichten aus den Verwalterverträgen des Veräußerers mit mehreren Tochtergesellschaften der Colonia erworben. Aus diesen Verwalterverträgen entfällt ein Aufwand von TEUR 2.139,2 auf die TAG Asset Management GmbH.

Am 1. Mai 2011 haben die Colonia Real Estate AG sowie deren Tochtergesellschaften

- Colonia Wohnen GmbH
- Colonia Portfolio Ost GmbH
- Colonia Portfolio Berlin GmbH
- Colonia Wohnen Service GmbH
- POLARES Real Estate Asset Management GmbH
- Grasmus Holding B.V.
- Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
- Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

eine Vereinbarung über Dienstleistungen im Konzern mit dem Mehrheitsgesellschafter, TAG Immobilien AG, Hamburg, abgeschlossen. Danach erbringt die TAG Immobilien AG für die Colonia Real Estate AG und die o.g. Tochtergesellschaften Dienstleistungen wie Führungs- und Leistungsaufgaben der in Personalunion besetzten Organe, Asset Management-Leistungen zur Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften. Zudem werden administrative Leistungen wie beispielsweise Rechnungswesen- und Controllingleistungen, Leistungen der Rechtsabteilung sowie für IT-Leistungen und Öffentlichkeitsarbeit von der TAG Immobilien AG erbracht. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach den in der TAG Immobilien AG angefallenen Personalkosten, die anteilig im Rahmen einer konzerninternen Umlage weiterbelastet werden. Aus dieser Konzernumlage resultierte im Geschäftsjahr 2011 ein Aufwand in Höhe von TEUR 2.338,5.

Darüber hinaus entrichtet die POLARES Real Estate Asset Management GmbH eine jährliche Miete für die Nutzung des Bürogebäudes, Steckelhörn 5, Hamburg in Höhe von TEUR 259,0 an die TAG Immobilien AG, Hamburg.

Dem Management in Schlüsselpositionen des Colonia Real Estate Konzerns gehören Aufsichtsrat und Vorstand an.

Zur Vergütung des Vorstands wird auf **Punkt 36** und zur Vergütung des Aufsichtsrats auf **Punkt 37** verwiesen.

39. Corporate Governance

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 wird weitestgehend gefolgt. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung kann im Internet unter www.colonia.ag abgerufen werden und ist dauerhaft zugänglich gemacht.

40. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Konzernabschlussprüfer

Die voll konsolidierten Gesellschaften des Colonia Real Estate AG Konzerns haben im Geschäftsjahr 2011 mit dem Abschlussprüfer Nörenberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, folgende vereinbarte Honorare (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) erfasst:

Angaben in TEUR	2011	2010
Abschlussprüfungsleistungen	229,3	568,7
Davon für das Vorjahr	34,3	115,6
Andere Bestätigungsleistungen (prüfungsnahе Dienstleistungen)	46,1	220,0
Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
Sonstige Leistungen	0,0	14,7

Die Vorjahreshonorare betrafen Nachbelastungen der Abschlussprüfer, bdp Revision und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, für die Abschlussprüfung des Vorjahres.

41. Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB und § 264b HGB

Die folgenden inländischen Tochtergesellschaften haben im Geschäftsjahr 2011 entsprechend den Befreiungsvorschriften von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von Erleichterungen Gebrauch gemacht.

- POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Hamburg
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln

42. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die sowohl die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als auch die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft beeinflussen können.

Köln, 23. März 2012

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

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

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Köln, 23. März 2012

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 30. März 2012

Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer



Michels
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Colonia Real Estate AG
Bayenstraße 65
50678 Köln

Telefon: +49 (0) 221 71 60 71-0
Telefax: +49 (0) 221 71 60 71-99

ir@colonia.ag
www.colonia.ag
WKN: 633 800

Registergericht: Amtsgericht Köln
Registernummer: HRB 54006

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß § 10 Absatz 3 MDStV:
Vorstand der Colonia Real Estate AG
(Anschrift siehe oben)

Gesamtkonzeption und Gestaltung
Corporate Design
TOMAHAWK GmbH, Köln

Colonia Real Estate AG
Bayenstraße 65
50678 Köln

Telefon: +49 (0) 221 71 60 71-0
Telefax: +49 (0) 221 71 60 71-99

ir@colonia.ag
www.colonia.ag
WKN: 633 800