



Colonia REAL ESTATE AG

Geschäftsbericht 2010

Kennzahlen

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst	Veränderungen in %
Gesamt Erträge (ohne Finanzierungserträge)	105.822,1	125.351,3	-15,6%
Net Rental Income	56.736,7	59.109,0	-4,0%
Net Operating Income	24.318,1	32.854,1	-26,0%
EBITDA	14.066,4	23.637,2	-40,5%
Betriebsergebnis (EBIT)	16.903,7	33.368,4	160,6%
Konzernperiodenergebnis vor Steuern (EBT)	-14.446,7	6.855,9	109,5%
Konzernperiodenergebnis nach Steuern	-27.237,5	7.001,2	110,9%
Langfristige Vermögenswerte	831.037,9	845.418,2	-1,7%
Kurzfristige Vermögenswerte	31.271,0	35.475,1	-11,9%
Eigenkapital	227.169,5	246.381,7	-7,8%
Langfristige Schulden	530.943,7	587.396,6	-9,6%
Kurzfristige Schulden	108.695,7	47.115,0	130,7%
Bilanzsumme	866.808,9	880.893,3	-1,6%
Eigenkapitalquote in %	26,2%	28,0%	

Finanzkalender

- 23. Mai 2011** Q1 Zahlen 2011
- 22. Juni 2011** Hauptversammlung 2011
- 18. August 2011** Halbjahreszahlen 2011
- 9. November 2011** Q3 Zahlen 2011

Konzernbilanz

Drei-Jahres-Übersicht

AKTIVA

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst	2008
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	817.720,0	814.210,0	835.400,0
Sachanlagen	765,2	666,9	1.032,6
Immaterielle Vermögenswerte	2.787,2	3.435,1	3.154,5
Beteiligungen	2.429,6	8.213,6	7.091,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.345,8	6.302,5	6.152,1
Aktive latente Steuern	990,1	12.590,1	10.713,4
Summe langfristige Vermögenswerte	831.037,9	845.418,2	863.544,5
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.763,8	6.264,6	4.147,5
Ertragsteuerforderungen	825,1	1.707,7	1.435,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.573,8	14.430,9	14.109,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.108,3	13.071,9	15.331,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	31.271,0	35.475,1	35.024,5
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	4.500,0	0,0	29.400,0
Summe Vermögenswerte	866.808,9	880.893,3	927.969,0

PASSIVA

Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	31.306,0	28.460,0	22.825,6
Andere Rücklagen	239.424,4	234.305,4	222.292,8
Other Comprehensive Income (OCI)	-15.836,5	-16.260,0	-14.311,2
Währungsumrechnung	-7,9	-43,0	0,0
Eigene Anteile	-11,6	-11,6	-7,2
Konzernbilanzverlust (-) / -gewinn	-27.699,6	-533,1	-6.567,5
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	227.174,8	245.917,7	224.232,5
Minderheitenanteile	-5,3	464,0	1.059,2
Summe Eigenkapital	227.169,5	246.381,7	225.291,7
Langfristige Schulden			
Finanzschulden	467.835,6	477.558,1	525.569,3
Wandelschuldverschreibungen (langfristig)	10.576,4	57.377,2	55.575,6
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	39,6	57,2	127,1
Derivative Finanzinstruments (langfristig)	8.525,3	9.728,5	7.513,1
Passive latente Steuern	43.966,8	42.675,6	40.513,9
Summe langfristige Schulden	530.943,7	587.396,6	629.299,0
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.314,2	3.453,3	4.921,7
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	21.871,7	23.576,9	38.067,6
Wandelschuldverschreibungen (kurzfristig)	59.196,2	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	5.230,7	3.703,8	1.990,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.880,7	15.364,0	27.344,1
Steuerverbindlichkeiten	202,2	1.017,0	1.054,3
Summe kurzfristige Schulden	108.695,7	47.115,0	73.378,3
Summe Eigenkapital und Schulden	866.808,9	880.893,3	927.969,0

Konzerngesamtergebnisrechnung

Drei-Jahres-Übersicht

Angaben in TEUR	2010	2009 <small>angepasst</small>	2008
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	105.822,1	125.351,3	109.908,4
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)	-88.918,4	-91.982,9	-168.405,2
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	86.301,4	88.404,6	89.467,7
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-61.983,3	-55.550,5	-58.400,5
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	24.318,1	32.854,1	31.067,2
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung bestimmter Immobilien	2.921,6	1.623,3	2.351,0
Aufwendungen aus der Immobilienveräußerung	-396,7	0,0	0,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-2.357,6	-1.252,4	-2.097,1
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	167,3	370,9	253,9
Umsätze aus dem Asset Management	7.156,7	7.287,2	9.442,8
Aufwendungen für das Asset Management	-6.675,1	-7.883,8	-10.640,6
Netto Ergebnis Asset Management	481,6	-596,6	-1.197,7
Allgemeine Verwaltungskosten	-13.636,7	-10.355,7	-20.899,0
Restrukturierungsaufwand	0,0	-399,4	-514,6
Sonstige Einkünfte	2.572,5	2.346,2	6.139,9
Sonstige Aufwendungen	-949,0	-1.031,4	-2.330,9
Sonstiges Nettoergebnis	1.623,5	1.314,8	3.809,0
Wertminderungen auf Beteiligungen	-1.300,0	0,0	-13.816,4
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	6.869,9	25.690,0	2.507,0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-1.620,0	-15.509,7	-59.706,2
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	5.249,9	10.180,3	-57.199,2
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	16.903,7	33.368,4	-58.496,8
Finanzaufwendungen	-31.786,1	-36.305,4	-36.708,5
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	8.700,2	0,0
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	0,0	0,0	-3.976,3
Finanzerträge	435,7	1.092,7	4.813,1
Finanzergebnis	-31.350,4	-26.512,5	-35.871,7
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	-14.446,7	6.855,9	-94.368,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.790,8	145,3	11.444,8
Konzernperiodenergebnis	-27.237,5	7.001,2	-82.923,7
Ergebnis je Aktie <small>Angaben in EUR</small>			
unverwässert	-0,91	0,25	-3,63
verwässert	-0,91	0,25	-3,63

Inhalt

An unsere Aktionäre	5
Vorwort des Vorstands	6
Die Geschäftsfelder von Colonia im Überblick	10
Segment Investments – Wohnimmobilien	12
Segment Service – Colonia Real Estate Solutions	18
Nachhaltigkeitsbericht	20
Bericht des Aufsichtsrats	24
Corporate Governance	27
Die Colonia Aktie	38
Konzernlagebericht	44
I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	46
II. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	51
III. Mitarbeiter	59
IV. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB	60
V. Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB „Erklärung zur Unternehmensführung“	62
VI. Chancen- und Risikobericht	63
VII. Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen	69
VIII. Nachtragsbericht	69
IX. Prognosebericht	71
Konzernabschluss	77
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010	78
Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2010	80
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010	82
Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2010	84
Anhang zum Konzernabschluss 2010	86
Bilanzeid	159
Bestätigungsvermerk	160
Impressum	161



Privatisierung

Vermietungsmanagement

Refurbishment und
Redevelopment

CREiert

Asset Management
Wohnen

Asset Management
Gewerbe

Block Sales

Immobilien Consulting

Investitions- und
Transaktionsberatung

German Workout Platform

Business*

* Für alle, die ohne Handicap Bestleistungen erzielen möchten: maßgeschneiderte Lösungen für optimale Renditen.

Investment-Lösungen nach Maß: Mit Hilfe unserer Dienstleistungsmodule können wir Ihnen Ihr ganz individuelles Erfolgspaket zusammenstellen.

- Investitions- und Transaktionsberatung
- Asset Management Wohnen
- Asset Management Gewerbe
- Vermietungsmanagement
- Block Sales und Privatisierung
- Refurbishment und Redevelopment
- Immobilien-Consulting
- German Workout Platform

Colonia

REAL ESTATE AG

Next Generation Real Estate

An unsere Aktionäre

Vorwort des Vorstands	6
Die Geschäftsfelder von Colonia im Überblick	10
Segment Investments – Wohnimmobilien	12
Segment Service – Colonia Real Estate Solutions	18
Nachhaltigkeitsbericht	20
Bericht des Aufsichtsrats	24
Corporate Governance	27
Die Colonia Aktie	38



Vorstand der Colonia Real Estate AG

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 und die ersten Monate des laufenden Jahres 2011 waren für den Colonia Konzern mit einschneidenden Veränderungen verbunden. So hat die TAG Immobilien AG im Oktober/November 2010 erst einen kleinen Anteil an unserem Unternehmen erworben, im Dezember 2010 jedoch ein freiwilliges Übernahmeangebot für alle Aktien der Colonia abgegeben. Seit dem 15. Februar 2011 ist die TAG Immobilien AG Mehrheitsaktionär der Colonia.

Operatives Geschäft 2010

Das Geschäftsjahr 2010 hat die Colonia intensiv zur Optimierung ihrer eigenen Wohnungsbestände sowie der verstärkten Umsetzung von Investitionsmaßnahmen genutzt. Eines der wichtigsten Ziele im Geschäftsjahr 2010 war die Reduzierung der Leerstandsquote in unseren Beständen. Zur Erreichung dieses Ziels haben wir umfangreiche Investitionen von rund EUR 14,0 Mio. in die Modernisierung unserer Wohnungen, insbesondere in Salzgitter

getätigt. Die getätigten Investitionen haben sich bezahlt gemacht: die Leerstandsquote im Gesamtportfolio verminderte sich im Geschäftsjahr 2010 von 13,6% auf 12,9%. Eine signifikante Reduzierung. Jedoch hat Colonia das Ziel, die Leerstandsquote unter 12,0% zu bringen, deutlich verfehlt. Erfreulich entwickelte sich die Durchschnittsmiete, die von EUR 4,59/qm auf EUR 4,69/qm zum Ende des Berichtsjahres erhöht werden konnte.

Vor dem Hintergrund von Abverkäufen im 3. Quartal des Vorjahres verminderten sich die Nettomieten (Net Rental Income) von EUR 59,1 Mio. auf EUR 56,7 Mio. im Berichtszeitraum. Deutlich reduziert hat sich das Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income), welches sich auf EUR 24,3 Mio. verminderte (Vorjahr: EUR 32,9 Mio.). Neben den bereits dargestellten geringeren Mieteinnahmen (EUR 3,7 Mio.) sind vor allem die bereits höheren Investitions- und Modernisierungsaufwendungen von insgesamt EUR 14,0 Mio. für diese Verminderung verantwortlich.

Vor dem Hintergrund des signifikant verminderten Ergebnisses aus der Vermietung (NOI) sowie höherer Verwaltungskosten verminderte sich das EBITDA des Geschäftsjahres 2010 deutlich auf EUR 14,1 Mio. (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.). Insbesondere haben

das um EUR 8,5 Mio. verminderte Ergebnis aus der Vermietung, unter anderem verursacht durch höhere Investitionen, sowie Sondereffekte (u. a. Rechts- und Beratungskosten) verbunden mit dem Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG zu diesem Ergebnis geführt. Entsprechend verminderte sich auch das EBIT des Geschäftsjahres 2010 im Jahresvergleich von EUR 33,4 Mio. 2009 auf nunmehr EUR 16,9 Mio. Die Verminderung des EBIT beruht unter anderem auch auf einem niedrigeren Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert im Vergleich zum Vorjahr 2009 sowie einer Abwertung auf Beteiligungen in Höhe von EUR 1,3 Mio.

Unter Berücksichtigung des Finanzierungsergebnisses von EUR 31,4 Mio. und einem außerordentlichen Steueraufwand von EUR 12,8 Mio. ermittelt sich ein Konzernverlust nach Steuern in Höhe von EUR 27,2 Mio. für das Geschäftsjahr 2010. Auch unter Berücksichtigung der steuerlichen und operativen Sondereffekte des Geschäftsjahres 2010 kein zufriedenstellendes Ergebnis.

Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen in einem volatilen Kapitalmarkt

Der Kapitalmarkt war in der ersten Jahreshälfte durch ein Auf und Ab geprägt. Nach einer deutlichen Erholung brachen die Märkte Ende des 2. Quartals 2010 aufgrund der Griechenlandkrise wieder ein. Erst das 2. Halbjahr brachte auch aufgrund der guten Fundamentaldaten der Unternehmen eine gewisse Stabilität mit sich.

In diesem Marktumfeld ist es Colonia im April/Mai 2010 gelungen, eine Wandelschuldverschreibung mit fünfjähriger Laufzeit in Höhe von EUR 11,4 Mio. zu platzieren. Des Weiteren hat die Colonia im Oktober 2010 eine Barkapitalerhöhung über 2.845.990 Aktien platziert. Der Bruttoemissionserlös betrug rund EUR 10,8 Mio. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung erhöhte sich das Grundkapital der Colonia Real Estate AG von EUR 28.460.000 auf EUR 31.305.990.

Colonia Strategie für 2011 als Teil der TAG Gruppe und Zusammenarbeit mit der TAG

Im Rahmen der Übernahme durch die TAG Immobilien AG ist Colonia faktisch eine Konzerngesellschaft der TAG Gruppe geworden. Infolgedessen haben wir auch die Vorstandsfunktion in Personalunion übernommen.

Unser Interesse wird sein, die Kosten unseres Unternehmens deutlich zu senken und in Kooperationen mit der Konzernmutter TAG Synergien zu heben, die Ihnen natürlich genauso wie der Großaktionärin zu Gute kommen werden. So können wir eine Reihe von Stabsstellen streichen, Immobilienverwaltungen billiger darstellen und uns auch günstiger refinanzieren. Im Asset Management können wir gemeinsam mit der TAG Immobilien AG eine ernst zu nehmende Größe erreichen.

Nicht zuletzt gewährt uns die TAG Immobilien AG ein Darlehen von bis zu EUR 75 Mio, was alle unsere offenen Refinanzierungsfragen – wie etwa das Tilgen der in diesem Jahr auslaufenden Wandelanleihe – auf einen Schlag löst. Auch dadurch wird Colonia durch die neue Konzernzugehörigkeit nicht unwesentlich gestärkt.

Das Jahr 2011 wird kein leichtes werden, wir sind aber zuversichtlich, einen operativen und bilanziellen Turnaround erreichen zu können, so dass wir in der Lage sein sollten, in einem Jahr deutlich bessere Zahlen vorlegen zu können.

Für Ihr Vertrauen auf diesem Weg bedanken wir uns.

Köln, im April 2011

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter



CREates



Stability*

* Für alle, die hoch hinaus wollen:
stabiles Investment und exellenter Service.

Wir stellen Ihre Investitionen auf stabile Füße. Mit einem starken Geschäftsmodell basierend auf renditeorientierten Immobilieninvestments und einer kompetenten Dienstleistungsplattform für Ihre Immobilienbestände.

Colonia

REAL ESTATE AG

Die Geschäftsfelder von Colonia im Überblick

Was macht die Colonia heute aus? Konzentration auf ihre Kernkompetenzen: Bestandshaltung von Wohnimmobilien und Asset Management, ferner eine eindeutige Struktur, Fokus aufs Wesentliche und unsere deutschlandweite Präsenz an sieben Standorten.



Die Colonia Real Estate AG ist eine der großen deutschen börsennotierten Wohnimmobilienkonzerne. Seit der Neuausrichtung als Immobiliengesellschaft aus dem Börsenmantel von Küppersbusch 2003 hat sich Colonia kontinuierlich zu einer erfolgreichen Immobilien-Investment- und Dienstleistungsgesellschaft weiterentwickelt.

Derzeit besitzt Colonia rund 19.000 Wohneinheiten und hat mehr als EUR 2,1 Mrd. Assets under Management (gesamtes betreutes Immobilienvermögen).

Investment und Service

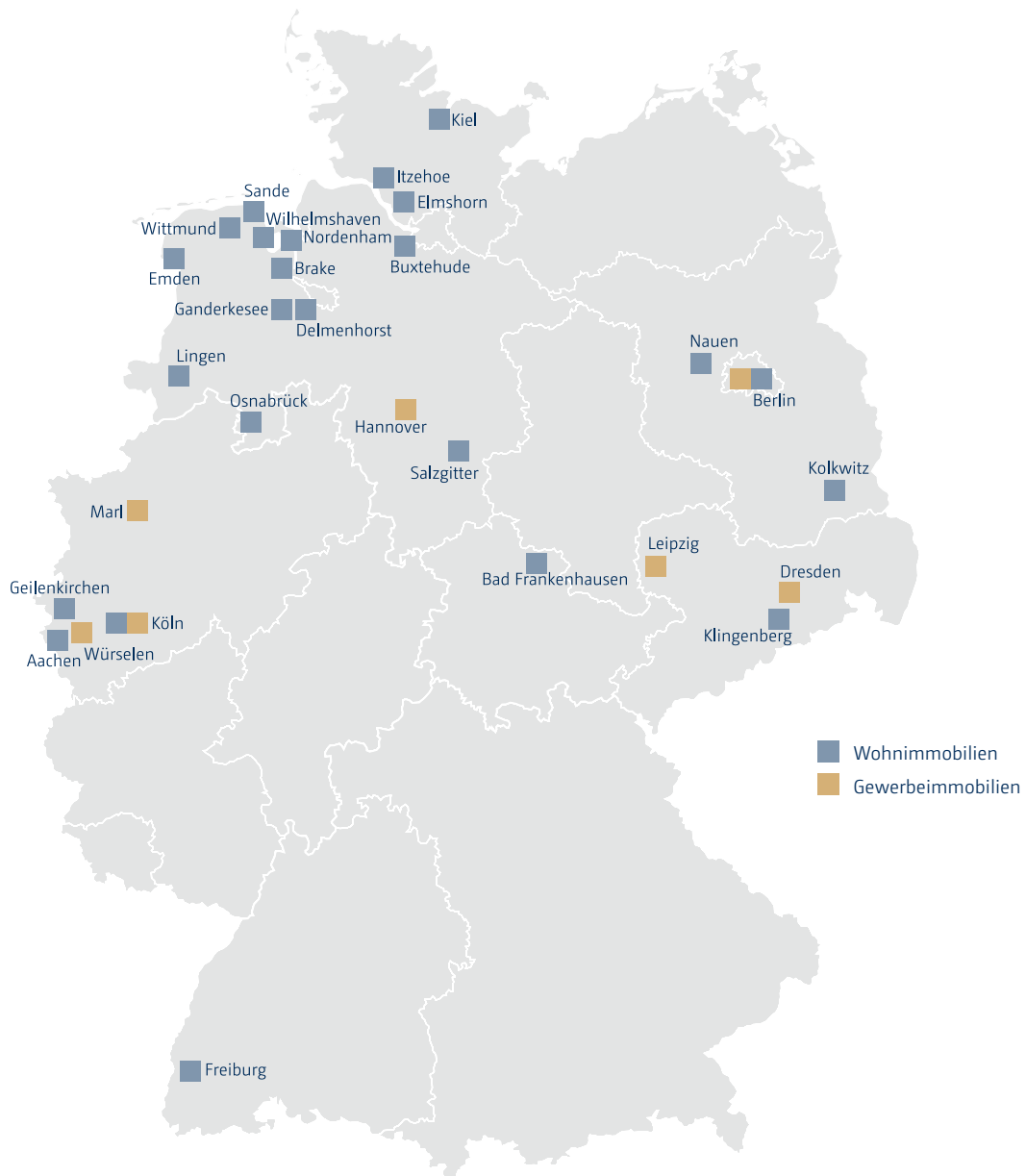
Zwei Säulen tragen Colonia: Die Segmente Investment und Service. Diese Säulen sind bei Colonia sowohl personell als auch organisatorisch eng miteinander verzahnt.

Unser Segment Investments konzentriert sich vor allem auf den Erwerb und die renditeorientierte Bewirtschaftung von Wohnimmobilienportfolios für den Eigenbestand. Ergänzt werden unsere Wohnimmobilieninvestments durch Co-Investments – gemeinsam mit renommierten Partnern – an Gewerbe- und/oder Wohnimmobilienportfolios, für die wir ebenfalls als Dienstleister das Asset Management übernehmen. Die Immobilienstandorte unserer Beteiligungen sind auf ganz Deutschland verteilt.

Für die erfolgreiche Bewirtschaftung unseres Wohnportfolios ist aktives Portfoliomanagement wichtig. Dabei stehen die Cash-flow-Generierung sowie die Wertsteigerung unserer Bestände im Vordergrund. Das bedeutet, dass wir uns vor allem auf die Reduktion von Leerständen, die Verbesserung der Mieteinnahmen, ein umfassendes Mietermanagement und die Optimierung von Bewirtschaftungskosten konzentrieren.

Die zweite Säule bildet das Segment Service. Hier tritt seit 2010 die Colonia Real Estate Solutions GmbH als integrierte Kompetenzplattform der Colonia Gruppe am Markt auf. Colonia Real Estate Solutions bildet dabei alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie ab. Der Kunde kann hier ganz individuell und je nach Bedarf aus unserer Dienstleistungspalette auswählen: von der Transaktions- und Investmentberatung,

über das Asset und Property Management bis hin zur Verkaufsberatung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unsere Kunden können entweder auf einzelne Kompetenzen unserer Serviceplattform oder aber auf das gesamte Dienstleistungsangebot zurückgreifen, um unnötige Schnittstellen zu vermeiden. Dabei ist unser Asset Management für Dritte eine Eigentümervertretung im klassischen Sinne – immer ausgerichtet auf die Optimierung von Portfolios zur Erzielung möglichst hoher und nachhaltiger Renditen bis hin zum Exit. Als mögliche Exit-Strategie ist Colonia Real Estate Solutions unter anderem auf Wohnungsprivatisierungen spezialisiert. 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.



Segment Investments – Wohnimmobilien

Wohnimmobilien sind unser Kerngeschäft. Die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Bestände, ein hohes soziales Engagement an allen Standorten sowie die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Immobilien sind unser tägliches Ziel und bestimmen unser Handeln.

Als aktiver Bestandhalter von Wohnimmobilien besitzt Colonia rund 19.000 Wohnungen in ganz Deutschland. Schwerpunkte sind Nord- und Westdeutschland mit Beständen im Großraum Hamburg sowie in Ostfriesland, in Salzgitter mit den 8.700 Wohneinheiten unseres größten zusammenhängenden Portfolios und in Berlin. Im Westen sind vor allem Aachen und Köln wichtige Standorte.

Rund 50 % aller Wohnungen der Colonia Gruppe sind in den vergangenen Jahren modernisiert und energetisch saniert worden, oder bereits in saniertem Zustand erworben worden. Bei diesen teilweise sehr anspruchsvollen Immobilien gilt es, deren Wertsteigerungspotenzial auszuschöpfen und nachhaltig optimierte Einnahmen zu erwirtschaften. Dies ist ein langwieriger Prozess, der neben ausgezeichnetem Immobilien-Know-how auch spezifisches Wissen über die regionalen Besonderheiten des lokalen Immobilienmarktes benötigt. Um die Leerstandsquoten zu senken und die Mieteinnahmen zu verbessern, hilft es oft nicht, die Bestände lediglich zu sanieren. Unsere Asset Manager handeln nach dem 360-Grad-Prinzip, wobei neben der Immobilie auch die Mieter im Fokus stehen. Dazu zählt z. B. auch die Verbesserung des Wohnumfeldes, was u. a. die Verkehrsanbindung und soziales Engagement wie z. B. die Unterstützung von Vereinen beinhaltet. Durch dauerhafte Mieterbindungsprogramme, die fortlaufende Optimierung unserer Immobilienbewirtschaftung und eine nachhaltige Bestandsentwicklung schaffen wir Zufriedenheit für unsere Mieter und einen kontinuierlich steigenden Mehrwert für uns als Eigentümer und damit auch für unsere Aktionäre.

Unser Geschäftsmodell basiert auf der bestmöglichen Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien. Somit sind unsere Wohnbestände die Basis unseres Geschäfts. Daher möchten wir in diesem Geschäftsbericht unsere Wohnportfolios und deren Standorte näher vorstellen. Allerdings wären Wohnungen ohne Mieter und deren Ansprechpartner vor Ort nur Gebäude ohne Leben. Um diese mit Leben zu füllen, haben wir auf den folgenden Seiten auch unsere Mieter, Immobilienverwalter und Asset Manager vor Ort zu Wort kommen lassen.



Salzgitter

In einer der flächengrößten Städte Deutschlands besitzt die Colonia Real Estate AG als einer der größten Privateigentümer rund 8.700 Wohnungen. Salzgitter liegt im südlichen Niedersachsen nicht weit von Hannover und Braunschweig entfernt. Rund um den 2,1 km langen Salzgittersee liegen die Wohnungen von Colonia in den Stadtteilen Lebenstedt, Fredenberg und Hallendorf. Zwei meineSZitty-Büros vor Ort sind die Anlaufstelle sowohl für Bestandsmieter als auch für Neukunden und unterstützen die aktive Vermarktung unserer Wohnungen.

Unter der 2008 eingeführten Marke meineSZitty setzen wir uns gemeinsam mit unseren Dienstleistern vor Ort für die Mieter ein und verwalten und pflegen unsere Immobilien. Hauptaufgabe unseres Asset Managements und unserer Immobilienverwalter vor Ort ist die Verbesserung der Leerstandsquote in den Beständen. Durch kreative Marketingansätze, gezielte Aufwertung der Objekte und Wohnungen, langfristig orientierte Kundenbindungsprogramme und gezielte Eingliederung in die sozialen Netzwerke der Stadt soll eine nachhaltige Wohnsituation in unseren Beständen geschaffen werden. Dass dies möglich ist, zeigen die Fakten:

Auf ca. 103.000 Einwohner kommen in Salzgitter rund 50.000 Arbeitsplätze. Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern zeigt, dass nicht alle, die in Salzgitter arbeiten, auch dort wohnen. Vielmehr kommen täglich ca. 12.500 Pendler in die Stadt zu ihrem Arbeitsplatz. Unser Ziel ist es, gemeinsam mit lokalen Partnern vor Ort den Standort Salzgitter mit seinen Vorzügen nach vorne zu bringen. Durch die Unterstützung von Jugendeinrichtungen, die Entwicklung eines Clubkonzepts und zahlreiche Angebote für unsere Bestandsmieter als auch für zukünftige Mieter wollen wir unseren Beitrag dazu leisten, unsere Quartiere und damit Salzgitter insgesamt weiterzuentwickeln.

Interview mit einem unserer Immobilienverwalter

Für wie viele Mieter ist die TREUREAL GmbH in Salzgitter zuständig? Was umfasst dabei ihr Aufgabengebiet?

Die TREUREAL GmbH betreut in Salzgitter rund 9.000 Wohneinheiten für Colonia, wobei das Aufgabengebiet breit gefächert ist. Es stehen kaufmännische, technische und infrastrukturelle Leistungen bereit: Mietinkasso, Forderungen, Betriebskostenabrechnung, Controlling, Handwerker- und Hausmeisterservice, Gebäudereinigung und Ableseservice – nicht zu vergessen natürlich auch die Vermietung der Wohnungen. Bei der Objektbetreuung vertreten wir den Eigentümer in allen rechtlichen Belangen, bei der Auswahl von Mietern, dem Abschluss von Verträgen, der Übergabe und Abnahme von Mieteinheiten sowie dem Flächenmanagement zur optimalen Nutzung von Gewerbeeinheiten. Auch in Salzgitter setzen wir für Colonia den kompletten Service gemeinsam mit der Gegenbauer Property GmbH um. Gegenbauer stellt dabei die Hausmeister und übernimmt die Gartenpflege, den Winterdienst und die Treppenhausreinigung. Dabei entwickeln wir den Wohnungsbestand kontinuierlich weiter. TREUREAL rechnet nicht nur ab, sondern führt und entwickelt die Immobilien von Colonia in den oben genannten Bereichen.

Was ist das Besondere an meineSZitty?

meineSZitty hat ein Herz für Salzgitter. Deshalb ist das Engagement auch in den unterschiedlichsten Bereichen sichtbar. meineSZitty bietet ein angenehmes und entspanntes Wohnen und die bestmögliche Mieterbetreuung. Es wird Wert auf die reibungslose Zusammenarbeit mit unseren Kunden, insbesondere mit der Mieterschaft gelegt.

Wo liegen die Herausforderungen in den Beständen der Colonia in Salzgitter?

Unsere Stärke sind das Management und die zukunftsfähige Anpassung von großen Wohnungsbeständen an die Wünsche der Investoren und Mieter. Dieses gilt es, weiterhin zukunftsorientiert und kompetent durchzusetzen.



Elmshorn/Itzehoe

Seit 2006 befinden sich rund 1.500 Wohnungen in Elmshorn und Itzehoe, die eine halbe Stunde nördlich von Hamburg liegen, im Besitz von Colonia. Die Viertel befanden sich zum Erwerbzeitpunkt in einem unzureichenden Zustand und galten als Problemviertel. Um dies zu ändern und Erträge aus den Standorten zu generieren, waren nicht nur umfangreiche Investitionen, sondern auch ein Imagewandel notwendig. Zuerst wurden sämtliche Häuser gemäß neuesten KfW-Richtlinien energetisch saniert und durch ein Farbkonzept optisch aufgewertet. Des Weiteren wurden auch die einzelnen Wohnungen modernisiert. Durch die umfangreichen Maßnahmen konnten die CO₂-Emissionen mehr als halbiert werden, was nicht nur der Umwelt, sondern natürlich auch unseren Mietern durch geringere Nebenkosten zugute kommt. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurden gemeinsam mit den Kommunen und Anwohnern die Außenanlagen neu gestaltet. Unsere Mieter wurden durch zahlreiche Aktionen in den Umwandlungsprozess eingebunden und konnten selbst aktiv mitwirken. Durch innovative Mietanreize wurde eine Auflockerung der Mieterstruktur erreicht, gleichzeitig halbierte sich der Leerstand, und schon im ersten Jahr nach Abschluss der Sanierungen 2009 konnte das Portfolio einen positiven Cashflow vorweisen.

Dass man so eine große Herausforderung meistern kann, haben wir nicht nur bewiesen, sondern wurden für diese Leistung 2010 auch mit dem Immobilienmanager AWARD in der Kategorie Management ausgezeichnet.

Interview mit Irene Low, Mieterin in Elmshorn

Warum haben Sie sich für den Wohnstandort Elmshorn entschieden?

Wir sind damals aus Amerika nach Deutschland gekommen. Mein Mann hat Arbeit in Pinneberg gefunden. Daher haben wir uns nach einer Wohnung in der Nähe umgeschaut.

Wie würden Sie Ihre Stadt beschreiben?

Sehr grün, Elmshorn ist eine sehr schöne Kleinstadt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es überall. Was mir spontan dazu einfällt? Tim Mälzer und Michael Stich haben hier gewohnt.

Was schätzen Sie an den Wohnungen in Elmshorn?

Diese tollen Grundrisse, die Abstellkammer – die Küche ist mir etwas zu groß, aber das ist meine persönliche Einstellung. Ich fand damals schon die Hochhäuser klasse und wollte auch unbedingt in eines einziehen. Schließlich hat man hier auch eine tolle Aussicht.

Warum haben Sie sich gerade für diese Wohnung entschieden?

In anderen Gegenden waren die Wohnungen einfach zu teuer. Die Miete in Hainholz war bezahlbar. Außerdem hat mich der Grundriss an meine Wohnung in Amerika erinnert.

Die Wohnungen wurden 2008 energetisch saniert – wie macht sich das bei Ihnen bemerkbar?

Endlich zieht es nicht mehr durch die Fenster. Von außen hört man so gut wie nichts mehr.

Und wie sieht es mit den Heizkosten aus?

Die haben sich um fast 50 % gemindert. Das ist super.

Ist für Sie persönlich umweltschonendes Wohnen von besonderer Bedeutung?

Auf jeden Fall! Ich kann Ihnen etwas dazu sagen. Und zwar gab es vor Jahren eine Umfrage hierzu. Die Heizungen waren ganzjährig an. Man konnte auch im Sommer heizen. Ich stimmte damals mit dagegen und wir waren erfolgreich. Seitdem werden die Heizungen über den Sommer ausgeschaltet, um die Umwelt zu schonen.

Fühlen Sie sich nach all den Jahren noch wohl bei uns?

Mittlerweile wieder ja. Wir sehen die vielen positiven Veränderungen. Auch dass hier allmählich Ruhe einkehrt. Ich bemerke schon, dass es der Verwaltung gelingt, ein gesundes Mittelmaß bei der Mieterklientel zu finden.

Die Struktur bessert sich allmählich. Das finde ich gut.



Berlin, Helle Aue

Der Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf hat ca. 249.500 Einwohner, mehr also als eine durchschnittliche Großstadt in Deutschland. Die Großstadtlandschaft Marzahn-Hellersdorf ist mit vielen Grün- und Freiflächen ausgestattet und in das Wuhletal, den größten Grüngürtel Berlins, eingebettet. Mit einem Bestand von ca. 2.500 Wohneinheiten und einer Leerstandsquote von derzeit unter 5,0% liegt der Leerstand in unserem Portfolio Helle Aue deutlich unter dem Marktdurchschnitt. Die Wohnungen von Colonia wurden bereits umfangreich saniert und energetisch aufgewertet übernommen, sodass wir auch hier einen sehr geringen CO₂-Ausstoß und dadurch deutlich reduzierte Nebenkosten vorweisen können. Durch einen guten Mix aus Asset Management und Marketing konnte hier seit der Übernahme der Leerstand drastisch von über 20% auf nun seit mehreren Jahren stabil bleibend unter 5,0% gesenkt werden. Der Imagewandel vom sozialen Brennpunkt hin zu einer attraktiven Wohngegend für Familien gelang vor allem durch eine nachhaltige Betreuung vor Ort. So setzen wir beispielsweise auch in Marzahn einen Wachdienst ein, der dafür sorgt, die Gegend sicher zu machen, und Vandalismus und Lärmbelästigung verhindert. Auch unser Engagement in Sportvereinen und sozialen Einrichtungen leistet einen Beitrag dazu, unseren Mietern ein gutes Wohnumfeld bieten zu können.

Interview mit Hendryk Lietzmann, Asset Manager

Was hat sich geändert, seit Colonia die Immobilien übernommen hat?

Die Colonia hat die Bestände aus einer Insolvenz heraus übernommen. Der Leerstand war zum damaligen Zeitpunkt mit 22% überdurchschnittlich hoch und auch im Mieterservice gab es jede Menge Herausforderungen. Vorrangiges Ziel in den ersten Jahren seit der Übernahme war es, den Leerstand deutlich zu senken, was in beeindruckender Weise gelungen ist. Die Bestände waren bereits bei der Übernahme durch die Colonia qualitativ hochwertig saniert, was sich nun auch in der Entwicklung der Miethöhen und in den Ausgaben für Instandhaltung positiv widerspiegelt. Die Ertragssituation konnte dementsprechend verbessert werden.

Wie sehen Sie die derzeitigen Entwicklungen in Helle Aue?

Die Entwicklung des Portfolios 2010 war sehr positiv, und wir gehen davon aus, dass dieser positive Trend weiter anhalten wird. Ziel ist es, den Leerstand auf die marktübliche Fluktuation zu reduzieren. Des Weiteren arbeiten wir derzeit stark an der Verbesserung des Mieterservices, um die Voraussetzungen für eine nachhaltige Mieterzufriedenheit und weiteren Leerstandsabbau zu schaffen.

Was macht den Reiz an Ihrer Arbeit aus – wo sind die Herausforderungen in Helle Aue?

Mit dem Wohnungsbestand Helle Aue ist die Colonia eher ein kleiner unter vielen Wohnungsgebern im Einzugsgebiet. Die Konkurrenzsituation und die Auswahl an Wohnungen sind dementsprechend groß. Nur mit marktgerechten Produkten und zu konkurrenzfähigen Konditionen lassen sich die Wohnungen an den Mietinteressenten bringen und lässt sich auch die Fluktuation nachhaltig senken. Diese anspruchsvollen Rahmenbedingungen machen den besonderen Reiz an dem Portfolio Helle Aue und den Spaß an der Arbeit mit den Wohnungsbeständen und den Kollegen aus.

Seit dem 1. Januar 2011 hat die eigene Hausverwaltung den Bestand übernommen, was wird sich ändern, wo liegen die Vorteile?

Die Entscheidung, die Verwaltung künftig selbst durchzuführen, soll genau den Erfordernissen nachkommen, die wir als wichtig identifiziert haben. Die Mieterzufriedenheit ist insbesondere vom Engagement des Property Managements und der Identifikation mit den eigenen Beständen abhängig. Wir sind sicher, dass unser Property Management den Bedürfnissen unserer Kunden am besten nachkommen kann. Die Servicequalität, wie zum Beispiel die Reaktionszeiten auf Anfragen und Mängelanzeigen, wird sich künftig deutlich erhöhen. Wir sind näher am Mieter dran, da wir künftig die komplette Servicekompetenz von der Vermietung über die Mieterbetreuung bis hin zur Technik vor Ort haben werden. Im Großen und Ganzen kann man sagen, dass wir schneller, besser und näher am Mieter sein wollen.



Name: Renate und Rainer Fischer
Alter: 70 und 68 Jahre
Seit 28 Jahren Mieter

Nauen

Nur 18 km westlich von Berlin entfernt liegt mitten im Havelland die idyllische Kleinstadt Nauen. Nauen profitiert stark von seiner infrastrukturellen Anbindung an Berlin und Potsdam. Nauen hat ca. 16.700 Einwohner in 7.808 Haushalten. Mit einem Bestand von rund 2.000 Wohneinheiten ist Colonia der größte Wohnungsgeber in der Stadt Nauen und kann auf ein entsprechend vielfältiges Wohnungsrepertoire zurückgreifen. Zum 31. Dezember 2010 betrug die Leerstandsquote der Bestände lediglich 4,6%. Die Nachfrage nach marktgerechten und sanierten Wohnungen ist weiterhin ungebrochen, und es kann davon ausgegangen werden, dass ein weiterer Leerstandsabbau realisiert werden kann.

Durch den deutlichen Leerstandsabbau konnte die Einnahmensituation im Jahr 2010 entsprechend verbessert werden und bietet somit eine gute Grundlage für die wirtschaftlichen Erfolge in den kommenden Jahren.

Interview mit Renate und Rainer Fischer, Mieter in Nauen

Was ist das Besondere an Nauen?

Renate Fischer: Ich bin bereits in Nauen geboren worden, und als ich meinen Mann kennen lernte, konnte ich auch ihn überzeugen, mit mir in Nauen zu bleiben. Er fühlt sich mittlerweile genauso wohl wie ich hier, und wir sind beide sehr mit der Stadt verbunden. Die Menschen hier sind freundlich, und die Nähe zu Berlin, aber auch zur Natur macht Nauen für uns besonders.

Wie würden Sie Ihre Stadt beschreiben?

Nauen ist eine Kleinstadt, und trotzdem oder vielleicht gerade deshalb kennt man hier viele Menschen – durch die Arbeit oder durch das gesellschaftliche Leben. Wir sind Mitglieder in der Nauener Schützengilde und an Aktivitäten in Nauen mangelt es nicht.

Warum haben Sie sich gerade für diese Wohnung entschieden?

Rainer Fischer: Durch meine Krankheit konnte ich nur noch schwer Treppen steigen, daher haben wir uns nach einer ebenerdigen Wohnung umgesehen. Außerdem wurde die alte Wohnung zu groß für uns. Unsere jetzige Wohnung liegt nahe am Zentrum und in guter Lage. Sie gefällt uns auch heute noch gut – besonders nach der Modernisierung 1997.

Wie lange leben Sie schon in der Wohnung?

Wir leben hier seit 1983 – also schon fast 30 Jahre.

Hatten Sie schon mal Kontakt zu Ihrem Vermietungsbüro?

Mehrmals! Zu den Mitarbeitern von Colonia haben wir einen guten Kontakt. Wenn man eine Frage hat oder etwas nicht in Ordnung ist, kümmern sie sich immer schnell und zuverlässig. Außerdem sind alle sehr freundlich und immer hilfsbereit.



Name: Heinz Cichon
 Alter: 61 Jahre
 Seit über 13 Jahren Hausmeister
 in Geilenkirchen

Aachen/Geilenkirchen

Nur unweit von Aachen – bekannt für seine Technische Hochschule und Aachener Printen – liegt im Regierungsbezirk Köln die Kleinstadt Geilenkirchen mit rund 28.000 Einwohnern. In das Tal der Wurm eingebettet und nahe dem Erholungsgebiet Tevereiner Heide, profitiert Geilenkirchen von der unmittelbaren Nähe zu Aachen, Köln und dem Ruhrgebiet. In Geilenkirchen besitzt Colonia einen verhältnismäßig kleinen Bestand mit rund 150 Wohnungen. Durch ein umfangreiches energetisches Sanierungs- und Modernisierungsprogramm 2008 konnten auch an diesem Colonia Standort Erfolge erzielt werden: Mitte 2008 lag die Leerstandsquote sanierungsbedingt noch bei 65,2%. Von 7,2% Ende 2009 konnte die Leerstandsquote auch in diesem Fall erfolgreich auf unter 2% gesenkt werden. Auch hier genießt das ehemals eher unansehnliche Viertel nun einen hervorragenden Ruf durch das gepflegte Umfeld und die modernisierten und auch energetisch überdurchschnittlich gut sanierten Wohnungen. Aufgrund der positiven Entwicklungen der letzten Jahre, der guten Infrastruktur und des hohen Ausstattungsstandards haben wir uns einen Wettbewerbsvorteil gegenüber konkurrierenden Wohnungsgebern in der Region verschafft. Ziel ist es, den Leerstand weiterhin zu senken, sodass perspektivisch eine Vollvermietung erreicht werden kann. Zusätzlich versuchen wir die Stabilität der Mieterstruktur so zu erhöhen und die Fluktuationsrate weiter zu senken.

Interview mit Herrn Cichon, Hausmeister in Geilenkirchen

Für wie viele Gebäude sind Sie hier verantwortlich und was umfasst Ihr Aufgabengebiet?

Es sind 28 Gebäude mit insgesamt rund 150 Wohnungen, die ich hier betreue. An Aufgaben fällt da so einiges an. Die Treppenhäusereinigung, Handwerker und die Arbeiten an den Außenanlagen müssen beauftragt, koordiniert und kontrolliert werden. Auf meinen Rundgängen kontrolliere ich außerdem regelmäßig die Keller, sämtliche Beleuchtungen, die Verkehrswege und nicht zu vergessen auch die Gebäude an sich. Dazu zählen die Fassade, aber auch Dächer, Eingangstüren, Schließzylinder und die Aufzugsanlagen. Kleinere Reparaturen übernehme ich da auch schon mal selbst wie z. B. das Wechseln von Türzylindern und den Austausch von Leuchtmitteln.

Nicht zu vergessen sind auch die administrativen Arbeiten wie Wohnungsbesichtigungen für Mietinteressenten zu organisieren, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Beantragung von Reparaturen für Mieter und die Protokollierung von Energie- und Wasserzählständen.

Wie erleben Sie die Veränderungen im Umfeld seit dem Abschluss der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2008?

Das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage hat nach der energetischen Sanierung und dem damit verbundenen farbenfrohen Außenanstrich deutlich gewonnen, waren die Häuser vor der Sanierung grau und trist, spricht man heute von der Wohnanlage Im Sonnenwinkel.

Besonders beim Sommerfest 2009 wurde das neue Erscheinungsbild der Wohnanlage von allen Besuchern und Mietern sehr gelobt. Durch die Maßnahmen wurde der kleine Stadtteil Bauchem besonders aufgewertet. Dadurch konnten wir auch eine Verbesserung des Mieterklientels verbuchen. Bei Gesprächen mit Mietern, Mietinteressenten und Bekannten wird mir immer wieder versichert, wie ansprechend die Wohnanlage insgesamt ist.

Was war Ihr schönstes Erlebnis in Ihrer Zeit als Hausmeister in Geilenkirchen?

Das schönste Erlebnis in meiner Zeit als Hausmeister war, als eine Frau mir beim Auszug mit ihrer Familie mitteilte, dass sie noch nie einen so freundlichen und engagierten Hausmeister hatten, und mir zum Abschied einen Präsentkorb schenkten.

Das zweitschönste Erlebnis hier in der Wohnanlage war auf dem Sommerfest 2009, als mir von den kleinen Kindern selbst gepflückte Blumen geschenkt wurden.

Gestatten: Colonia Real Estate Solutions – Ihr Dienstleister rund um Ihre Immobilie

Die zweite Säule im Geschäftsmodell von Colonia ist das Segment Service. Nicht zuletzt für die eindeutigere Positionierung am Markt haben wir uns 2010 dazu entschlossen, sämtliche Dienstleistungen für Dritte aus dem Hause Colonia in der Colonia Real Estate Solutions GmbH zu bündeln und aus einer Hand anzubieten.

Colonia Real Estate Solutions

Integrierte und bundesweite Plattform für Immobiliendienstleistungen

Transaktions- und Investment Management	Asset Management	Property Management	Verkaufsmanagement/Privatisierung
<ul style="list-style-type: none"> – Objektsuche gemäß Investitionsprofil – Commercial Due Diligence – Cashflow- und Wirtschaftlichkeitsberechnung – Koordinierung aller zur Umsetzung der Investmentstrategie notwendiger Maßnahmen – Vertragsverhandlungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktive Weiterentwicklung des Immobilienbestands zur Cashflow-Optimierung – Identifizierung und Realisierung Kostensenkungs- und Wertsteigerungspotenzial – Auswahl und Steuerung externer Dienstleister – Individuelles Reporting – Special Solutions für Workout-Mandate 	<ul style="list-style-type: none"> – Analyse und Umsetzung von Mieter- und Vermietungsstrategien – Mieterbetreuung – Kaufmännische Betreuung – Technische Betreuung und Instandhaltung – Nebenkostenabrechnungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Identifikation potenzieller Käufer – Organisation und Abwicklung des Verkaufsprozesses – Vertragsverhandlungen – Einzelverkauf an private Kapitalanleger und Mieter – Verkaufsberatung

Zur Schaffung einheitlicher Standards, klarer Zuständigkeiten und vor allem zur besseren Nutzung von Synergiepotenzialen haben wir im Geschäftsjahr 2010 die CRE Resolution GmbH und die CRE Accentro GmbH in eine neue Gesellschaft überführt. Unter dem Namen Colonia Real Estate Solutions GmbH haben wir seit Mitte 2010 sämtliche Colonia Dienstleistungen für Dritte zusammengefasst. Mit der Bündelung unserer Dienstleistungen unter einem Dach können wir unsere Kunden noch besser und effektiver, ohne störende Schnittstellen betreuen. Die Dienstleistungsplattform bietet dabei modularartig maßgeschneiderte Lösungen entlang der Wertschöpfungskette für Immobilien an.

Dabei reicht das Leistungsspektrum von der Transaktions- und Investmentberatung über das Asset und Property Management bis hin zur Verkaufsberatung für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Durch unsere Erfahrungen als Eigentümer von Bestandsimmobilien kennen wir die Anforderungen unserer Kunden besser als andere Dienstleister. Ebenso zählen langjähriges immobilienwirtschaftliches Know-how sowie deutschlandweite Regionalkompetenz zu unseren Wettbewerbsvorteilen. Zu unseren Mandanten gehören Investoren wie JPMorgan, Merrill Lynch, Strategic Value Partners oder UBS.

Übersicht Joint Ventures 2010

Partner	Portfolio	Anteil Colonia	Anzahl Objekte	Gesamtfläche
Oaktree Capital	Herkules/Homer*	4,8%	60	Ca. 791.000 qm
Merrill Lynch	Argo	10,0%	9	136.937 qm
Merrill Lynch	Anna	7,5%	48	135.592 qm
Merrill Lynch	Pepper	10,0%	12 + 1 Grundstück	49.001 qm
Strategic Value Partners	Serail	5,4%	4	58.054 qm
JPMorgan Asset Management	Marl/Würselen	15,0%	2	64.020 qm

*Nur für das Herkules-Portfolio; Verkauf der Beteiligung im Januar 2011

Eine Sparte dieser Dienstleistungspalette, die sich 2010 weiter etabliert hat, sind Special Solutions für Workout-Mandate. Durch die Folgen der internationalen Finanzkrise verzeichnen nationale und internationale Banken und Insolvenzverwalter einen stetigen Anstieg von notleidenden Krediten. Je nach Bedarf und Situation des Auftraggebers findet eine geordnete Restrukturierung des Darlehens bzw. eine best- und schnellstmögliche Abwicklung statt. Ziel ist es, Lösungen schnell und cashflow-orientiert umzusetzen.

Hauptpfeiler der Dienstleistungsplattform ist das Asset Management für Dritte. Asset Management bedeutet dabei Eigentümervertretung im klassischen Sinne – stets und jederzeit ausgerichtet auf die Optimierung von Portfolios zur Erzielung möglichst hoher und nachhaltiger Renditen bis hin zum Exit. Dabei sind wir aber nicht nur auf Gewerbe-, sondern auch auf Wohnimmobilienportfolios spezialisiert. Unser Verständnis eines nachhaltigen Asset Managements umfasst dabei sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Aspekte. Unser Ziel ist es, durch ein innovatives Asset Management nicht nur kurzfristig den Cashflow aus einer Immobilie zu steigern, sondern die Qualität und den Wert einer Immobilie langfristig und nachhaltig zu erhöhen.

Unser Ziel für 2010, die Assets under Management weiter zu erhöhen und damit verbunden Umsatz und Ertrag dieses Bereichs zu steigern, haben wir erreicht. Insgesamt konnten wir drei neue Asset-Management-Mandate gewinnen, die einem Asset-Volumen von rund EUR 157 Mio. entsprechen. Außerdem wurden rund 107.280 qm Gewerbefläche in den Beständen unserer Mandanten neu vermietet bzw. prolongiert. Nähere Einzelheiten zu den neuen Mandaten können im Lagebericht dem Kapitel Wesentliche Geschäftsvorfälle entnommen werden.

Auch die Wohnungsprivatisierung – also die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – ist ein festes Standbein von Colonia Real Estate Solutions. In diesem Bereich betreuen wir die Vermarktung mehrerer tausend Eigentumswohnungen an Kapitalanleger und Privatleute. Insgesamt konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 562 Einheiten (Vorjahr: 980 Einheiten) aus

intern und extern gehaltenen Beständen an private und institutionelle Investoren veräußert werden. Das Ergebnis im Einzelverlauf konnte hierbei von 381 auf 562 erhöht werden. Blockverkäufe fanden 2010 keine statt (Vorjahr: 599).

Gewerbeimmobilien: Asset-Management-Mandate und Joint Ventures

Durch den Erwerb von Gewerbeimmobilien im Verbund mit renommierten Investoren treten wir auch als Minderheitsgesellschafter auf und bringen unser rendite- und transaktionsorientiertes Asset Management mit ein. Neben den Joint Ventures verfügen wir über zahlreiche, meist langjährige Asset-Management-Mandate wie z. B. für das World Trade Center in Dresden, das Pelikan Viertel® in Hannover oder die Galeries Lafayette in Berlin.

Highlights Joint Ventures

Aus dem Pepper-Portfolio, einem Joint Venture mit Merrill Lynch, konnten 2010 insgesamt fünf Objekte mit einem Gesamtwert von über EUR 17,0 Mio. über Businessplan veräußert werden. Im Januar 2011 hat Colonia aus strategischen Gründen den Anteil am gemeinsamen Joint Venture mit der Oaktree Capital Management LP in Höhe von 4,8% an die OCM German Real Estate Holding AG verkauft. Der Kaufpreis erfolgte zum Buchwert.

Highlights Mandate

In den Portfolios und Einzelobjekten, die wir für unsere Mandanten betreuen, konnten 2010 insgesamt 107.280 qm neu vermietet werden. 11% davon waren Prolongationen. Besonders hervorzuheben ist dabei die Neuvermietung von 12.414 qm im World Trade Center Dresden an die Stadt Dresden. Insgesamt wurden damit seit Januar 2010 fast 39.000 qm Mietfläche von insgesamt rund 70.000 qm Mietfläche im World Trade Center neu vermietet oder prolongiert. Die Ende 2010 neu akquirierten Mandate umfassen 27 Objekte mit über 150.000 qm hauptsächlich in Berlin, Braunschweig, Karlsruhe und Dortmund. Hauptaufgaben sind die Leerstandsreduktion sowie die teilweise Neupositionierung der Objekte am Markt.

Alle reden über Nachhaltigkeit – wir tun schon etwas.

Nachhaltigkeit ist für uns nicht nur ein Trendwort, sondern fest in unserer Unternehmensstrategie verankert. Unter einer nachhaltigen Unternehmensführung verstehen wir, sowohl ökologische und ökonomische als auch soziale Nachhaltigkeit zu schaffen. In allen drei Bereichen streben wir nach stetiger Verbesserung unserer Bestände und in der Bewirtschaftung unserer Immobilien – mit dem Ziel, neue Maßstäbe zu setzen.

Um Nachhaltigkeit und unsere Entwicklung in diesem Bereich überprüfbar zu machen, haben wir 2010 angefangen, für die Bereiche ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit jeweils eigene Key-Performance-Indikatoren (KPI) zu formulieren. Durch umfangreiche energetische Sanierungsarbeiten in unseren Immobilienbeständen haben wir bereits sichtbare Erfolge erzielen können. Zurzeit werden die Ergebnisse aus diesen Maßnahmen ausgewertet, um dauerhaft und langfristig umsetzbare Indikatoren und Ziele festzulegen.

Unser Beitrag für eine saubere Umwelt

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir im Rahmen einer unabhängigen Studie, durchgeführt von einem externen Institut, unsere gesamten Bestände in Bezug auf ökologische Kriterien analysiert. Kernthemen der Analyse waren dabei unter anderem der Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Abfallmanagement, Freiflächennutzung, nachhaltiges Instandhaltungsmanagement sowie der Wasserverbrauch. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse haben wir daraus eine Investitionsstrategie und einen Maßnahmenplan für die verschiedenen Portfolios erarbeitet.

Der Erfolg unseres energetischen Sanierungsprogramms während der letzten Jahre konnte durch die Studie noch einmal klar dokumentiert werden: Seit dem Jahr 2007 haben wir gut 50 % unserer Wohneinheiten entweder energetisch saniert oder im sanierten Zustand übernommen. Dies wiederum hat den CO₂-Ausstoß der betroffenen Gebäude um durchschnittlich 50 % vermindert.

Hervorzuheben ist, dass unser Energieverbrauch bei den sanierten Portfolios durchschnittlich fast 50 % niedriger ist als der Normalverbrauch (Vergleich GdW Studie 2009). Selbst bei teilsanierten Portfolios liegt dieser Wert noch rund 19 % unter den in der GdW Studie ermittelten Durchschnittswerten. Die übrigen 50 % des Portfolios haben im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einen

leicht reduzierten Energieverbrauch. Positiv zu werten ist auch, dass rund 94 % der verbrauchten Energie durch Erdgas erzeugt werden. Bei der Warmwasserbereitung deckt Erdgas immerhin 50 % ab. Insgesamt liegen die Wohnbestände der Colonia beim Gesamtenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts.

Auch im Bereich Abfallmanagement ist die Colonia sehr aktiv. In mehr als der Hälfte unserer Bestände, bezogen auf die betroffenen Mieteinheiten, kooperieren wir bei der Müllentsorgung mit einem Spezialunternehmen, das den Müll vor Abholung durch die Stadt vorsortiert. Der Erfolg ist erstaunlich: Das Restmüllvolumen schrumpfte um mehr als 25 %.

Bei uns steht der Mieter im Mittelpunkt.

Bei der Bewirtschaftung der Bestände handeln wir stets im Sinne unserer Mieter. Dies betrifft vor allem auch unser Engagement im sozialen Bereich, aber genauso unseren Einsatz in Bezug auf ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit. Wenn es um unsere Natur geht, sind die Vorteile klar. Im sozialen und ökonomischen Bereich liegen die Vorteile nicht immer sofort auf der Hand. Langfristig macht sich solch ein Einsatz jedoch fast immer bezahlt.

So geht es bei der sozialen Nachhaltigkeit beispielsweise auch um Themen wie Sicherheit, Wohnkonzepte mit Blick auf demografische Veränderungen, aber auch um gute Verkehrsanbindung. Um z. B. Sicherheit zu gewährleisten, arbeiten wir mit Sicherheitsdiensten zusammen, die dafür sorgen, dass Ruhezeiten eingehalten werden, und oft allein durch ihre Anwesenheit sind Straftaten und Sachbeschädigungen seltener zu beklagen. In Berlin-Marzahn und in Elmshorn/Itzehoe konnten wir so bereits sehr erfolgreiche Sicherheitskonzepte umsetzen, die einen spürbaren Beitrag zur Verminderung von Kriminalität, Lärm und Vandalismus geleistet haben.

Oft setzen wir solche Konzepte gemeinsam mit Städten oder Kommunen um. So dienen unsere Standorte Elmshorn und Itzehoe als Musterbeispiel für solch eine Zusammenarbeit. Dort wurde 2009 ein Freiflächenkonzept in einer unserer Wohnsiedlungen umgesetzt: Neue Fußwege wurden angelegt, es entstanden öffentliche Plätze, Spielplätze und Parkflächen wurden neu angelegt. In Verbindung mit einer umfassenden Gebäudesanierung führte dies zu einem kompletten Imagewandel des Quartiers. Auch die Mieterstruktur hat sich seitdem positiv verändert. Dieses Engagement wurde Anfang 2010 mit dem Immobilienmanager AWARD in der Kategorie Management als bestes Projekt ausgezeichnet.

Wo solche Konzepte umgesetzt werden, steigt meist die Nachfrage, und die Fluktuation der Mieter verringert sich. Viele unserer Maßnahmen zielen daher darauf ab, unseren Mietern die Rahmenbedingungen für ein komfortables und sicheres Zuhause zu schaffen. Das betrifft auch die Ausstattung der Wohnungen. So haben wir im vergangenen Jahr nahezu alle Wohnungseinheiten mit HDTV-fähigen, rückkanalfähigen Kabelanschlüssen ausgestattet und entsprechende Verträge mit Kabelnetzbetreibern abgeschlossen.

In Salzgitter, Osnabrück, Elmshorn und andernorts sollen in Abstimmung mit der Stadt auf ausgewählten Grünflächen zwischen den Wohnblöcken oder direkt angrenzend an die Erdgeschosswohnungen so genannte Mietergärten entstehen. Zudem engagieren wir uns, häufig gemeinsam mit Vereinen und Kommunen, unmittelbar in Initiativen vor Ort, die anpacken und helfen. Beispielsweise in Elmshorn beim Aufbau einer Betreuungseinrichtung für Kinder ab drei Jahren oder mit speziellen Projekten für Transferleistungsempfänger und Immigranten.

Unser soziales Engagement vor Ort ist dabei vor allem einem Ziel gewidmet: positive Identifikation mit dem eigenen Stadtviertel zu stiften. Das beginnt bei den Kindern und Jugendlichen. Daher beteiligen wir uns an Initiativen und Projekten vor Ort, die dem Nachwuchs zugute kommen. Durch die Unterstützung von Sportvereinen wie den CRE Icefighters Salzgitter im Eishockey, den CRE Eagles Itzehoe im Basketball oder den Fußballern und Boxern in Berlin-Marzahn holen wir Kinder und Jugendliche von der Straße und bieten ihnen attraktive Freizeitmöglichkeiten gemeinsam mit Gleichgesinnten.

Erfolgreiche Viertel – starke Marken

meineSZitty Helle Aue und Goldbergviertel sind nur einige Namen von Vierteln bzw. Quartieren in unseren Portfolios. Dabei haben alle Bezeichnungen im Ursprung ein Ziel: den Beständen ein neues Image zu geben. Gemeinsam mit dem neuen Image einher geht meist auch eine höhere Identifikation der Mieter mit ihrem Viertel. Unterstützt durch Aktionen wie Mieterfeste oder Sponsorings sorgt auch die Erwähnung in den Medien für ein neues

Bewusstsein für das eigene Wohnumfeld. Jedoch müssen diese Marken durch nachvollziehbare und erlebbare Aktionen immer wieder in die Öffentlichkeit getragen werden. Zur Erhöhung von Transparenz und Kommunikation wurde 2010 auch eine Mieterzeitung an den Standorten Salzgitter und Berlin eingeführt. Die viermal im Jahr erscheinende Zeitung soll den Mietern Informationen rund ums Wohnen bieten – von aktuellen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung bis zu interessanten Urteilen im Wohnrecht, von Freizeitangeboten über Tipps zur Wohnungsverschönerung bis hin zur Vorstellung neuer Dienstleistungen rund um das Wohnen in Salzgitter bzw. Berlin.

Unter diesen Marken sind auch oft unsere sozialen Aktivitäten an den Standorten gebündelt. So wurde 2010 in Salzgitter unter der Marke meineSZitty der meineSZitty-Club gegründet. Dieser Club soll besonders unseren Mieterkindern zur Verfügung stehen. Ziel des Clubs ist, ein breitgefächertes Angebot für Kinder zu realisieren von Ferienaktivitäten und Sportmöglichkeiten über Nachhilfe bis zur Unterstützung bei Problemen.

Kinder sind unsere Zukunft.

Die Colonia Real Estate AG ist jedoch nicht nur regional an ihren Immobilienstandorten sozial engagiert, sondern auch auf Konzernebene. Hier liegt der Schwerpunkt besonders auf der Förderung und dem Schutz von Kindern und Jugendlichen. Mit dem jährlichen Colonia Golf Cup auf Gut Lärchenhof bei Köln unterstützen wir jedes Jahr ein deutsches Kinder- und Jugendhilfsprojekt. Im Geschäftsjahr 2010 waren es wiederholt die Hannah-Stiftung in Königswinter bei Bonn, und – gemeinsam mit der Jeannette Gräfin Beissel von Gymnich Stiftung – die Schumanek Kinderhäuser. Seit der Einführung des Colonia Real Estate Cups wurden rund EUR 273.000 für den guten Zweck gespendet.

Darüber hinaus fördern wir mit der European Business School, Reichartshausen, und der Akademie der Immobilienwirtschaft in Stuttgart zwei Hochschulen, die sich um die wissenschaftliche Ausbildung von Nachwuchskräften in der Immobilienbranche verdient machen.

Für das breit gefächerte Engagement sowohl an den Standorten als auch für die Unterstützung der Stiftungen wurde Colonia bei dem diesjährigen Immobilienmanager AWARD in der Kategorie Social Responsibility unter die ersten Drei gewählt.



CREiert



Veränderung*

* Für alle, die an die Kraft der Erneuerung glauben: kompetentes Asset Management für Gewerbeimmobilien.

Alte Werte sind von unschätzbarem Wert, wenn man sie zu nutzen weiß. Deshalb haben wir bundesweit ein Netzwerk aus Spezialisten mit echtem Kennerblick fürs Wesentliche – für die Potenziale Ihrer Immobilien.

Jetzt informieren unter www.colonia.ag

Colonia

REAL ESTATE AG

Bericht des Aufsichtsrats

Auch im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat den Vorstand der Colonia regelmäßig beraten und die Geschäftsführung begleitet und überwacht. Das Berichtsjahr war angesichts der strukturellen Veränderungen im Service-Segment und der Gründung der Colonia Real Estate Solutions GmbH, der Erhöhung des Investitionsvolumens in unsere Wohnbestände und vor allem durch das Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG mit besonderen Herausforderungen für unsere Gesellschaft verbunden. Im Nachfolgenden berichtet der Aufsichtsrat über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit in diesem anspruchsvollen Umfeld.

Kontinuierlicher Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung, der Geschäftsordnung und entsprechend des Deutschen Corporate Governance Kodexes (DCGK) ausgeübt. In den Sitzungen des Aufsichtsrats standen neben operativen Sachthemen, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Colonia Konzerns und zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfällen im 4. Quartal 2010 vor allem Themen bezüglich des freiwilligen Übernahmeangebots der TAG Immobilien AG auf der Tagesordnung.

Der Aufsichtsrat war in alle für die Colonia Gruppe wichtigen und bedeutsamen Entscheidungen eingebunden. Er hat den Vorstand von Colonia bei der Leitung der Gesellschaft beraten, die Geschäftsführung überwacht und sich von deren Recht- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Die Mitglieder des Vorstands haben den Aufsichtsrat in schriftlicher wie mündlicher Form über alle für die Colonia Gruppe wesentlichen Themen unterrichtet. Wir haben uns über wesentliche Entwicklungen, die wirtschaftliche Lage, die operative und strategische Entwicklung der Colonia Gruppe und der einzelnen Konzerngeschäftsfelder sowie der teilweisen Neustrukturierung von Geschäftssegmenten informiert und den Vorstand beratend unterstützt. Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats standen wir in engem Kontakt untereinander und zu den Vorstandsmitgliedern. Zu besonderen Geschäftsvorfällen, die für die Beurteilung der Lage oder der Entwicklung sowie für die Leitung der Colonia Gruppe von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unterrichtet. Zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Vorstand ordnungsgemäß zur Beschlussfassung vorgelegt. Beschlussfassungen des Aufsichtsrats erfolgten in Präsenzsitzungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren.

Im Geschäftsjahr 2010 fanden 34 Aufsichtsratssitzungen statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Berichtsjahr regelmäßig persönlich an den Sitzungen teilgenommen, alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich genügend Zeit für die Wahrnehmung ihrer Pflichten als Aufsichtsratsmitglied der Colonia AG genommen. An den meisten Sitzungen nahmen die Mitglieder des Vorstands der Colonia AG, an einzelnen Sitzungen auch Berichterstatter zu Ressortthemen als Gäste teil. Der Aufsichtsrat tagte mehrmals auch ohne Teilnahme des Vorstands.

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Aufsichtsratssitzungen waren neben operativen Themen und der geschäftlichen Situation, die Risikolage, die Ergebnis-, Vermögens- und Finanzlage der Colonia Gruppe sowie der Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern haben wir auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet und alle Themen im Gesamtplenum des Aufsichtsrats erörtert. Beratungs- und Sitzungsschwerpunkte waren im Berichtsjahr 2010 vor allem:

- die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Colonia Gruppe
- die teilweise Neustrukturierung des Segments Service und die Bündelung unserer Dienstleistungen auf der Plattform Colonia Real Estate Solutions
- die Erörterung der zu veröffentlichenden Zwischenberichte sowie des Jahres- und Konzernabschlusses
- die Überprüfung von Möglichkeiten zur Stärkung des Eigenkapitals und zur Reduzierung des Fremdkapitalanteils
- die Überprüfung der Angemessenheit und Überarbeitung der Systematik der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung
- die Beratung des Vorstands hinsichtlich aller relevanten Themen zum freiwilligen Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG
- die Erörterung über die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodexes

Überblick über die einzelnen Themen im Aufsichtsratsplenium

Die sieben Sitzungen des Aufsichtsrats im 1. Quartal 2010 wurden bestimmt durch die Berichterstattung des Vorstands über den Verlauf der Jahresabschlussprüfung 2009 sowie die Möglichkeiten der strategischen Neuausrichtung für den Dienstleistungsbe- reich der Colonia Gruppe. Des Weiteren wurde ausführlich über die Ausgestaltungsalternativen der neuen Vorstandsvergütung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Gegebenheiten und dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) gesprochen. In den Sitzungen wurde ebenfalls über die Möglichkeit diskutiert, hochverzinsliche Mezzanine-Darlehen durch die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung abzulösen. Der Vorstand von Colonia berichtete laufend über operative Geschäftsvorfälle und Entwicklungen in den einzelnen Bereichen.

Die Aufsichtsratsitzung vom 29. März 2010 hatte die Feststel- lung des Konzern- und des Jahresabschlusses 2009 sowie den Bericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 zum Inhalt. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil und erläuterte ausführlich Jahres- und Konzernabschluss. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzern- abschluss des Geschäftsjahres 2009 haben wir gebilligt und gemäß § 172 AktG festgestellt. Die Erklärung gemäß § 161 AktG wurde abgegeben, unterzeichnet und bekannt gemacht.

Im 2. Quartal 2010 waren die acht Aufsichtsratsitzungen von Themen der Vorbereitung der Hauptversammlung, der strate- gischen Neuausrichtung des Colonia Dienstleistungsbereichs sowie der Neugestaltung von Vorstands- und Aufsichtsratsver- gütung geprägt. Über die Einladung sowie die Tagesordnungs- punkte der Hauptversammlung wurde ausführlich gesprochen, und deren Ausgestaltung wurde verabschiedet. Auch wurde die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung weiter präzisiert. Der Beschluss zur Emission einer Wandelschuldverschreibung wurde in Form eines Umlaufbeschlusses am 30. April 2010 gefasst.

Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen regel- mäßig über operative Themen sowie die wirtschaftliche Lage der Colonia Gruppe informiert. Besondere Aufmerksamkeit galt der Vorstellung der vorläufigen Zahlen des 1. Quartals 2010 sowie der Entwicklung der einzelnen Wohnportfolios im Vergleich zu den festgesetzten Zielen. Ferner wurde in den Sitzungen den aktualisierten Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt sowie die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirt- schaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, mit der Durchführung einer prüferischen Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2010 beauftragt. Die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirt- schaftsprüfungsgesellschaft wurde außerdem ausgewählt, der Haupt- versammlung als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 vorgeschlagen zu werden.

In der Sitzung vom 15. Juli 2010 berichtete der Vorstand über laufende Projekte, den Status bei der Neuordnung des Service- bereichs und der Gründung der Colonia Dienstleistungsplattform unter dem Namen Colonia Real Estate Solutions GmbH. Ferner wurden gemeinsam mit dem Vorstand alternative Kapitalmaß- nahmen zur teilweisen Finanzierung möglicher Portfolioankäufe erörtert. Es wurde der Beschluss gefasst, auch für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine D&O-Versicherung mit Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der fixen jährlichen Vergütung abzuschließen. In den übrigen fünf Aufsichtsratsitzungen des 3. Quartals 2010 berichtete der Vorstand über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia Gruppe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft. Insbesondere die möglichen Alternativen, die Vorgehensweise und der Stand der Umsetzung bezüglich der Refinanzierung der im Dezember 2011 fälligen Wandelschul- dverschreibung wurden umfassend und fortlaufend erörtert. In der Sitzung vom 9. August 2010 berichtete die Wirtschaftsprü- fungsgesellschaft bdp über die Ergebnisse ihrer prüferischen Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2010.

Die 13 Aufsichtsratsitzungen des 4. Quartals 2010 waren geprägt von einer Vielzahl von Themen im Zusammenhang mit dem Aktienerwerb und dem darauf folgenden Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG für alle Colonia Aktien. Insbesondere die Erstellung der gemeinsamen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat zum Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG wurde ausgiebig besprochen. Des Weiteren hat uns der Vorstand über die Finanz- und Ertragslage der Colonia Gruppe und den Konzernabschluss zum 30. September 2010 informiert. In einer der letzten Sitzungen des Jahres haben wir nochmals die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands erörtert und die mögliche Erreichung der definierten Ziele diskutiert.

In allen Sitzungen im Berichtsjahr wurde durch den Vorstand zu den Themen Risikomanagement und Liquiditätssituation berichtet. Hierüber haben wir nach eigener Prüfung der Sachlage ein um- fassendes Bild der Gesamtsituation ableiten können. Der Vorstand hat die nach § 91 Abs. 2 AktG erforderlichen Maßnahmen getroffen, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken recht- zeitig zu erkennen.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss 2010

Die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Konzernabschluss und den Jahresabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2010 sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 geprüft. Den Auftrag zur Prüfung hatte der Aufsichtsrat gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 vergeben. Der Aufsichtsrat hat sich von der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und der für ihn handelnden Personen überzeugt.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats am 23. Februar 2011 und am 20. April 2011 (Bilanzsitzung) berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Erkenntnisse bzw. Ergebnisse aus den Vorprüfungen der einzelnen Gesellschaften und des Konzerns, ferner über die Durchführung der (Konzern-) Jahresabschlussprüfungen und der Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010. Darüber hinaus wurden außerhalb der Aufsichtsratssitzungen mehrere Besprechungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats mit dem Abschlussprüfer über den Prüfungsverlauf und Prüfungsfeststellungen abgehalten. Die Prüfungsberichte der bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor und wurden in der Bilanzsitzung am 20. April 2011 ausführlich behandelt. Nach eigener Prüfung und Erörterung des (Konzern-) Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 haben wir den Prüfungsergebnissen und den Feststellungen des Abschlussprüfers am 20. April 2011 zugestimmt und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss nebst dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 gebilligt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ist somit gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag haben wir uns nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über Beziehung zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) wurde ebenfalls vom Abschlussprüfer gemäß § 313 AktG geprüft. Der Abschlussprüfer hat folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht wurde vom Aufsichtsrat gemäß § 314 AktG geprüft sowie mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Der Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands zu erheben sind.

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Berichtsjahr 2010 hat sich die Zusammensetzung des Colonia Aufsichtsrats nicht verändert, der unverändert aus drei Mitgliedern besteht. Am 17. März 2011 haben die Aufsichtsratsmitglieder Stephan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 31. März 2011 niedergelegt. Für die Übergangsphase bis zur Neuwahl von Aufsichtsratsmitgliedern der Colonia AG auf der Hauptversammlung am 22. Juni 2011 hat das Amtsgericht Köln Dr. Lutz R. Ristow und Torsten Cejka ab 1. April 2011 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt. Als Vertreter des Mehrheitsaktionärs TAG Immobilien AG wurden Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden und Klaus Lennartz zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Ferner ist Friedrich Thiele mit Wirkung zum 30. April 2010 aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausgeschieden. Im laufenden Geschäftsjahr 2011 sind des Weiteren die Vorstände Stephan Rind und Volker Lemke aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Im Zuge der Übernahme durch die TAG Immobilien AG sind Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter in den Vorstand der Colonia bestellt worden.

Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle den Mitgliedern des Vorstands, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Colonia Gruppe und drückt seine Anerkennung für den persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit aus.

Für den Aufsichtsrat

Köln, den 20. April 2011



Klaus Lennartz



Dr. Lutz R. Ristow

Corporate Governance Bericht

Corporate Governance bei der Colonia Real Estate AG umfasst nicht nur die Schaffung von Strukturen und Prozessen zur Unternehmensführung, sondern auch die verantwortungsvolle, transparente und auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle der Colonia Gruppe. Es ist unser Anspruch, das uns von Anlegern, Geschäftspartnern, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit entgegengebrachte Vertrauen dauerhaft zu bestätigen und unsere transparente Unternehmensführung fortlaufend weiterzuentwickeln.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG haben basierend auf der aktualisierten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodexes (DCGK) vom 26. Mai 2010 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Die aktuelle Entsprechenserklärung sowie die der Vorjahre sind auch auf unserer Internetseite www.colonia.ag zugänglich. Aufgrund der Größe der Gesellschaft, der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder und in Abhängigkeit von unserem Geschäftsmodells haben wir nicht allen Empfehlungen des Kodexes entsprechen können:

- Die Colonia Real Estate AG hat die Einberufung inklusive allen Einberufungsunterlagen zur Hauptversammlung an in-/ausländische Finanzdienstleister, Aktionäre und Aktionärsvereinigungen nicht auf elektronischem Weg übermittelt, obwohl die Satzung die Übermittlung auf elektronischem Weg ermöglicht. 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.
- Die D&O-Versicherung für die Mitglieder des Vorstands sieht eine Selbstbehaltsregelung entsprechend der Vorgaben des DCGK vor. Die D&O-Versicherung für die Mitglieder des Aufsichtsrats sah im 1. Halbjahr 2010 noch keinen entsprechenden Selbstbehalt vor. Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2010 wurde auch ein entsprechender Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beschlossen.
- Der Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG besteht 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 wurde deshalb nicht entsprochen.
- Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und deren 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 Aufsichtsrats gesetzt, 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.
- Gemäß DCGK soll die Veröffentlichung des Konzernabschlusses binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende erfolgen. Die Colonia Real Estate AG sieht sich entsprechend dem Kodex verpflichtet, den Jahresabschluss so zeitnah wie möglich festzustellen. Der Konzernabschluss über das Geschäftsjahr 2009 wurde am 29. März 2010 und somit entsprechend der Empfehlungen des DCGK veröffentlicht. In Anbetracht der Ereignisse und der damit verbundenen Aufgaben in Zusammenhang mit dem freiwilligen Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG, der Überschreitung der 50%-Schwelle am Aktienkapital der Colonia Real Estate AG sowie der dadurch ausgelösten strategischen und operativen Aufgaben wird die Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2010 nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende erfolgen.

Zur Erhöhung der Transparenz nehmen wir auch Stellung zur Einhaltung der Anregungen des Kodexes. Mit Ausnahme der nachfolgend genannten Anregungen wurde im Geschäftsjahr 2010 allen Anregungen des Kodexes in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen bzw. soll im Geschäftsjahr 2011 entsprochen werden:

- Die Hauptversammlung 2010 wurde aus Kostengründen nicht im Internet übertragen. Eine Übertragung der Hauptversammlung 2011 im Internet ist ebenfalls aus Kostengründen nicht vorgesehen.
- Die Vergütung des Aufsichtsrats enthält keine erfolgsorientierte, auf den langfristigen Unternehmenserfolg bezogene Komponente. Nach Einschätzung der Gesellschaft wird eine rein funktionsbezogene Vergütung des Aufsichtsrats den überwachenden Aufgaben des Aufsichtsrats besser gerecht. Eine angemessene feste und damit kontinuierliche Vergütung gewährleistet die Funktionsfähigkeit des Aufsichtsrats unabhängig von externen Einflüssen und betont die Unabhängigkeit des Gremiums.

Transparente Kommunikation im Sinne unserer Aktionäre

Die ordentliche Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG findet in der ersten Jahreshälfte statt und ermöglicht unter anderem die direkte Kommunikation zwischen unseren Aktionären und den Organen der Gesellschaft. Unsere Aktionäre können ihre Stimmrechte auf der Hauptversammlung selber ausüben oder einen Bevollmächtigten beauftragen. Um unseren Anteilseignern die Ausübung ihrer Stimmrechte zu erleichtern, stehen vor und während der Hauptversammlung weisungsgebundene Stimmrechtsvertreter zur Ausübung der Stimmrechte zur Verfügung. Darüber hinaus kann der Vorstand vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen schriftlich oder auf dem Wege der elektronischen Kommunikation (Briefwahl) abgeben können. Es ist uns ein besonderes Anliegen, unseren Aktionären alle für die Hauptversammlung relevanten Informationen frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Alle Unterlagen inklusive der Einberufung der Hauptversammlung mit Tagesordnung, einer Erläuterung der Teilnahmebedingungen sowie der aktuellen Finanzberichte werden auch auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt. Außerdem besteht die Möglichkeit, telefonisch oder per E-Mail Fragen an die Mitarbeiter unserer Investor-Relations-Abteilung zu richten. Auf eine Übertragung der Hauptversammlung im Internet haben wir bisher aus Kostengründen verzichtet.

Die Colonia informiert viermal im Geschäftsjahr über die Geschäftsentwicklung sowie über die Finanz- und Ertragslage in Form von Zwischen- und Geschäftsberichten. Des Weiteren veröffentlichen wir alle wesentlichen und für unsere Aktionäre interessanten Geschäftsvorfälle und Ereignisse in Form von Ad-hoc- und/oder Pressemitteilungen.

Unser Finanzkalender gibt Auskunft über wesentliche Termine und wird – wie unsere Finanzberichte und Meldungen auch – auf unserer Internetseite bereit gestellt. Des Weiteren informieren wir regelmäßig auf Investorenkonferenzen und Aktionärsforen oder auch in Einzelgesprächen über unsere Gesellschaft. Unser Anspruch ist es, alle Zielgruppen gleichberechtigt und zeitnah zu informieren. Alle Informationen zum Geschäftsverlauf, sämtliche Presse- und Ad-hoc-Meldungen, Stimmrechtsmitteilungen und alle übrigen Veröffentlichungen der Gesellschaft werden auch auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation mit unseren Aktionären, den Kapitalmarktteilnehmern, der Presse sowie der interessierten Öffentlichkeit ist uns sehr wichtig. Daher steht unsere Investor-Relations- und Kommunikationsabteilung gerne für Fragen und Informationen zur Verfügung.

Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder der Colonia Real Estate AG, so genannte „Directors' Dealings“, werden gemäß § 15a WpHG ebenfalls umgehend veröffentlicht und auf der Internetseite der Colonia Real Estate AG zugänglich gemacht. Im Berichtsjahr wurden nach Kenntnisstand der Gesellschaft keine veröffentlichungspflichtigen Wertpapiergeschäfte dieser Art getätigt.

Der direkte und indirekte Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern der Colonia Real Estate AG überschreitet die Schwelle von 1,0% der ausgegebenen Aktien nicht. Der Anteilsbesitz jedes Vorstandsmitglieds zum 31. Dezember 2010 wird individualisiert in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen:

Name	Anzahl Aktien in Stück	Anteil am Grundkapital in %	Anzahl Aktienoptionen in Stück
Stephan Rind	93.232	0,298	60.000
Volker Lemke	0	0,000	60.000
Gesamt	93.232	0,298	120.000

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Colonia Real Estate AG verfügt über eine zweiteilige Führungs- und Kontrollstruktur. Der Vorstand besteht dabei aus zwei und der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern.

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und im Interesse der Gesellschaft mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Der Vorstand ist für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der internen Richtlinien verantwortlich. Ebenso verantwortet er die angemessene Umsetzung und kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems innerhalb der gesamten Colonia Gruppe. Zum 30. April 2010 ist Friedrich Thiele aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Bis zur Entscheidung einer möglichen Nachfolge hatte der Vorstandsvorsitzende Stephan Rind die Aufgaben von Friedrich Thiele im Vorstand übernommen. Im Zuge der Gespräche wurde der Vorstandsvertrag des Finanzvorstands, Volker Lemke, vorzeitig um weitere drei Jahre bis September 2013 verlängert. Keines der Vorstandsmitglieder nimmt weitere Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten wahr.

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Colonia Gruppe unmittelbar eingebunden. Grundlegende Entscheidungen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats und sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand genau festgelegt. Vor dem Hintergrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Gemäß den Empfehlungen des Kodexes hat sich der Aufsichtsrat einer Effizienzprüfung unterzogen. Aufgrund der Zusammensetzung und der beruflichen Erfahrung der Aufsichtsratsmitglieder verfügt der Aufsichtsrat von Colonia über die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten seine Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen.

Der Aufsichtsrat wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juli 2009 bestellt. Seine Amtszeit läuft demnach noch bis 2014.

Der Aufsichtsrat hat sich mit angemessenem zeitlichen Vorlauf Ziele für die zukünftige Zusammensetzung des Aufsichtsrats gesetzt. Nachfolgend genannte Ziele wurden in Abhängigkeit von der Größe des Aufsichtsrats und den unternehmensspezifischen Anforderungen sowie unter dem Gesichtspunkt der Vielfalt (Diversity) festgelegt:

- Berücksichtigung von Kenntnissen des Unternehmens und der Immobilienmärkte
- Berücksichtigung besonderen Fachwissens und von Erfahrungen im Bereich Rechnungslegung und Kontrollverfahren
- Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Berücksichtigung der Altersgrenze
- 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. Bei einem Aufsichtsrat von drei Mitgliedern hält das Gremium die Festlegung einer verpflichtenden Frauenquote nicht für zielführend.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zusammen, um den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah über alle für die Colonia Gruppe relevanten Themen der Geschäftsentwicklung, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Risikolage und des Risikomanagements. Ebenfalls werden mögliche Abweichungen von der Planung dargestellt, Maßnahmen zur Behebung vorgestellt und gemeinsam besprochen. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Interessenskonflikte von Gremienmitgliedern sind dem Aufsichtsrat unverzüglich offen zu legen. Im Geschäftsjahr 2010 sind keine Konflikte dieser Art aufgetreten. Weitere Details hinsichtlich der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammenarbeit können der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB auf unserer Internetseite www.colonia.ag entnommen werden.

Die Colonia Real Estate AG hat für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Gemäß den Empfehlungen des DCGK beinhaltet die D&O-Versicherung für die Mitglieder des Vorstands einen Selbstbehalt, der mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Vorstandsmitglieds umfasst. Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2010 wurde auch ein entsprechender Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für die Mitglieder des Aufsichtsrats beschlossen.

Risikomanagement und Kontrollsysteme

Die Risikopolitik von Colonia reflektiert unser Bestreben, den Bestand unserer Gesellschaft zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unser Risikomanagement und -controlling sind darauf ausgerichtet, unangemessene Risiken zu erkennen und zu steuern bzw. bestmöglich zu vermeiden. Integriert in unser Risikomanagement sind auch interne Kontrollsysteme des Rechnungslegungsprozesses, die zum Ziel haben, eine regelkonforme Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses zu gewährleisten. Unsere Kontrollsysteme umfassen auch die Überprüfung der Einhaltung von rechtlichen und gesetzlichen Bestimmungen sowie interner Richtlinien. Über bestehende Risiken und deren Entwicklung unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Unsere Kontroll- und Risikomanagementsysteme werden kontinuierlich vom Vorstand überprüft, weiterentwickelt und gegebenenfalls angepasst. Eine ausführliche Darstellung unseres Kontroll- und Risikomanagementsystems kann unserem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns entnommen werden.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte der Colonia Real Estate AG werden nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Konzernabschluss wurde ebenso wie der Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen vom Vorstand erstellt sowie durch den Aufsichtsrat und die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft. Der Abschlussprüfer unterrichtet den Aufsichtsrat unverzüglich über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen, die sich im Rahmen der Abschlussprüfung und einer prüferischen Durchsicht von Zwischenberichten ergeben. Eine prüferische Durchsicht wurde für den Halbjahresfinanzbericht 2010 durch die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, vorgenommen.

Vergütungsbericht

Der nachfolgende Vergütungsbericht stellt die Zusammensetzung und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstands dar. Des Weiteren werden die Grundsätze und die Höhe der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats beschrieben. Der Vergütungsbericht ist ebenfalls entsprechender Bestandteil des Konzernlageberichts und somit des testierten Konzernabschlusses. Auf eine detaillierte Darstellung der in diesem Bericht erläuterten Informationen wird daher im Anhang beziehungsweise im Lagebericht bis auf die vorgeschriebenen Mindestangaben verzichtet.

Vergütung des Vorstands

Höhe und Struktur der Vergütung des Vorstands werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die nachfolgend dargestellte Zusammensetzung der Vergütung der Vorstandsmitglieder wurde auf der letzten Hauptversammlung am 24. Juni 2010 vorgestellt und von dieser gebilligt. Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sind sowohl die Aufgaben der einzelnen Vorstandsmitglieder, deren persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage und der messbare Erfolg der Gesellschaft. Des Weiteren wird bei der Festlegung der Vorstandsvergütung die in der Colonia Gruppe vorherrschende sowie die im Vergleichsumfeld übliche Vergütungsstruktur berücksichtigt.

Bei den nachfolgenden Angaben zur Vorstandsvergütung handelt es sich um gesetzlich vorgesehene Anhangangaben nach § 285 Nr. 9 HGB i.V.m., § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB i.V.m., § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB i.V.m., § 289 Abs. 2 Nr. 5 HGB sowie um Angaben aufgrund der Vorgaben des Corporate Governance Kodexes. Sie ersetzen nicht die Angaben im Anhang und Lagebericht.

Höhe und Struktur

Die transparente und individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütung ist für uns ein wesentliches Element guter Corporate Governance. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus folgenden Vergütungsbestandteilen: einer erfolgsunabhängigen festen Vergütungskomponente (Fixum), einer variablen erfolgsbezogenen Vergütungskomponente, dem Short Term Incentive (STI) sowie einer weiteren variablen Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter in Form von Performance Units (LTI). Darüber hinaus erhalten die Vorstandsmitglieder sonstige Bezüge (Sachbezüge) sowie Pensionszusagen. Die vereinbarten Vergütungskomponenten entsprechen somit den Bestimmungen des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) sowie der Regelungen des DCGK.

Fixum

Die erfolgsunabhängige feste Vergütung (Fixum) ist die vertraglich festgelegte Grundvergütung, die monatlich in gleichen Raten ausbezahlt wird. Die fixe Vergütung der beiden Vorstandsmitglieder blieb im Geschäftsjahr 2010 unverändert.

Variable Vergütungskomponenten

Die variablen erfolgsbezogenen Vergütungskomponenten der Vorstandsmitglieder bestimmen sich grundsätzlich nach dem Grad der Erreichung der vom Aufsichtsrat vor Beginn des Geschäftsjahres mit jedem Mitglied des Vorstands festgelegten Zielvorgaben. Die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgt in Abhängigkeit vom tatsächlichen Unternehmenserfolg und honoriert sowohl die kollektive als auch die individuelle Leistung der Vorstandsmitglieder. Die Höhe der variablen Vergütung eines Vorstandsmitglieds ist nach oben hin limitiert (Cap).

Die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer kurzfristigen variablen Vergütung (Short Term Incentive) und einer Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung (Long Term Incentive) zusammen. Die kurzfristige variable Vergütung wird in Form einer Barvergütung, die Long Term Incentives werden in Form von Performance Units ausbezahlt.

Short Term Incentive (STI)

Mit Neuregelung der Vergütung für den Vorstand erhalten die Vorstandsmitglieder ab dem Geschäftsjahr 2010 eine kurzfristige variable Vergütungskomponente (STI) in Form einer Barvergütung. Die Höhe des jährlich auf alle Vorstandsmitglieder von Colonia zu verteilenden Gesamtbudgets für diese Vergütungskomponente ergibt sich

- a) aus der Summe der jeweils für die einzelnen Vorstandsmitglieder festgelegten erfolgsabhängigen kurzfristigen variablen (Ziel-) Beträge und
- b) aus der Erreichung eines vorab festgelegten Unternehmensziels (Bemessungsgröße ist hierbei das jahresbezogene EBT).

Liegt die Zielerreichung unterhalb des definierten Zielkorridors, entfällt eine Verteilung bzw. Auszahlung des STI vollständig. Liegt das im Jahr erreichte EBT innerhalb des Zielkorridors, sieht der Plan eine Begrenzung nach oben (Cap), bezogen auf die Summe der für die Vorstandsmitglieder festgelegten (Ziel-) Beträge, vor. Die Auszahlung ist damit nach oben hin begrenzt. Eine Hälfte des realisierten Gesamtbudgets wird entsprechend dem Verhältnis der auf den STI entfallenden anteiligen (Ziel-) Beträge der Vorstände zueinander verteilt. Die Verteilung der restlichen Hälfte des Gesamtbudgets erfolgt in Abhängigkeit von der individuellen Leistung.

Long Term Incentive (LTI)/Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter

Das Long Term Incentive (LTI) verbindet die Erreichung festgelegter Ziele im Bezug auf die Earnings Before Tax (EBT) der Colonia mit der Kursentwicklung der Colonia Aktie. Es handelt sich dabei um ein Performance Units-Modell, das vergleichbar mit virtuellen Aktien ist und mit der keine Dividendenzahlungen oder Stimmrechte verbunden sind. Die Units können zudem weder gehandelt noch an Dritte verkauft werden.

Jedes Vorstandsmitglied erhält jeweils für ein Geschäftsjahr eine vom Aufsichtsrat festgelegte Anzahl von Performance Units ausgelobt (= Tranche). Eine ausgelobte Tranche wird nach Ende der Laufzeit von jeweils fünf Jahren zugeteilt und nach der Hauptversammlung im darauffolgenden Jahr ausbezahlt. Die Höhe der Auszahlung bemisst sich nach den durchschnittlich erreichten EBT der Gesellschaft (Performance-Ziel) während der Laufzeit und dem durchschnittlichen Aktienkurs im letzten Jahr der Laufzeit einer Tranche. Liegt das erreichte durchschnittliche EBT innerhalb eines definierten Zielkorridors, sieht das Modell eine Zuteilung von 60 % bis maximal 180 % der ausgelobten Performance Units vor. Somit besteht eine Begrenzung nach oben (Cap) bezogen auf die jeweils für die einzelne Tranche festgelegten Performance-Ziele. Der tatsächliche ausbezahlte Wert der zugeordneten Units ermittelt sich aus dem jeweiligen Aktienkurs im letzten Jahr der Laufzeit der jeweiligen Tranche. Erstmals zum Tragen kam diese Vergütungskomponente im Geschäftsjahr 2009. Die für das Geschäftsjahr 2010 ausgelobte Tranche von Performance Units würde somit am 31.12.2014 zugeteilt und nach der Hauptversammlung im Jahre 2015 unter Berücksichtigung des erreichten Performance-Ziels sowie des durchschnittlichen Aktienkurses des Jahres 2014 ausbezahlt.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der ausgelobten Performance Units für die Jahre 2010 und 2009 sowie die Höhe

der Rückstellung für jedes Vorstandsmitglied individualisiert dargestellt.

Name	2010		2009	
	Anzahl der Performance Units in Stück	Wert der Performance Units in TEUR	Anzahl der Performance Units in Stück	Wert der Performance Units in TEUR
Stephan Rind	0	0,0	11.544	40,0
Volker Lemke	0	0,0	8.658	30,0
Friedrich Thiele	0	0,0	8.658	30,0
Gesamt	0	0,0	28.860	100,0

Der Wert der Performance Units wurde auf Basis des durchschnittlichen Aktienkurses 2009 (XETRA-Handel-Schlusskurse) berechnet und betrug EUR 3,46.

Die für das Geschäftsjahr 2009 ausgelobten Performance Units sind mit Ausscheiden der Vorstände Friedrich Thiele, Stephan Rind und Volker Lemke verfallen bzw. wurden im Rahmen der Sonderkündigungsvereinbarung abgegolten.

Sonstige Bezüge

Die Vorstandsmitglieder erhalten in markt- und konzernüblicher Weise weitere Leistungen, die z. T. als geldwerte Vorteile angesehen und entsprechend versteuert werden. Diese beinhalten vor allem die Überlassung eines Geschäftsfahrzeugs sowie die Gewährung von Unfallversicherungs- und Haftpflichtschutz, ferner Erstattungen im Rahmen von Dienstreisen und – bei einem Vorstandsmitglied – Leistungen im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung.

Nebentätigkeiten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die Übernahme von Management- und Aufsichtsratsfunktionen in Konzerngesellschaften erfolgt unentgeltlich.

Regelungen für den Fall der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Vorstandsvertrages ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes ist in den Vorstandsverträgen festgelegt, dass die Zahlungen an das ausscheidende Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Vereinbarung einer Abfindungs-Cap) und auch nicht mehr als die Vergütung für die Restlaufzeit des Dienstvertrages betragen darf. Somit entsprechen die Regelungen in den Vorstandsverträgen den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 26. Mai 2010.

Für den Fall eines vorzeitigen Verlustes des Vorstandsamtes aufgrund eines Kontrollwechsels auf Aktionärsseite haben die betroffenen Vorstandsmitglieder einen Anspruch auf eine Abgeltungszahlung. Die Change-of-Control-Regelungen in den Vorstandsverträgen regeln dabei verschiedene Fallgestaltungen für einen Kontrollwechsel. Entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex beträgt die Höhe von Abfindungszahlungen für die Vorstandsmitglieder 150% des Abfindungs-Caps, was drei kapitalisierten Jahresgesamtbezügen entspricht. Die Vorstände Stephan Rind und Volker Lemke haben ihr Sonderkündigungsrecht im Zuge der Übernahme der Stimmrechtsmehrheit an der Colonia durch die TAG Immobilien AG im März bzw. April 2011 ausgeübt.

Betriebliche Altersversorgung

Bis zum 31. Juli 2009 bestand für die Mitglieder des Vorstands eine betriebliche Altersversorgung in Form einer Direktversicherung über eine Pensionskasse, an die arbeitgeberfinanziert ein fester monatlicher Beitrag abgeführt wurde. Im Zuge der Harmonisierung und Umstellung des Vergütungssystems im gesamten Colonia Konzern ist diese Pensionsregelung mit Zustimmung der Vorstandsmitglieder entfallen.

Komponenten mit mittel- bzw. langfristiger Anreizwirkung

Das Aktienoptionsprogramm der Colonia Real Estate AG wurde mit Beginn des Geschäftsjahres 2009 eingestellt. Als Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wurden ab diesem Geschäftsjahr die bereits dargestellten Performance Units eingeführt. Die zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktienoptionen amtierenden Vorstandsmitglieder nahmen an den Aktienoptionsplänen (AOP) teil. Bisher zugeteilte Aktienoptionen behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Jedoch verfallen bereits zugeteilte Aktienoptionen mit Ausscheiden des Vorstandsmitglieds aus der Gesellschaft.

Eine Übersicht der bisher gewährten Aktienoptionen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Name	Aktienoptionen 2007 Tranche 2008 in Stück	Wert der Optionen bei Begebung (2008) in TEUR	Aktienoptionen 2008 Tranche 2008 in Stück	Wert der Optionen bei Begebung (2008) in TEUR
Stephan Rind	40.000	72,4	20.000	41,2
Volker Lemke	40.000	72,4	20.000	41,2
Gesamt	80.000	144,8	40.000	82,4

Die 2007 und 2008 gewährten Optionen sind nicht zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2010 sondern zum Begebungszeitpunkt bewertet worden.

Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2010

Insgesamt betrug die Vergütung der zum Bilanzstichtag aktiven Vorstandsmitglieder Stephan Rind und Volker Lemke für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 TEUR 776,9 (2009: TEUR 1.124,2). Die Gesamtvergütung des Vorstands beinhaltet neben dem erfolgsunabhängigen festen Jahresgehalt (Fixum) und sonstigen Leistungen geldwerte Vorteile und Sachbezüge, eine mögliche variable Vergütung sowie den Fair Value der Aktienoptionsprogramme. Die sonstigen Bezüge sind vollständig erfolgsunabhängig.

Die Vergütung des Vorstands für 2010 ergibt sich im Einzelnen aus der nachfolgenden Tabelle, wobei die Angabe der Vorjahreszahlen durch Klammerzusatz erfolgt.

Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Angaben in TEUR	Fixe Vergütung	Sonstige Bezüge	Variable Vergütung	SUMME	Zuführung zur Pensionskasse	Performance Units
Stephan Rind	500,0 (500,0)	18,1 (22,4)	0 (150,0)	518,1 (672,4)	0 (1,5)	0,0 (40,0)
Volker Lemke	250,0 (250,0)	8,8 (29,1)	0 (100,0)	258,8 (379,1)	0 (1,2)	0,0 (30,0)
Friedrich Thiele (bis 30.04.2010)	83,3 (250,0)	223,1* (21,8)	0,0 (100,0)	306,40 (371,8)	0 (1,2)	0,0 (30,0)
Gesamt	833,3 (1.000,0)	250,0 (73,3)	0,0 (350,0)	1083,3 (1.423,3)	0,0 (3,9)	0,0 (100,0)

*Die sonstigen Bezüge von Friedrich Thiele enthalten eine Abfindungszahlung im Rahmen seines Ausscheidens aus dem Vorstand in Höhe von TEUR 220,0.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Änderungen in der Vergütung des Aufsichtsrats wurden am 24. Juni 2010 in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorgestellt und von dieser beschlossen. Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich somit ab dem 1. Juli 2010 aus einer fixen Vergütungskomponente, Sitzungsgeld sowie der Erstattung notwendiger Auslagen zusammen.

Die fixe Vergütung beträgt TEUR 40,0 pro vollem Geschäftsjahr. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Eineinhalbfache, sein Stellvertreter das Eineinviertelfache des genannten Betrages. Die fixe Vergütung ist zahlbar in vier gleichen Raten zum Ende eines jeden Quartals.

Des Weiteren erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für jede Teilnahme an einer Sitzung des Aufsichtsrats ein Sitzungsgeld in Höhe von jeweils EUR 500,00 sowie eine Erstattung der im Rahmen des Aufsichtsratsmandates notwendigen Auslagen.

Vor Anpassung der Aufsichtsratsvergütung umfasste die Vergütung der Aufsichtsräte vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010 neben der Erstattung ihrer Auslagen ein Sitzungsgeld von EUR 500,00 sowie eine fixe Vergütung von TEUR 20,0. Die im 1. Halbjahr 2010 noch gültige Aufsichtsratsvergütung sah des Weiteren eine variable Vergütungskomponente in Abhängigkeit der Dividende vor. Diese Vergütungskomponente kam weder im Geschäftsjahr 2009 noch 2010 zum Tragen.

Die fixe Vergütung der aktiven Aufsichtsratsmitglieder betrug für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt TEUR 172,0 inklusive TEUR 52,0 Sitzungsgeld für 34 Sitzungen sowie der Erstattung der Auslagen.

Auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats entfallen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Beträge (die Vorjahresbezüge, sofern angefallen, werden in Klammern dargestellt):

Angaben in TEUR	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld und Auslagen	Variable Vergütung	SUMME
Vorsitzender Klaus Lennartz (ab 18. Juni 2009)	50,0 (21,3)	18,0 (7,2)	0,0 (0,0)	68,0 (28,5)
Stellvertretender Vorsitzender Stefan Lutz	40,0 (30,0)	16,5 (6,0)	0,0 (0,0)	56,5 (36,0)
Dr. Carsten Stroheicher (ab 8. Juli 2009)	30,0 (9,6)	17,5 (4,6)	0,0 (0,0)	47,5 (14,2)
Prof. Dr. Klaus Steiger (bis 17. Juni 2009)	0,0 (18,7)	0,0 (2,0)	0,0 (0,0)	0,0 (20,7)
Lutz Wille (bis 8. Juli 2009)	0,0 (10,4)	0,0 (2,5)	0,0 (0,0)	0,0 (12,9)
Gesamt	120,0 (90,0)	52,0 (22,3)	0,0 (0,0)	172,0 (112,3)

Keines der Aufsichtsratsmitglieder hat darüber hinaus im Berichtsjahr weitere Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungsleistungen von der Colonia Real Estate AG oder mit ihr verbundenen Unternehmen erhalten.



CREiert



Zukunft*

* Für alle, die mehr als nur Baumhäuser bauen:
nachhaltige Wohnimmobilieninvestments.

Wir sorgen dafür, dass Immobilieninvestitionen erfolgreich sind.
Mit einem starken Geschäftsmodell basierend auf renditeorientierten
Wohnimmobilieninvestments und unserem kompetenten Dienst-
leistungsteam generieren wir langfristigen Erfolg. Erfolg für uns als
Eigentümer und Zufriedenheit für unsere Mieter.

Colonia

REAL ESTATE AG

Die Colonia Aktie

Zufriedenstellendes Jahr für die Aktionäre der Colonia: Die Colonia Aktie steigt im Jahr 2010 um 28,3% auf EUR 5,58 und entwickelt sich damit besser als der DIMAX, der Aktienindex für deutsche Immobilien Aktien (+19,2%).

Kursentwicklung

Das Jahr 2010 kann trotz starker Schwankungen als ein gutes Aktienjahr bezeichnet werden. Der DAX kletterte seit Jahresbeginn um 16,1% auf 6.914 Punkte zum Jahresende 2010. Waren die ersten acht Monate 2010 noch durch ein Auf und Ab geprägt, so entwickelte sich der Deutsche Leitindex im letzten Quartal 2010 nahezu durchweg positiv. Insbesondere die guten Fundamentaldaten der Unternehmen sowie die positiven Konjunkturdaten in Deutschland haben zu dieser Erholungsrally ab September 2010 beigetragen.

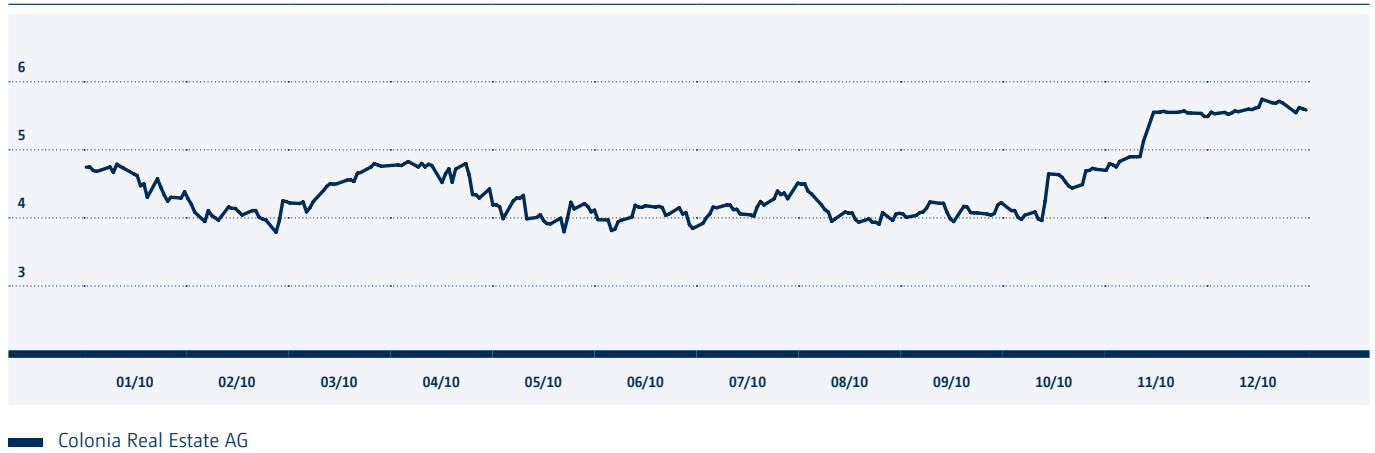
Noch besser als der Deutsche Leitindex hat sich der SDAX, zu dem die Colonia Aktie gehört, im Verlaufe des Jahres dargestellt. Mit einem SDAX-Anstieg von 45,8% konnte selbst die Colonia Aktie mit einer Kurssteigerung von immerhin 28,3% nicht mithalten. Betrachtet man allerdings den reinen Immobiliensektor, so hat sich die Colonia Aktie deutlich besser als der DIMAX, der Aktienindex für deutsche Immobilien-Aktien, entwickelt, der lediglich um 19,2% im Jahresverlauf gestiegen ist.

Noch zu Beginn des Jahres wurde unser Colonia Aktienkurs von der allgemeinen Unsicherheit an den Kapitalmärkten negativ beeinflusst. So sank der Kurs zum 1. März 2010 auf sein Jahrestief von EUR 3,81. Nach Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2009 stieg unsere Aktie auf ein Zwischenhoch von EUR 4,76, um sich dann im allgemeinen Sog der „Griechenlandkrise“ auf ein Niveau zwischen EUR 3,90 und EUR 4,20 einzupendeln. Nach Meldung der TAG Immobilien AG, rund 20% der Colonia Aktien erworben zu haben, stieg der Aktienkurs Mitte Oktober auf bis zu EUR 4,73 an. Am 15. November 2010 veröffentlichte die TAG Immobilien AG ihre Absicht, ein freiwilliges Übernahmeangebot für alle Colonia Aktien abgeben zu wollen. Die Veröffentlichung des freiwilligen Übernahmeangebotes erfolgte am 20. Dezember 2010. Entsprechend dem Angebotspreis von EUR 5,55 pro Aktie schwankte der Aktienkurs im Dezember 2010 zwischen EUR 5,50 und EUR 5,70.

Zum Jahresende schloss unsere Colonia Aktie mit einem Kurs von EUR 5,58. Dies entspricht einer Steigerung zum Schlusskurs 2009 (EUR 4,35) von 28,3%. Trotz dieser erfreulichen Steigerung; betrachtet man das Eigenkapital pro Aktie (EUR 7,26), so lag der Schlusskurs der Colonia Aktie mit 30,1% unterhalb dieser Kennzahl. Zum Jahresende 2010 betrug die Marktkapitalisierung der Colonia Real Estate EUR 174,7 Mio.

Das Handelsvolumen der Colonia Aktie betrug durchschnittlich rund 130.860 Aktien pro Tag. Insgesamt wurden 33,5 Mio. Aktien an allen deutschen Börsenplätzen gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr 2009 mit 41,1 Mio. gehandelten Aktien ist das Handelsvolumen somit gesunken.

Kursentwicklung der Colonia Aktie Angaben in EUR



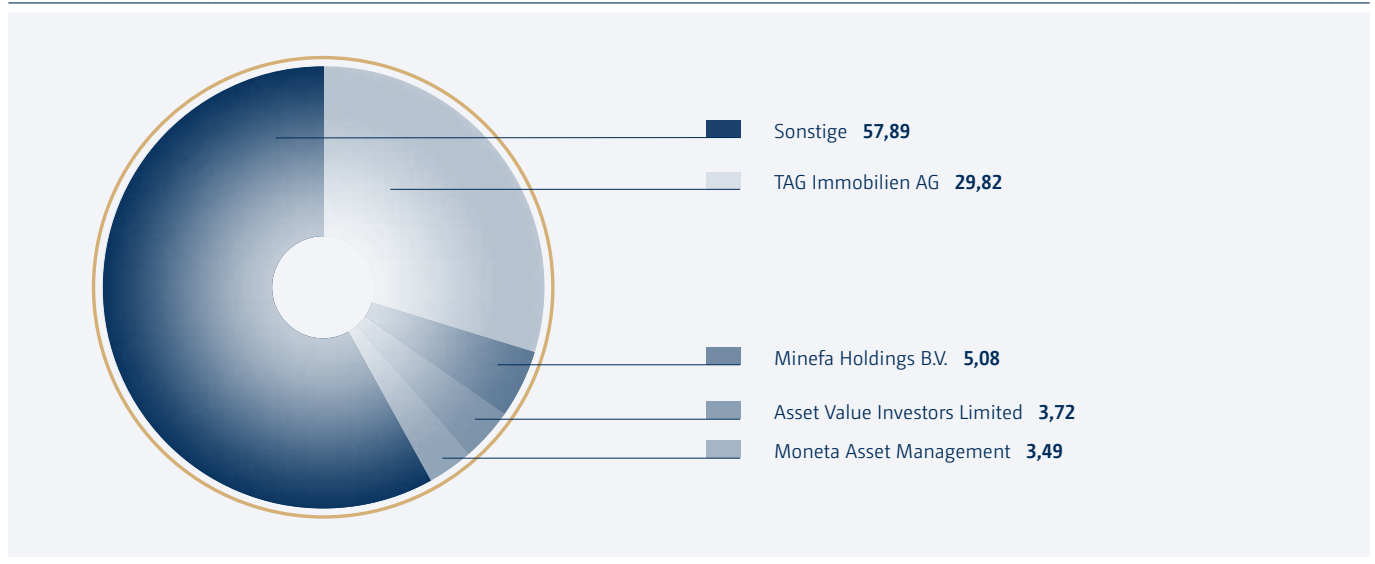
Kapitalmaßnahmen

Zur Stärkung der Eigenkapitalstruktur und zur Sicherung des weiteren Wachstums von Colonia wurde im Oktober 2010 eine Barkapitalerhöhung über 2.845.990 Aktien bei überwiegend institutionellen Anlegern platziert. Der Bruttoemissionserlös betrug ca. EUR 10,8 Mio. Das Bezugsrecht der Aktionäre war bei der Emission ausgeschlossen. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung erhöhte sich das Grundkapital der Colonia Real Estate AG von EUR 28.460.000 auf EUR 31.305.990.

Neuer Großaktionär 2010

Alle 31.305.990 Aktien der Colonia Real Estate AG sind zum Handel zugelassen und auch stimmberechtigt. Am 14. Oktober 2010 veröffentlichte die TAG Immobilien AG erstmals die Absicht, eine strategische Beteiligung an der Colonia Real Estate AG eingehen zu wollen. Am 15. November 2010 erfolgte die Meldung der TAG Immobilien AG, ein freiwilliges Übernahmeangebot für alle Colonia Aktien abgeben zu wollen. Das freiwillige Übernahmeangebot erfolgte am 20. Dezember 2010. Vor dem Hintergrund der Übernahmeabsichten der TAG Immobilien AG veränderte sich die Aktionärsstruktur der Colonia Real Estate AG in erheblichem Maße. Der der Colonia AG bekannte Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2010 kann der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.

Aktionärsstruktur Angaben in %



Transparente Kommunikation

Größtmögliche Transparenz, zeitnahe Information und damit Chancengleichheit für alle Interessensgruppen sind oberstes Ziel unserer Kommunikation. Zentraler Ansprechpartner für bestehende und potenzielle Investoren, Privataktionäre, Analysten und alle Finanzmarktteilnehmer ist unsere Abteilung Investor Relations. Neben der Bilanzpressekonferenz und der Hauptversammlung präsentierte sich die Colonia auf Investorenkonferenzen im In- und Ausland, bei Telefonkonferenzen sowie bei einer Vielzahl von Einzelgesprächen mit Analysten, Fonds- und Salesmanagern. Sämtliche Veröffentlichungen, Geschäfts- und Zwischenberichte, Präsentationen sowie kapitalmarktrelevante Informationen können auch auf unserer Internetseite www.colonia.ag abgerufen werden. Die wesentlichen Termine, u. a. den der Hauptversammlung oder die der Veröffentlichungsdaten unserer Berichte, können dem Finanzkalender entnommen werden.

Das Interesse an deutschen Immobilienaktiengesellschaften hat im Jahr 2010 wieder deutlich zugenommen. 2010 wurde Colonia von sieben Banken regelmäßig bewertet. Eine Übersicht über die aktuellen Research-Berichte wird auch über unsere Internetseite www.colonia.ag zur Verfügung gestellt. Gerne steht unser Investor-Relations-Team für Fragen und Informationen auch telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Börsenlistung

Die Gesellschaft hatte mit Antrag vom 29. März 2011 den Widerruf der Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) bei der Deutschen Börse beantragt. Die Zulassung der Colonia Aktien zum regulierten Markt (General Standard) bleibt davon unberührt. Diesem Antrag hat die Deutsche Börse am 1. April 2011 zugestimmt. Der Widerruf wird mit Ablauf des 1. Juli 2011 wirksam. Die Aufnahme des Handels der Colonia Aktien im regulierten Markt (General Standard) erfolgt ab dem 4. Juli 2011.

Stammdaten

WKN/ISIN	633800/DE0006338007
Kürzel	KBU
Indices	SDAX, EPRA, DIMAX, GPR 250, MSCI Germany
Transparenzlevel	Regulierter Markt Frankfurt/Prime Standard
Anzahl Aktien zum 31.12.2010	31.305.990 Stück
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler Bank AG, HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
Börsenkurse 2010	
Höchstkurs* (in EUR)	5,73
Tiefstkurs* (in EUR)	3,81
Eröffnungs-/Schlusskurs 2010 (in EUR)	4,25/5,58
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember (in Mio. EUR)	174,7
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag in EUR**	605.588
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag in Stück**	130.860

* Schlusskurs Xetra Handel

** Alle deutschen Börsenplätze

Real Estate
Real People
Real Life



CREiert

Wohnträume*

* Für alle, die wertvollen Raum schaffen möchten:
exzellentes Asset Management zur Optimierung
von Immobilienportfolios.

Wohnen – ein Grundbedürfnis, in das es sich zu investieren lohnt. Unser kompetentes Asset Management bringt Ihre Immobilien mit der richtigen Strategie und kostenoptimierter Bewirtschaftung bei Mietern auf Platz 1.

Mehr unter www.colonia.ag

Colonia

REAL ESTATE AG

Konzernlagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	46
II. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	51
III. Mitarbeiter	59
IV. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB	60
V. Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB „Erklärung zur Unternehmensführung“	62
VI. Chancen- und Risikobericht	63
VII. Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen	69
VIII. Nachtragsbericht	69
IX. Prognosebericht	71

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der Colonia Real Estate AG zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

Korrektur des Other Comprehensive Income im Konzernabschluss 2009 und damit verbundene Korrektur des Konzernjahresüberschusses 2009

2010 wurde festgestellt, dass im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 in der Eigenkapitalposition der Bilanz als Other Comprehensive Income ausgewiesene neutral erfasste Wertänderungen aus Zins-Swap-Verträgen in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. fehlerhaft dargestellt wurden. Diese Bestandteile des Other Comprehensive Income hätten im Rahmen der vorgenommenen vier Entkonsolidierungen, die sich aus dem Verkauf von Immobilienportfolios ergeben haben, erfolgswirksam aufgelöst werden müssen.

Der Konzernabschluss des Vorjahres wurde insoweit angepasst. Die Fehlerkorrektur führte sowohl zu einer entsprechenden Verminderung des Other Comprehensive Income sowie der sonstigen Einkünfte als auch zu einem geringeren Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2009.

Veränderte Darstellung des Bewertungsergebnisses im Konzernjahresabschluss 2010 und damit verbundene Ausweisanpassung des Konzernabschlusses des Vorjahres 2009

In der Gesamtergebnisrechnung des Berichtsjahres 2010 wird das Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abweichend vom Ausweis im Konzernabschluss des Vorjahres 2009 dargestellt. Im Geschäftsjahr 2009 sowie in den Zwischenabschlüssen des Geschäftsjahres 2010 wurden unterjährig Ausgaben für immobilienwerterhöhende Investitionsmaßnahmen aktiviert. Die Wertänderung zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert der Immobilien, die sich aus der Bewertung durch einen externen Gutachter zum Bilanzstichtag ergaben, wurden in der Position der Gesamtergebnisrechnung „Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert“ ausgewiesen.

Im Konzernabschluss 2010 wurde dieser Ausweis dahingehend geändert, dass die unterjährigen Ausgaben für immobilienwerterhöhende Investitionsmaßnahmen vollständig aufwands erhöhend in der Position der Gesamtergebnisrechnung „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ berücksichtigt wurden. Die werterhöhenden Auswirkungen dieser Investitionsmaßnahmen werden so ausschließlich im Rahmen der Immobilienbewertung der externen Gutachter berücksichtigt und im „Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert“ ausgewiesen.

Bei der durchgeführten Änderung handelt es sich um eine freiwillige Ausweisänderung, wobei die Vorjahresangaben zur besseren Vergleichbarkeit entsprechend angepasst wurden. Die Änderung des Ausweises führte nicht zu einer Veränderung des Konzernperiodenergebnisses 2009. Die Ausweisänderung führte lediglich zu einer Erhöhung des „Ergebnisses aus der Bewertung zum beizulegenden Wert“ um EUR 7,3 Mio. sowie einer entsprechend gegenläufigen Erhöhung der „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ im Konzernabschluss 2009.

Veränderte Darstellung und teilweise Umgliederung der Aufwendungen aus dem Asset Management und der Verwaltungsaufwendungen

Des Weiteren wurden erstmalig im Konzernabschluss 2010 Bestandteile der „Allgemeinen Verwaltungskosten“ sowie der „Aufwendungen für das Asset Management“ in die „Betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ umgliedert, da diese Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen der eigenen Wohnimmobilien-Portfolios stehen. Die Vorjahreszahlen des Konzernabschlusses 2009 wurden entsprechend angepasst. Die Änderung des Ausweises führte nicht zu einer Veränderung des Konzernperiodenergebnisses 2009. Die Ausweisänderung führte lediglich zu einer Erhöhung der „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ in Höhe von EUR 1,9 Mio. und zu einer entsprechenden Minderung der Verwaltungskosten von EUR 1,3 Mio. sowie der „Aufwendungen für das Asset Management“ von EUR 0,6 Mio.

Die im Konzernlagebericht 2010 dargestellten Vergleichszahlen des Vorjahres 2009 beziehen sich immer auf die angepassten Werte des Konzernabschlusses 2009, somit ist eine direkte Vergleichbarkeit der Konzernabschlüsse 2010 und 2009 gegeben.

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Eine der weltweit schwersten Wirtschaftskrisen scheint überstanden. Insbesondere die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2010 den stärksten Aufschwung seit der Wiedervereinigung und ist damit zur Wachstumslokomotive für die gesamte europäische Wirtschaft geworden. So stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland (preisbereinigt) um 3,6%, nach einem Rückgang im Vorjahr von 4,7%. Auch im internationalen Vergleich nimmt das deutsche Wirtschaftswachstum somit eine Spitzenposition ein. So stieg das reale Bruttoinlandsprodukt in der Europäischen Union lediglich um 1,8% und das der USA um 2,7%.

Im Jahr 2010 trug nicht nur – wie in früheren Jahren – der Außenhandel zum Wachstum bei, sondern auch die Binnennachfrage. So stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5%, die staatlichen Ausgaben sogar um 2,2%. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 14,2%, wohingegen die Importe nur um 13,0% angestiegen sind. Demzufolge betrug der positive Wachstumsbeitrag des Außenhandels zum Bruttoinlandsprodukt 1,1%. Entsprechend trug die Inlandsnachfrage 2,5% zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts bei. Besonders erfreulich entwickelte sich der Arbeitsmarkt in Deutschland. Im Vergleich zum Januar 2010 verbesserte sich die Arbeitslosenquote von 8,6% auf 7,2% Ende Dezember 2010.

Vor dem Hintergrund der um 2,7% gestiegenen Bruttolöhne erhöhte sich auch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 2,6%. Insgesamt haben die privaten Haushalte für alle Verwendungszwecke, außer für den Kauf von Personenkraftwagen, mehr Geld ausgegeben als im Vorjahr; auch für Mietaufwendungen.

Für das Jahr 2011 rechnet die Bundesregierung mit einem weiteren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,3%. Es wird erwartet, dass der Aufschwung sowohl durch den Export als auch durch die Binnennachfrage positiv geprägt sein wird. Auch geht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2011 von einer weiteren Reduzierung der Arbeitslosenquote und einer Erhöhung des verfügbaren Einkommens im Jahr 2011 aus. Alles Indikatoren, die sich auch positiv auf unser Immobiliengeschäft auswirken können. Mit steigenden Einkommen, zunehmender Sicherheit des Arbeitsplatzes und höherer privater Konsumneigung steigen auch die Bereitschaft und die Möglichkeit der Mieter, an Mieterhöhungen teilzunehmen.

2. Lage der Immobilienwirtschaft

Der deutsche Wohnungsmarkt umfasst insgesamt rund 38,7 Mio. Wohnungen. Davon werden ca. 15,1 Mio. durch die Eigentümer selbst genutzt, die restlichen 23,6 Mio. werden durch gewerbliche oder private Anbieter an Dritte vermietet. Somit stellt der Vermietungsmarkt in Deutschland einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar. Wie hat sich dieser Markt, der Hauptmarkt im Geschäftsmodell der Colonia ist, im Jahr 2010 entwickelt?

Betrachtet man den Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien 2010, so hat sich dieser weiterhin positiv entwickelt. Nach Angaben der DIP-Deutsche Immobilien-Partner betrug das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien EUR 21,8 Mrd. und liegt somit rund 4% über dem des Vorjahres. Dabei bestand ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Core-Wohnimmobilien in A-Lagen von Städten mit positiver demografischer Entwicklung. Zum Vergleich: Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien belief sich auf EUR 24,6 Mrd. Somit lag das gesamte Immobilientransaktionsvolumen bei EUR 46,4 Mrd. (2009: EUR 40,3 Mrd.). Das Umsatzplus von rund 15,1% soll aber nicht darüber hinweg täuschen, dass das Jahr 2010 zwar ein solides, aber nicht überdurchschnittlich gutes Immobilientransaktionsjahr war. Der durchschnittliche Mittelwert der vergangenen zehn Jahre liegt bei einem Transaktionsvolumen von EUR 65,1 Mrd.

Vor dem Hintergrund des Anziehens der Transaktionsmärkte, des wieder verstärkten Interesses institutioneller Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien und mit verbundener erhöhter Nachfrage nach Asset-Management-Dienstleistungen erwarten wir einen positiven Effekt für unser Segment Service. Dieses Marktumfeld, nutzend sollen neue Mandate akquiriert, die Assets unter Management erhöht und somit Umsatz und Ertrag dieses Segments gesteigert werden.

Schwerpunkt unseres Geschäftsmodells als aktiver Bestandhalter ist die renditeorientierte Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien. Daher ist für uns die Entwicklung der Mietmärkte von besonderer Bedeutung. Laut Statistischem Bundesamt erhöhten sich die Nettokaltmieten 2010 um 1,1% im Vergleich zum Vorjahr. Bestätigt wird dieser Trend durch den F+B-Wohn-Index, der von einem Anstieg der Bestandsmieten um 0,9% ausgeht. Die Mieten bei Neuvertragsvermietungen erhöhten sich gemäß F+B sogar um 2,8%. Andere Immobilienindizes gehen sogar von höheren Mietsteigerungen aus. So berichten BulwienGesa in ihren Studien von einer Mietsteigerung um 2,0%, wobei diese Analyse von der Wiedervermietung einer 70-qm-Bestandswohnung in mittlerer bis guter Lage ausgeht.

Gründe für den Anstieg der Mieten sehen alle Analyseinstitute unter anderem in der gemessenen am Bruttoinlandsprodukt guten makroökonomischen Entwicklung in Deutschland, und den gleichzeitig nach wie vor niedrigen Zinsen. Ferner wird die Mietentwicklung durch eine niedrige Arbeitslosenquote und ein höheres verfügbares Einkommen der Haushalte positiv beeinflusst.

In den letzten Jahren haben sich insbesondere die Mieten in den einzelnen Städten bzw. Regionen unterschiedlich deutlich entwickelt. Zeigten in den letzten Jahren vor allem die A-Städte überdurchschnittliche Mietsteigerungsraten, so haben laut BulwienGesa im Jahr 2010 die B- und C-Städte eine überdurchschnittliche Steigerung verzeichnen können. Noch bleiben jedoch deutliche Unterschiede im Niveau und der Entwicklung der Mietmärkte zwischen Städten im Norden oder Osten und im Süden oder Westen Deutschlands erkennbar.

Gründe für regional unterschiedliche Mietentwicklungen sind vor allem in einer höheren Nachfrage nach Wohnraum, einem unterschiedlichen Einkommensniveau und der Bereitschaft zur Zahlung höherer Mieten zu finden. Gerade in Städten und Regionen mit positiver demografischer Entwicklung (Zuzug) wird die Verknappung nach Wohnraum noch durch zwei Tendenzen verstärkt. Wie eine Studie der Landesbausparkassen ermittelt hat, ist die Wohnfläche pro Kopf mittlerweile auf 47 qm angestiegen und wird weiter ansteigen. Des Weiteren wird sich die Zahl der Haushalte erhöhen, da die Haushaltsgröße stetig abnimmt. Beide Entwicklungen führten und führen auch zukünftig zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen. Auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Jahr 2010 wieder leicht angestiegen ist, wird dieser Anstieg kaum zur Verminderung der Differenz zwischen

Angebot und Nachfrage führen. Von November 2009 bis November 2010 wurden für 189.375 Wohnungen Baugenehmigungen (Vorjahr: 174.264) erteilt (Hochrechnung des Statistischen Bundesamts). Der Bedarf bis 2025 wird jedoch auf 270.000 bis 350.000 pro Jahr geschätzt. Zusammenfassend gehen wir daher davon aus, dass sich der Wohnimmobilienmarkt für Bestandsimmobilien in Deutschland auch 2011 positiv entwickeln wird.

3. Geschäftstätigkeit und Organisation

Die Colonia Real Estate AG ist mit rund 19.000 Wohneinheiten eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften Deutschlands. Die Colonia ist aktiver Bestandshalter von Wohnimmobilien an attraktiven Standorten in Deutschland sowie Dienstleister für Wohn- und Gewerbeimmobilien externer Immobilieneigentümer. Zum Ende des Berichtsjahres hatte die Colonia Gruppe mehr als EUR 2,1 Mrd. Assets under Management, die von rund 100 Mitarbeitern von sieben Standorten innerhalb Deutschlands aus betreut werden. Die EUR 2,1 Mrd. Assets under Management umfassen eigenes Immobilienvermögen von rund EUR 827,5 Mio., von denen ca. EUR 815,6 Mio. reine Wohnimmobilien darstellen.

Sitz der Verwaltung der Colonia Real Estate AG ist Köln. Zur optimalen Betreuung unserer eigenen Wohnbestände, aber auch der Portfolios unserer Kunden sitzen unsere Immobilienexperten an sechs weiteren Standorten nahe den zu betreuenden Immobilien. Unsere Standorte verteilen sich über das gesamte Bundesgebiet und liegen in den Immobilienzentren Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart.

Colonia Real Estate AG

Investment

Aktiver Bestandshalter von Wohnimmobilien

- Nachhaltiges Portfolio und Asset Management
- Cashflow-Optimierung und Wertsteigerung
- Leerstandsreduktion und Verbesserung der Mieteinnahmen

Co-Investments

Service

Colonia Real Estate Solutions

- Transaktions-, Investment Management
- Asset und Property Management
- Instandsetzungs- und Sanierungsmanagement
- Privatisierung/Verkauf

Muttergesellschaft ist die Colonia Real Estate AG, die als Managementholding konzernübergreifende Aufgaben wie u. a. Rechnungswesen, Controlling, Investor Relations, IT, Personal und Recht für alle Tochtergesellschaften einheitlich zur Verfügung stellt und/oder steuert. Neben der Colonia Real Estate AG setzt sich der Konzern aus den operativen Tochtergesellschaften sowie den Objektgesellschaften zusammen, die Eigentümer der Colonia-eigenen Immobilienbestände sind. Dabei basiert unser integriertes Geschäftsmodell auf zwei Säulen:

Segment Investment: Das Investmentsegment konzentriert sich als aktiver Bestandhalter vornehmlich auf den Erwerb, die Entwicklung und die Bewirtschaftung renditestarker Wohnimmobilienportfolios für den Eigenbestand. Hinzu kommen die Beteiligungen an und die Co-Investments mit renommierten Partnern in Gewerbe- und Wohnimmobilien. Dem Segment Investment werden auch unsere Objektgesellschaften zugerechnet, die als Einzelgesellschaften das eigene Immobilienvermögen der Colonia Gruppe bilanzieren.

Segment Service: Alle Dienstleistungen entlang des Lebenszyklus einer Immobilie werden in unserer integrierten Kompetenzplattform Colonia Real Estate Solutions gebündelt. Unser Dienstleistungsangebot reicht dabei von der Transaktions- und Investmentberatung über das Asset und Property Management bis hin zur Verkaufsberatung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Im Fokus beider Segmente stehen immer die Immobilie und deren renditeorientierte Optimierung, ob für unseren eigenen Bestand oder für die von uns betreuten Portfolios Dritter. Als Investor kaufen wir bundesweit Wohnimmobilien, erhöhen die Qualität und den Wert der Immobilie durch ein nachhaltiges Asset Management und optimieren so den Cashflow aus der Immobilie. Als Berater und Asset Manager für Immobilien Dritter handeln wir als Eigentümervertreter mit dem gleichen Ziel: der langfristig orientierten und nachhaltigen Wertsteigerung von Immobilien.

4. Überblick über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft und des Konzerns

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise hat die Colonia in den Jahren 2008 und 2009 umfangreiche Restrukturierungs- und Kostensenkungsmaßnahmen durchgeführt, ihre Bilanz bereinigt und das Geschäftsmodell fokussiert. Das Geschäftsjahr 2010 als Jahr eins nach der Krise konnte daher intensiv für die Optimierung der Bestände sowie die verstärkte Umsetzung von Investitionsmaßnahmen in unsere Wohnbestände genutzt werden. Zum Geschäftsjahresende 2010 umfasste das Immobilienportfolio der Colonia rund 18.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 1.150.000 qm, von denen rund 25.000 qm kleinere Gewerbeflächen umfassen. Hinzu kommen rund 3.320 Stell- und Garagenplätze sowie ein Gewerbeobjekt mit ca. 6.500 qm im Zentrum Kölns.

Eines der wichtigsten Ziele im Geschäftsjahr 2010 war die Reduzierung der Leerstandsquote in unseren Beständen. Jede neu vermietete Wohnung steigert nicht nur die Mieteinnahmen, sondern vermindert auch die Leerstandskosten des Eigentümers. Zur Erreichung dieses Ziels haben wir umfangreiche Investitionen in die Modernisierung unserer Wohnungen, insbesondere in Salzgitter getätigt. Nach EUR 6,0 Mio. im 1. Halbjahr haben wir im 2. Halbjahr 2010 nochmals EUR 8,0 Mio. in unsere Immobilien investiert. Die getätigten Investitionen haben sich bezahlt gemacht: Die Leerstandsquote im Gesamtportfolio (berechnet nach Wohneinheiten) verminderte sich im Geschäftsjahr 2010 von 13,6% auf 12,9%. Eine signifikante Reduzierung um 5,1%. Jedoch haben wir unser Ziel, die Leerstandsquote unter 12,0% zu bringen, deutlich verfehlt. Mieterhöhungen im 3. und 4. Quartal 2010 haben zu überdurchschnittlich hohen Kündigungszahlen zum Ende des Jahres geführt, so dass der positive Jahrestrend im 4. Quartal 2010 nicht fortgeführt werden konnte. Wir gehen jedoch davon aus, dass wir diese Kündigungsquote bereits im 1. Halbjahr 2011 wieder auffangen werden. Erfreulich entwickelte sich auch unsere Durchschnittsmiete, die wir von EUR 4,59/qm auf EUR 4,69/qm zum Ende des Berichtsjahres erhöhen konnten.

	4. Quartal 2009	1. Quartal 2010	2. Quartal 2010	3. Quartal 2010	4. Quartal 2010
	01.10.–31.12.2009	01.01.–31.03.2010	01.04.–30.06.2010	01.07.–30.09.2010	01.10.–31.12.2010
Leerstandsquote in %	13,6	13,0	12,4	12,1	12,9
Durchschnittsmiete pro qm in EUR	4,59	4,60	4,59	4,64	4,69

Durch die getätigten Investitionen in die Wohnungsmodernisierung sowie durch unser konzerneigenes aktives Asset Management konnten die Nettomieten (Net Rental Income) im 2. Halbjahr 2010 auf EUR 28,5 Mio. erhöht werden (1. Halbjahr: EUR 28,2 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr 2009 verminderte sich das Net Rental Income von EUR 59,1 Mio. auf EUR 56,7 Mio. im Berichtszeitraum. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Nettomieteinnahmen 2009 noch die Mieten von rund 1.000 Wohneinheiten in Berlin enthalten sind (EUR 3,7 Mio.), die Ende September 2009 veräußert wurden. Bereinigt um diese Mieteinnahmen hätte das Net Rental Income 2009 EUR 55,4 Mio. betragen. Deutlich reduziert hat sich das Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income), welches sich auf EUR 24,3 Mio. verminderte (Vorjahr: EUR 32,9 Mio.). Neben den bereits dargestellten geringeren Mieteinnahmen (EUR 3,7 Mio.) sind vor allem höhere Investitions- und Modernisierungsaufwendungen von insgesamt EUR 14,0 Mio. für diese Verminderung verantwortlich.

Das Segment Service konnte im Geschäftsjahr 2010 wieder einen positiven Beitrag in Höhe von EUR 0,5 Mio. zum Gesamtergebnis beisteuern. Die Verminderung unseres Ergebnisses aus der Vermietung, begründet auch aus dem Abverkauf von 1.000 Wohnungen im September 2009 sowie erhöhten Investitionsaufwendungen und höheren Verwaltungskosten, führte ebenfalls zu einem im Jahresvergleich verminderten EBITDA 2010 von EUR 14,1 Mio. (Vorjahr 2009: EUR 23,6 Mio.). Detaillierte Erläuterungen zu den Konzernzahlen können der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in diesem Lagebericht entnommen werden.

Zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur und Reduktion der Finanzierungskosten hat die Colonia im Mai 2010 eine Wandschuldverschreibung mit fünfjähriger Laufzeit platziert. Es wurden insgesamt 1.904.312 Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von ca. EUR 11,4 Mio. im Rahmen des Bezugsangebots an die Aktionäre der Gesellschaft sowie bei ausgewählten institutionellen Investoren begeben. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Oktober 2010 eine Kapitalerhöhung in Höhe von 2.845.990 Aktien durchgeführt, was rund 10 % des Grundkapitals entsprach. Die Aktien wurden zu einem Preis von EUR 3,80 pro Aktie bei deutschen und internationalen institutionellen Investoren platziert. Das Bezugsrecht der Aktionäre war bei der Emission ausgeschlossen. Der Bruttoemissionserlös betrug rund EUR 10,8 Mio.

Der Net Asset Value pro Colonia Aktie beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 7,26. Dabei wurde der NAV berechnet, indem das Eigenkapital vor Minderheiten durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien dividiert wurde. Im Zuge der Konzernabschlussstellung haben wir die Berechnungsmethode des NAV verändert, so dass der Vergleich mit den Vorquartalen nur eingeschränkt möglich ist. Ermittelt man den NAV für den 31. Dezember des Vorjahres nach gleicher Berechnungsmethode, so ergibt sich ein NAV pro Aktie 2009 von EUR 8,64.

Wesentliche Ereignisse aus dem Segment Investment

Wie bereits dargestellt, stand im Geschäftsjahr 2010 die Reduktion der Leerstände, insbesondere im Portfolio Salzgitter im Fokus der Colonia. Betrachtet man das Gesamtportfolio der Colonia, so konnten wir die Leerstandsquote im Berichtszeitraum von 13,6 % auf 12,9 % reduzieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ermittlung der Leerstandsquote nach Wohneinheiten immer nur eine Stichtagsbetrachtung zum Ende eines Quartals darstellt. Daher kann es bei einigen Portfolios zu einer rein stichtagsbezogenen Verschlechterung der Leerstandsquote kommen. So auch geschehen in unserem größten Portfolio in Salzgitter.

Es ist uns zwar gelungen, die Leerstandsquote in Salzgitter leicht von 20,4 % zu Beginn des Jahres auf 20,2 % zum Ende 2010 zu reduzieren, wir haben aber unser Ziel einer deutlichen Leerstandsreduktion verfehlt. Betrug die Leerstandsquote zum 30. September 2010 noch 18,5 %, so konnte der positive Trend der ersten drei Quartale 2010 im 4. Quartal nicht fortgeführt werden. Die im 3. und 4. Quartal 2010 durchgeführten Mieterhöhungen führten zu überdurchschnittlich vielen Kündigungen und somit zum erneuten Anstieg der Leerstandsquote. Erfreulich entwickelte sich jedoch die Miete pro Quadratmeter, die von EUR 4,53/qm auf nunmehr EUR 4,63/qm angestiegen ist. Vor dem Hintergrund der erhöhten Investitionen in Maßnahmen zur Wohnungsmodernisierung und -instandsetzung in Höhe von EUR 7,8 Mio. gehen wir davon aus, dass wir die Kündigungen aufgrund der Mieterhöhung bereits im 1. Halbjahr 2011 wieder ausgleichen können.

Besonders erfreulich entwickelten sich im Geschäftsjahr 2010 unsere beiden Berliner Portfolios. Im Großraum Berlin hält die Colonia rund 4.500 Wohneinheiten an den Standorten Marzahn und Nauen. Bei den von uns in Eigenverwaltung stehenden Portfolios konnten wir den Leerstand innerhalb eines Jahres von 5,4 % auf nunmehr 4,5 % reduzieren. Mit einer Leerstandsquote von 4,2 % im Portfolio Marzahn liegen wir hier sogar unter der standortüblichen Leerstandsquote von 5,8 %. Auch die Miete pro Quadratmeter erhöhte sich von EUR 4,64/qm auf EUR 4,72/qm.

In Elmshorn/Itzehoe, nordwestlich von Hamburg gelegen, besitzt die Colonia rund 1.500 Wohnungen, die in den Jahren 2008 und 2009 zum Großteil nach höchsten energetischen Standards saniert wurden. Auch wenn wir in diesem Portfolio die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter im Geschäftsjahr 2010 von EUR 4,98/qm auf EUR 5,26/qm erhöhen konnten, blieb die Vermietungsquote weit hinter unseren Erwartungen zurück. Es ist uns nicht gelungen, die Leerstandsquote in diesem Portfolio zu reduzieren. Nach 10,6 % zu Beginn des Jahres 2010 verminderte sich die Leerstandsquote zwar auf 9,9 % zur Jahresmitte, um zum Ende des Jahres aber wieder auf 11,5 % anzusteigen – ein Resultat, mit dem wir nicht zufrieden sein können.

Bei unseren kleineren Portfolios im Norden und Westen Deutschlands zeigt sich deutlich die Schwankungsbreite der Leerstandsquote in Abhängigkeit vom jeweiligen Stichtag. In unserem so genannten Domus-Portfolio (ca. 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten) mit Standorten u.a. in Kiel, Osnabrück, Köln und Aachen hat sich die Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresanfang von 5,8% auf 3,5% reduziert. Betrachtet man die Quartalsstichtage jedoch im Einzelnen, so zeigt sich eine Schwankungsbreite von 4,9% zum 31. März 2010 bis zu 5,3% zum 30. Juni 2010.

Wesentliche Geschäftsvorfälle im Segment Service

Das Geschäftsjahr 2010 war durch die Neustrukturierung des Segments Service geprägt. Zur Schaffung einheitlicher Standards, klarer Zuständigkeiten und vor allem zur besseren Nutzung von Synergiepotenzialen haben wir im Geschäftsjahr 2010 die CRE Resolution GmbH und die CRE Accentro GmbH in eine Gesellschaft überführt. Unter dem Namen Colonia Real Estate Solutions GmbH haben wir seit Mitte 2010 sämtliche Colonia Dienstleistungen für Dritte zusammengefasst. Die Dienstleistungsplattform bietet dabei modulartig maßgeschneiderte Lösungen entlang der Wertschöpfungskette für Immobilien an. Dabei reicht das Leistungsspektrum von der Transaktions- und Investmentberatung über das Asset und Property Management bis hin zur Verkaufsberatung für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Das Segment Service wurde jedoch nicht nur organisatorisch neu strukturiert, sondern auch unser Mandantenfokus wurde erheblich erweitert. Ziel für das Geschäftsjahr 2010 war es, durch die Neustrukturierung Kosten zu reduzieren, Synergien zwischen den einzelnen Dienstleistungsbereichen zu heben und neue Mandate zu gewinnen, um diesen Geschäftsbereich wieder in die Gewinnzone zurückzuführen. Dies ist uns gelungen. Trotz leicht verminderter Umsätze aus dem Asset Management um 1,8% auf EUR 7,2 Mio., allerdings auch signifikant reduzierter Kosten um 15,3% auf EUR 6,7 Mio., ergibt sich mit EUR 0,5 Mio. wieder ein positives Ergebnis für diesen Geschäftsbereich.

Insgesamt konnten wir im Jahr 2010 drei neue Asset-Management-Mandate gewinnen, die einem Asset Volumen von rund EUR 157 Mio. entsprechen. Anfang Dezember 2010 erhielt die Colonia Real Estate Solutions GmbH (Solutions) das Asset Management Mandat über acht Gewerbeobjekte in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von rund 60.000 qm. Bei diesen acht Liegenschaften gilt es, Ausbaureserven zu heben, die Leerstandsquote abzubauen und die Gebäude neu am Markt zu positionieren. Ende Dezember 2010 kam das Mandat für die Betreuung weiterer 17 Gewerbeimmobilien mit rund 95.000 qm hinzu. Die 17 Objekte liegen vorzugsweise in attraktiven Großstädten in Deutschland, unter anderem Berlin, Dortmund, Karlsruhe und Frankfurt am Main. Der Asset Management Vertrag wurde für sechs Jahre abgeschlossen.

Außerdem wurden rund 107.280 qm Gewerbefläche in den Beständen unserer Mandanten neu vermietet bzw. prolongiert. Besonders hervorzuheben ist dabei die Neuvermietung im World Trade Center Dresden an die Stadt Dresden mit 12.414 qm. Insgesamt wurden damit seit Januar 2010 fast 39.000 qm Mietfläche von insgesamt rund 70.000 qm Mietfläche im World Trade Center neu vermietet oder prolongiert.

Auch die Wohnungsprivatisierung – also die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – kann auf ein erfolgreiches Jahr 2010 zurückblicken. Insgesamt konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 562 Einheiten (Vorjahr: 980 Einheiten) aus intern und extern gehaltenen Beständen an private und institutionelle Investoren veräußert werden. Das Ergebnis im Einzelverkauf konnte hierbei von 381 auf 562 erhöht werden. Blockverkäufe fanden 2010 keine statt (Vorjahr: 599 Einheiten). Erfreulich war auch die Verlängerung des Vertriebsvertrages mit der GSW Immobilien AG, Berlin, über die Privatisierung eines zu diesem Zweck bestimmten GSW Wohnimmobilienbestandes. Bereits seit 2007 privatisiert die Colonia die Privatisierungsbestände der GSW in Berlin, seit 2009 sogar exklusiv.

II. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Ertragslage des Colonia Konzerns

Das Konzernergebnis nach Steuern weist für das Geschäftsjahr 2010 einen Verlust in Höhe von 27,2 Mio. aus und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr 2009 um EUR 34,2 Mio. verschlechtert. Dies ist neben einem Verlust vor Steuern von EUR 14,4 Mio. insbesondere auf Steuern in Höhe von EUR -12,8 Mio. zurückzuführen. Basiert der Konzerngewinn 2009 vor allem auf einer Steigerung des Vermietungsergebnisses, reduzierten Verwaltungskosten

sowie einer Verbesserung des Finanzergebnisses aufgrund von Erträgen aus einem Darlehensverzicht im Wege einer Anschlussfinanzierung, so wird das Geschäftsjahr 2010 durch ein signifikant vermindertes Vermietungsergebnis, ein gesunkenes (positives) Bewertungsergebnis, ungeplanten Verwaltungsaufwendungen aufgrund der Übernahme der TAG Immobilien AG sowie insbesondere durch einen außerordentlichen Steueraufwand belastet. Im Folgenden werden wir auf die verschiedenen Ertrags- und Aufwandskomponenten des Konzernverlustes 2010 näher eingehen.

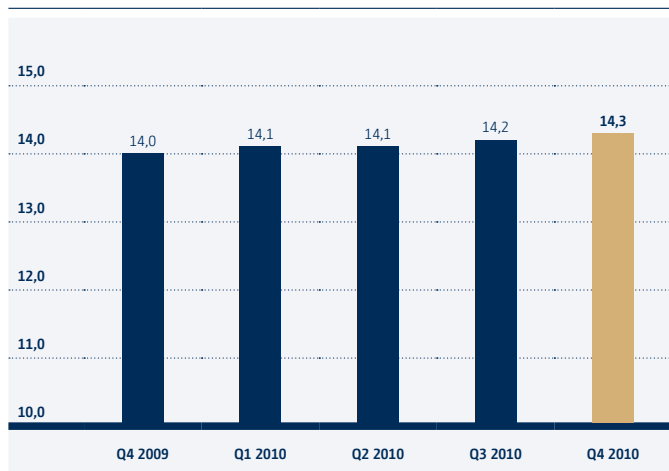
Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	86.301,4	88.404,6
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2.921,6	1.623,3
Umsätze aus dem Asset Management	7.156,7	7.287,2
Sonstige Einkünfte	2.572,5	2.346,2
Erträge aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	6.869,9	25.690,0
Gesamt Erträge ohne Finanzerträge (Umsatz)	105.822,1	125.351,3

Die Umsätze (Gesamterträge ohne Finanzerträge) der Colonia betragen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt EUR 105,8 Mio. und haben sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 15,6% (EUR -19,5 Mio.) reduziert. Dies ist neben leicht verminderten Erträgen

aus der Vermietung (EUR -2,1 Mio.) vor allem auf niedrigere Erträge aus der Bewertung zum beizulegenden Wert für unsere Immobilien (EUR -18,8 Mio.) zurückzuführen.

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Nettomieten (NRI)	56.736,7	59.109,0
Ergebnis aus der Vermietung (NOI)	24.318,1	32.854,1

Net Rental Income



Betrachtet man nur die Nettomieten (Net Rental Income), so haben sich diese auf den ersten Blick um 4,0% oder EUR 2,4 Mio. auf EUR 56,7 Mio. zum 31. Dezember 2010 reduziert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen des Vorjahres 2009 noch Mieten für die ersten neun Monate aus einem Wohnportfolio enthalten, welches erst im September 2009 veräußert wurde. Like-for-Like, also ohne die Mieten aus den verkauften Einheiten, wären die Nettomieteinnahmen 2010 um rund 2,3% leicht höher als im Jahr 2009 ausgefallen.

Deutlicher wird die Erhöhung der Nettomieteinnahmen im Vergleich der Quartale 2010. Waren die Nettomieteinnahmen der ersten drei Quartale 2010 noch nahezu konstant, so haben sich diese im 4. Quartal 2010 leicht auf EUR 14,3 Mio. erhöht. Der Abbau der Leerstände im Jahresvergleich 2010 zu 2009 und die Erhöhung der Mieten zeigen somit erste Erfolge.

Betrachtet man jedoch das Ergebnis aus der Vermietung (Net Operating Income), so hat sich dieses im Geschäftsjahr 2010 deutlich verschlechtert. Betrug das Vermietungsergebnis (NOI) im Vorjahr 2009 noch EUR 32,9 Mio., so verminderte sich dieses im Geschäftsjahr 2010 auf EUR 24,3 Mio. Dies entspricht einer Reduzierung um 26,0% oder EUR 8,6 Mio. Neben geringeren Nettomieteinnahmen aufgrund des Verkaufs des Berliner Portfolios in Höhe von EUR 3,7 Mio. sind vor allem höhere Investitions- und Modernisierungskosten für diese Verminderung verantwortlich. Die reinen Instandhaltungskosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,8 Mio., die Modernisierungs- und Investitionskosten in unsere Portfolios sogar um EUR 10,3 Mio. Abweichend zu den Vorjahren wurden Investitions- und Modernisierungsaufwendungen, die unterjährig bereits als werterhöhende Capex-Maßnahmen gebucht wurden, wieder vollständig in die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen umgegliedert. Dies führt zu einer Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zu einer Reduzierung des Net Operating Income. Zur besseren Vergleichbarkeit haben wir die Vorjahreszahlen dieser Ausweisform angepasst und vergleichbare Aufwendungen ebenfalls umgegliedert.

	2010	2009
Angaben in TEUR	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Umsätze aus dem Asset Management	7.156,7	7.287,2
Aufwendungen für das Asset Management	-6.675,1	-7.883,8
Netto Ergebnis Asset Management	481,6	-596,6

Auch wenn der Umsatz des Geschäftsbereichs Asset Management geringfügig um 1,8% gesunken ist, weist dieser Bereich im Geschäftsjahr 2010 nun wieder einen Gewinn aus. Nach einem Verlust im Vorjahr in Höhe von EUR 0,6 Mio. betrug der Gewinn im Berichtsjahr EUR 0,5 Mio. Aufgrund der deutlichen Kostenreduktion im Asset Management um EUR 1,2 Mio. haben wir unser selbst gesetztes Ziel, das Asset Management wieder in die Gewinnzone zurückzuführen, erreicht. In der Gesamtergebnisrechnung 2010 wurden erstmals Aufwendungen des Asset

Managements, die im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen aus dem eigenen Wohnportfolio stehen, auch in dieser Position ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen 2009 wurden zur besseren Vergleichbarkeit entsprechend angepasst. Für das Geschäftsjahr 2009 ergibt sich somit eine Reduzierung der „Aufwendungen für das Asset Management“ um EUR 0,6 Mio. und eine Erhöhung der „Betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ in gleicher Höhe.

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Personalaufwand	-3.808,1	-4.401,0
Sachaufwand	-8.949,7	-5.787,4
Abschreibungen	-878,9	-167,3
Verwaltungsaufwand	-13.636,7	-10.355,7
Restrukturierungsaufwand	0,0	-399,4

Vor dem Hintergrund außerordentlicher Belastungen auf der Sachkostenebene im 4. Quartal 2010 haben sich die Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 3,3 Mio. auf EUR 13,6 Mio. erhöht (Vorjahr: EUR 10,4 Mio.). Die außerordentlichen Belastungen des 4. Quartals 2010 zeigen sich deutlich im Quartalsvergleich 2010. Lagen die Sachkosten in den ersten drei Quartalen 2010 zwischen EUR 1,5 bis 1,8 Mio., so betragen diese alleine im 4. Quartal 2010 EUR 4,1 Mio. Die erhöhten Aufwendungen sind vor allem auf die Entgelte für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG zurückzuführen. Die Personalkosten hingegen sind mit EUR 0,9 Mio. im Vergleich der Quartale nahezu konstant geblieben. Auch bei den Verwaltungskosten ist zu beachten, dass in der Gesamtergebnisrechnung 2010 Ausweisänderungen vorgenommen wurden. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden diese Ausweisänderungen auch in der Darstellung des Vorjahres 2009 vorgenommen. So verminderten sich die Verwaltungskosten 2009 um rund EUR 1,3 Mio., und die Betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen erhöhten sich entsprechend.

Vor dem Hintergrund eines signifikant verminderten Ergebnisses aus der Vermietung (NOI) sowie höherer Verwaltungskosten verminderte sich das EBITDA des Geschäftsjahres 2010

deutlich auf EUR 14,1 Mio. (Vorjahr: EUR 23,6 Mio.). Wie bereits dargestellt, haben insbesondere das um EUR 8,5 Mio. verminderte Ergebnis aus der Vermietung, unter anderem verursacht durch höhere Investitionen, sowie Sondereffekte verbunden mit dem Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG zu diesem Ergebnis geführt. Entsprechend verminderte sich auch das EBIT des Geschäftsjahres 2010 im Jahresvergleich von EUR 33,4 Mio. 2009 auf nunmehr EUR 16,9 Mio. Die Verminderung des EBIT beruht unter anderem auch auf einem niedrigeren Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert im Vergleich zum Vorjahr 2009, einer Abwertung auf Beteiligungen in Höhe von EUR 1,3 Mio. sowie einer Abschreibung auf den Geschäfts- und Firmenwert von EUR 0,6 Mio.

Erfreulich hingegen entwickelten sich die Finanzaufwendungen, die sich im Jahr 2010 um 12,4% auf EUR 31,8 Mio. verminderten. Gründe hierfür lagen unter anderem in der teilweisen Neustrukturierung unserer Finanzierungsmittel, planmäßigen Tilgungen sowie der Rückzahlung höherer verzinslicher Mezzanine-Darlehens-tranchen. Trotz Einsparungen bei den Finanzaufwendungen hat sich das Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 31,4 Mio. verschlechtert (Vorjahr: EUR 26,5 Mio.). Dies ist allerdings ausschließlich auf die Erträge aus einem Darlehensverzicht im 1. Quartal 2009 in Höhe von EUR 8,7 Mio. zurückzuführen.

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
EBITDA	14.066,4	23.637,3
Wertminderung auf Beteiligungen	-1.300,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	5.249,9	10.180,3
Abschreibungen	-1.112,6	-449,1
EBIT	16.903,7	33.368,5
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	8.700,2
Finanzaufwendungen	-31.786,1	-36.305,4
Finanzerträge	435,7	1.092,7
EBT	-14.446,7	6.855,9
Steuern	-12.790,8	145,3
Konzernergebnis nach Steuern	-27.237,5	7.001,2

Wie bereits in unserer Ad-hoc Meldung vom 30. November 2010 hingewiesen wurde, hat der Anteilerwerb der TAG Immobilien AG weitreichende steuerliche Folgen auf den Konzernabschluss der Colonia. Gemäß § 8c Abs. 1 KStG sind bei einem Anteilerwerb von mehr als 25% durch einen externen Dritten die nicht genutzten steuerlichen Verluste (Verlustvorträge) entsprechend der Höhe der Beteiligung nicht mehr nutzbar. Folge ist die Reduzierung aktiver latenter Steuern in entsprechender Höhe. Bei einem Erwerb von mehr als 50% am Aktienkapital der Colonia sind die steuerlichen Verluste, bis auf die Nutzung korrespondierender stiller Reserven, vollständig nicht mehr abziehbar. Auf Basis umfangreicher Steuer-

planungen für alle wesentlichen Konzerngesellschaften für die Jahre 2011 bis 2015 sowie unter Berücksichtigung der Anteilsverhältnisse der TAG Immobilien AG am Aktienkapital der Colonia ergibt sich ein Steuerergebnis vom Einkommen und Ertrag von EUR -12,8 Mio. zum Geschäftsjahresende 2010.

Unter Berücksichtigung des Steueraufwands ermittelt sich ein Konzernverlust nach Steuern in Höhe von EUR 27,2 Mio. für das Geschäftsjahr 2010 – auch unter Berücksichtigung der steuerlichen und operativen Sondereffekte des Geschäftsjahres 2010 kein zufriedenstellendes Ergebnis.

Vermögens- und Finanzlage

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte	831.037,9	845.418,2
Kurzfristige Vermögenswerte	31.271,0	35.475,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	4.500,0	0,0
Summe der Vermögenswerte	866.808,9	880.893,3
PASSIVA		
Eigenkapital	227.169,5	246.381,7
Langfristige Schulden	530.943,7	587.396,6
Kurzfristige Schulden	108.695,7	47.115,0
Schulden in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,0	0,0
Eigenkapital und Schulden	866.808,9	880.893,3

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keinen größeren Immobilienportfolios erworben oder veräußert, so dass sich die Bilanzsumme mit EUR 866,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um 1,6 % verkürzt hat (Vorjahr 2009: EUR 880,9 Mio.).

Auf der Aktivseite der Bilanz ist die Summe der langfristigen Vermögenswerte mit EUR 831,0 Mio. (Vorjahr 2009: EUR 845,4 Mio.) ebenfalls leicht zurückgegangen. Diese langfristigen Vermögenswerte setzen sich überwiegend aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, immateriellen und Sachvermögenswerten sowie unseren Minderheitsbeteiligungen und Ausleihungen an unsere Immobilien-Joint-Ventures zusammen. Allein die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Vorjahr 2009: EUR 814,2 Mio.) machen mit EUR 817,7 Mio. einen Anteil von 94,3% an der gesamten Bilanzsumme aus. Somit sind unsere als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich unsere Beteiligungen deutlich von EUR 8,2 Mio. auf nunmehr EUR 2,4 Mio. vermindert. Da bereits zum Ende des Berichtsjahres 2010 Verkaufsabsicht für die Minderheitsbeteiligung der Colonia am gemeinsamen Joint Venture mit Oaktree Capital Management bestand, wurde diese in Höhe von EUR 4,5 Mio. in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgebucht. Der Verkauf unseres Anteils in Höhe von 4,8% am gemeinsamen Joint Venture mit Oaktree, dem so genannten Herkules/Homer-Portfolio erfolgte im Januar 2011. Des Weiteren hat die Reduzierung des Buchwerts für eine unserer Beteiligungen im Umfang von EUR 1,3 Mio. zur Verminderung unserer Beteiligungswerte beigetragen.

Auch die aktiven latenten Steuern haben sich signifikant von EUR 12,6 Mio. auf EUR 1,0 Mio. vermindert. Basis für die Ermittlung der latenten Steuern ist eine umfangreiche Steuerplanung für alle wesentlichen Konzerngesellschaften für die Jahre 2011 bis 2015 sowie die Berücksichtigung der Anteilsverhältnisse der TAG Immobilien AG am Aktienkapital der Colonia. Die Reduzierung der latenten Steuern ist vor allem auf die Beteiligung der TAG Immobilien AG an der Colonia Real Estate AG zurückzuführen. Gemäß § 8c Abs. 1 KStG sind bei einer Beteiligung der TAG Immobilien AG an der Colonia quotal in gleicher Höhe die steuerlichen Verlustvorträge nicht länger nutzbar. Es kommt zur Auflösung aktiver latenter Steuern. Überschreitet die Beteiligung der TAG Immobilien AG die 50%-Schwelle, so sind die genutzten steuerlichen Verlustvorträge, bis auf die Nutzung korrespondierender stiller Reserven, vollständig nicht mehr nutzbar. Die Überschreitung der 50%-Schwelle wurde der Colonia am 15. Februar 2011 von der TAG Immobilien AG gemeldet.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte von EUR 31,3 Mio. hat sich der Wert der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, unser Privatisierungsbestand, durch Zukäufe von ca. 90 Einheiten in Berlin auf EUR 9,8 Mio. (Vorjahr: EUR 6,3 Mio.) erhöht. Seit Eigentumsübergang im 1. Quartal 2010 wurden kontinuierlich Wohnungen entsprechend ihrer Verwendung durch unser konzern eigenes Privatisierungsteam verkauft.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft verminderten sich im Jahresvergleich von EUR 13,1 Mio. auf EUR 11,1 Mio. zum Ende des Berichtsjahres. Dies ist vor allem auf den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR 6,4 Mio. zurückzuführen. Im Gegenzug betrug der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit EUR 3,6 Mio.

Trotz einer Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 10,8 Mio. im Oktober 2010 verminderte sich das Eigenkapital der Gesellschaft aufgrund des Konzernverlustes im Geschäftsjahr 2010 von EUR 246,4 Mio. auf EUR 227,2 Mio. zum 31. Dezember 2010. Somit verminderte sich auch die Eigenkapitalquote auf 26,2% (Vorjahr 2010: 28,0%). Im Zuge der Kapitalmaßnahme erhöhte sich das gezeichnete Kapital der Colonia im Jahresvergleich um EUR 2.845.990 auf EUR 31.305.990.

Die kurz- und langfristigen Finanzschulden haben sich zum 31. Dezember 2010 auf EUR 489,7 Mio. um 2,3% reduziert. Im Gegenzug erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus den kurz- und langfristigen Wandelschuldverschreibungen 2006 und 2010 von insgesamt EUR 57,4 Mio. Ende 2009 auf EUR 69,8 Mio. zum 31. Dezember 2010. Der Anstieg beruht größtenteils auf der Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung im Mai 2010 mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 11,4 Mio. Aufgrund der Endfälligkeit der Wandelschuldverschreibung 2006 im Dezember 2011 wurde diese zum 31. Dezember 2010 in den kurzfristigen Schulden ausgewiesen, so dass sich diese von EUR 47,1 Mio. auf EUR 108,7 Mio. erhöhten. Dabei blieben die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit EUR 3,3 Mio. nahezu konstant; die kurzfristigen Finanzschulden verminderten sich um EUR 1,7 Mio. auf EUR 21,9 Mio., wohingegen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um EUR 3,5 Mio. auf EUR 18,9 Mio. erhöhten.

Entsprechend der Ausweisänderung der Wandelschuldverschreibung 2006 verminderten sich die langfristigen Schulden von EUR 587,4 Mio. auf EUR 530,9 Mio. zum Berichtsjahresende.

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.405,2	-10.225,9
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	968,6	1.866,0
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.577,1	7.611,4
Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.859,5	-748,5
Währungsumrechnung	35,1	-43,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.618,6	10.410,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.794,2	9.618,6
Davon liquide Mittel	11.108,4	13.071,9
Davon Kontokorrentverbindlichkeiten	-3.314,2	-3.453,3

Der operative Mittelzufluss hat sich im Vergleich zu den angepassten Zahlen des Vorjahres 2009 von EUR 17,9 Mio. auf EUR 19,0 Mio. im Berichtsjahr 2010 verbessert. Trotz verminderter Zinsauszahlungen von EUR 25,7 Mio. (Vorjahr: EUR 28,7 Mio.) ermittelt sich ein Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR 6,4 Mio., eine Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr (Mittelabfluss Vorjahr: EUR 10,2 Mio.).

Da keine größeren Immobilienportfolios veräußert oder erworben wurden, beträgt der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit EUR 1,0 Mio. und resultiert insbesondere aus Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug zum Ende des Berichtszeitraums EUR 3,6 Mio. und resultiert vor allem aus Einzahlungen aus der im Oktober 2010 durchgeführten Kapitalerhöhung (EUR 10,8 Mio.) sowie der Platzierung einer Wandelschuldverschreibung im Mai 2010 (EUR 11,4 Mio.). Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen fielen im Jahr 2010 in Höhe von EUR 21,0 Mio. an.

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds ermittelten sich somit in Höhe von EUR -1,8 Mio. Dies führte zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds zum Ende des Geschäftsjahres 2010 auf EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.). Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2010 betragen unter Berücksichtigung von Kontokorrentlinien von EUR 3,3 Mio. insgesamt EUR 11,1 Mio.

2. Erläuterungen zum Einzelabschluss der Colonia Real Estate AG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia Real Estate AG
Die nachfolgend dargestellten Zahlen für den Einzelabschluss der Colonia Real Estate AG beziehen sich ausschließlich auf das freie Vermögen der Gesellschaft (ohne das ehemals insolvenzgebundene Vermögen der Küppersbusch AG, so genannte „Nachverteilung“).

Die nach HGB aufgestellte Bilanz der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2010 erreichte eine Bilanzsumme in Höhe von EUR 356,0 Mio. (Vorjahr: EUR 350,1 Mio.) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,7% oder EUR 5,9 Mio. gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen, die sich um 6,6% auf EUR 49,6 Mio. (Vorjahr: EUR 46,5 Mio.) erhöht haben.

Mit EUR 296,4 Mio. blieb das Anlagevermögen nahezu unverändert (Vorjahr: EUR 297,0 Mio.). Dabei machen alleine mit EUR 255,7 Mio. (Vorjahr: EUR 254,1 Mio.) die Anteile an verbundenen Unternehmen 86,3% des Anlagevermögens aus. Das Umlaufvermögen bestehend aus Vorräten (EUR 0,2 Mio.; Vorjahr: EUR 0,2 Mio.), Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (EUR 50,0 Mio.; Vorjahr: EUR 47,0 Mio.) sowie liquiden Mitteln (EUR 4,5 Mio.; Vorjahr: EUR 2,0 Mio.), erhöhte sich insbesondere aufgrund erhöhter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um 11,1% auf EUR 54,6 Mio. (Vorjahr: EUR 49,2 Mio.) Ferner erhöhten sich die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 4,0 Mio. auf EUR 4,9 Mio.

Das Eigenkapital erreichte zum Bilanzstichtag einen Betrag von EUR 215,2 Mio. (Vorjahr: EUR 224,9 Mio.) und verminderte sich trotz einer Kapitalerhöhung über 2.845.990 Aktien um 4,3%. Trotz der Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung von rund EUR 10,8 Mio. ist dies vor allem auf den Jahresfehlbetrag von EUR 20,5 Mio. und damit die Erhöhung des Bilanzverlustes auf EUR 57,8 Mio. zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 14,9 Mio. oder 12,3% auf nunmehr EUR 136,4 Mio. (Vorjahr: EUR 121,5 Mio.). Wesentlich für die Erhöhung ist die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung im Mai 2010, die zu einer Steigerung der Position „Anleihen“ von EUR 61,0 Mio. auf EUR 74,3 Mio. führte.

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
AKTIVA		
Anlagevermögen	296.415,1	296.976,3
Umlaufvermögen	54.635,3	49.174,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4.948,4	3.957,8
PASSIVA		
Gezeichnetes Kapital	31.306,0	28.460,0
Kapitalrücklagen	241.726,0	233.757,3
Gewinnrücklagen	2,5	11,6
Bilanzverlust	-57.807,8	-37.300,0
Eigenkapital	215.224,2	224.928,9
Rückstellungen	2.699,1	1.894,5
Verbindlichkeiten	136.356,1	121.472,5
Rechnungsabgrenzungsposten	1.719,4	1.812,9
BILANZSUMME	355.998,8	350.108,8

Die Umsatzerlöse der Colonia Real Estate AG, im Wesentlichen Mieterlöse und Umlagen, beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 1,4 Mio. (Vorjahr EUR 1,9 Mio.), die sonstigen betrieblichen Erträge auf EUR 4,0 Mio. Sonstige betriebliche Ertrag von EUR 3,7 Mio. entfallen auf das insolvenzgebundenen Vermögen der alten Küppersbusch AG und werden in gleicher Höhe als Aufwand in der Position „Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis“ wieder eliminiert.

Der Aufwand für Personal erhöhte sich im Geschäftsjahr 2010 geringfügig um EUR 0,2 Mio. auf EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 8,2 Mio. haben sich im Gegenzug deutlich um EUR 4,3 Mio. oder 34,4% vermindert (Vorjahr: EUR 12,5 Mio.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorjahr 2009 durch außerordentliche Verschmelzungsverluste von EUR 5,6 Mio. belastet wurde.

Abschreibungen auf Finanzanlagen des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Vorjahr: 11,5 Mio.) betreffen insbesondere Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert eines Joint Ventures (EUR 1,3 Mio.) und der Tochtergesellschaften Colonia Real Estate Solutions GmbH (EUR 5,5 Mio.) und CRE German Office GmbH (EUR 0,4 Mio.).

Unter Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und Ertrag ermittelt sich für das Geschäftsjahr 2010 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 20,5 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von EUR 26,8 Mio.).

Angaben in TEUR	2010	2009
	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Umsatzerlöse	1.437,3	1.850,0
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	6,4	6,9
Sonstige betriebliche Erträge	3.956,0	357,4
	5.399,7	2.214,3
Materialaufwand	-254,2	-276,9
Personalaufwand	-3.736,0	-3.545,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-480,2	-411,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.243,8	-12.520,2
Erträge aus Beteiligungen	0,0	332,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.247,9	4.326,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen des Umlaufvermögens	-7.171,4	-11.491,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.264,3	-5.008,1
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-316,0	-362,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-16.818,4	-26.743,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8,4	154,4
Sonstige Steuern	-1,2	-16,9
Den Insolvenzgläubigern zuzurechnendes Ergebnis	-3.679,9	-199,1
Jahresfehlbetrag	-20.507,9	-26.805,0
Verlustvortrag des Vorjahres	-37.300,0	-10.490,4
Rücklage für eigene Aktien	0,0	-4,5
Bilanzverlust	-57.807,9	-37.299,9

III. Mitarbeiter

Das Engagement und das Fachwissen unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Colonia. Daher ist es Teil unserer Personalpolitik, die Mitarbeiter individuell zu fördern und zu entwickeln und auch durch eine leistungsgerechte Vergütung an die Colonia zu binden. Die Schaffung einer aufrichtigen, durch offene Kommunikation und Vertrauen geprägten Unternehmenskultur ist uns ebenso wichtig wie die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter. Bereits während ihrer Ausbildung bemühen wir uns um junge Talente und unterstützen deren Werdegang, dabei arbeiten wir eng mit der European Business School (EBS) und der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) zusammen.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Colonia Real Estate AG inklusive Vorständen 32 Mitarbeiter (Vorjahr: 29 Mitarbeiter) und die Colonia Gruppe 89 Mitarbeiter (Vorjahr: 91 Mitarbeiter) an sieben Standorten in Deutschland. Die Personalaufwendungen, enthalten in den Verwaltungskosten, betragen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.) und sind somit im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Insgesamt betrug die Vergütung der zum Bilanzstichtag aktiven Vorstandsmitglieder Stephan Rind und Volker Lemke für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 EUR 0,8 Mio. (2009: EUR 1,1 Mio.). Die Gesamtvergütung des Vorstands beinhaltet neben dem erfolgsunabhängigen festen Jahresgehalt (Fixum) sowie sonstigen Leistungen, geldwerten Vorteilen und Sachbezügen eine mögliche variable Vergütung sowie den Fair Value der Aktienoptionsprogramme. Die sonstigen Bezüge sind vollständig erfolgsunabhängig. Die Vergütung des Vorstands für 2010 ergibt sich im Einzelnen aus der nachfolgenden Tabelle, wobei die Angabe der Vorjahreszahlen durch Klammerzusatz erfolgt.

Eine ausführliche Darstellung zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat kann dem Vergütungsbericht im Corporate-Governance-Bericht entnommen werden.

Angaben in TEUR	Fixe Vergütung	Sonstige Bezüge	Variable Vergütung	SUMME	Zuführung zur Pensionskasse	Performance Units
Stephan Rind	500,0	18,1	0,0	518,1	0,0	0,0
	(500,0)	(22,4)	(150,0)	(672,4)	(1,5)	(40,0)
Volker Lemke	250,0	8,8	0,0	258,8	0,0	0,0
	(250,0)	(29,1)	(100,0)	(379,1)	(1,2)	(30,0)
Friedrich Thiele (bis 30.04.2010)	83,3	223,1	0,0	306,40	0,0	0,0
	(250,0)	(21,8)	(100,0)	(371,8)	(1,2)	(30,0)
Gesamt	833,3	250,0	0,0	1083,3	0,0	0,0
	(1.000,0)	(73,3)	(350,0)	(1.423,3)	(3,9)	(100,0)

IV. 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 31.305.990,00 (Vorjahr: EUR 28.460.000,00) und ist eingeteilt in 31.305.990 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.

In Übereinstimmung mit der Satzung der Colonia Real Estate AG haben Vorstand und Aufsichtsrat am 13. Oktober 2010 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 28.460.000 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch eine teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals um EUR 2.845.990 auf EUR 31.305.990 zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden am 14. Oktober 2010 erfolgreich platziert. Bei einem Preis pro Aktie von EUR 3,80 wurde ein Bruttoemissionserlös von rund EUR 10,8 Mio. erzielt.

Kapitalbeteiligungen, die 10% der Stimmrechte übersteigen

Die TAG Immobilien AG, Hamburg, hält zum Bilanzstichtag 29,82% der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG und ist damit größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Weitere Kapitalbeteiligungen über 10% sind dem Vorstand nicht bekannt.

Vorschriften zur Satzungsänderung sowie zur Bestellung bzw. Abberufung von Vorstandsmitgliedern

Änderungen der Satzung der Colonia Real Estate AG bedürfen eines Beschlusses der Hauptversammlung mit mindestens einer Drei-Viertel-Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals; die §§ 179 ff AktG finden Anwendung.

Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands der Colonia Real Estate AG bestimmen sich nach den §§ 84 und 85 AktG. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, legt die Anzahl der Vorstandsmitglieder fest und benennt den Vorsitzenden des Vorstands.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG kann neue Aktien grundsätzlich nur auf Grundlage von Hauptversammlungsbeschlüssen ausgeben. Zum 31. Dezember 2010 verfügte die Gesellschaft über Genehmigtes Kapital von bis zu EUR 11.384.010, das sich wie folgt zusammensetzt:

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juli 2012 gegen Bareinlagen oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 9.332.800,00 durch die Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2007“).

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 7. Juli 2014 durch Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.874.000,00 zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2009“).

Gemäß § 4 Abs. 6 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 23. Juni 2015 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 177.210,00 durch die Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2010“).

Die Satzung der Colonia AG sieht im Hinblick auf das Genehmigte Kapital 2007, das Genehmigte Kapital 2009 sowie das Genehmigte Kapital 2010 vor, dass der Vorstand unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Neben diesen genehmigten Kapitalien bestehen folgende bedingte Kapitalien:

Nach § 4 Abs. 3 (b) der Satzung ist das Grundkapital um bis zu EUR 316.000,00, eingeteilt in bis zu 316.000 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 aufgrund des „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2006“ gewährt wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, in dem von gewährten Bezugsrechten tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Nach § 4 Abs. 3 (c) der Satzung ist das Grundkapital 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. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von gewährten Wandlungs- oder Optionsrechten aus den Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen tatsächlich Gebrauch gemacht wird bzw. Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 55,0 Mio. wurde im Dezember 2006 begeben.

Nach § 4 Abs. 3 (d) der Satzung ist das Grundkapital um bis zu EUR 110.000,00, eingeteilt in bis zu 110.000 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 aufgrund des „*Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2007*“ gewährt wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, in dem von gewährten Aktienoptionen durch die Bezugsberechtigten tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Nach § 4 Abs. 3 (e) der Satzung ist das Grundkapital um bis zu EUR 3.124.247,00 durch Ausgabe von bis zu 3.124.247 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht („*Bedingtes Kapital VI*“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. von Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung am 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder einer ihrer unmittelbaren oder mittelbaren 100%igen Tochtergesellschaften begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch gemacht wird oder wie die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder neue Aktien aus der Ausnutzung eines genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 11,4 Mio. wurde im Mai 2010 begeben.

Nach § 4 Abs. 3 (f) der Satzung ist das Grundkapital um bis zu EUR 339.000,00 durch Ausgabe von bis zu 339.000 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 des „*Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008*“ gewährt wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionen, die im Rahmen des Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008 ausgegeben werden, von ihren Bezugsrechten Gebrauch machen und diese nicht durch Übertragung eigener Aktien der Gesellschaft erfüllt werden.

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 2010 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

Einzelne Finanzierungsverträge der Colonia Real Estate AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Bei Verstoß gegen vereinbarte Informationsregelungen oder bei einem Kontrollwechsel kann der Darlehensgeber die Darlehen fällig stellen. Die meisten Darlehensverträge sind auf Ebene der Tochtergesellschaften der Colonia Real Estate AG geschlossen, so dass das Risiko einer einseitigen Kündigung durch den Darlehensnehmer bei einem Kontrollwechsel auf Ebene der Muttergesellschaft für gering erachtet wird.

Die Emissionsbedingungen beider Wandelschuldverschreibungen der Colonia Real Estate AG (WKN: AOLDSA sowie A1EMFA) sehen Sonderkündigungsrechte der Gläubiger im Falle eines Kontrollwechsels auf Ebene der Colonia Real Estate AG vor. Ein Kontrollwechsel liegt u.a. vor, wenn eine oder mehrere Personen, die gemeinsam handeln, Kontrolle über die Gesellschaft erwerben. Kontrolle wird u.a. definiert als eine Übernahme von mehr als 50% der Stimmrechte an der Colonia Real Estate AG. Wird nach einem angezeigten Kontrollwechsel das Kündigungsrecht durch die Gläubiger ausgeübt, so hat die Colonia die betreffenden Schuldverschreibungen zu ihrem angewachsenen Nennbetrag einschließlich etwaiger, aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Ein Kontrollwechsel erfolgte mit Meldung der TAG Immobilien AG vom 15. Februar 2010, die die Überschreitung von 50% am Aktienkapital der Colonia vermeldet hat.

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

Die Vorstandsmitglieder sind gemäß den Regelungen ihrer Anstellungsverträge berechtigt, ihre Anstellungsverträge mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen und ihr Vorstandsamt niederzulegen, soweit ein Dritter allein oder durch ihm gemäß § 30 WpÜG zuzurechnende Stimmrechte die Kontrolle über die Gesellschaft gemäß §§ 29 Abs. 2, 35 Abs. 1 Satz 1 WpÜG erlangt. Dieses Recht steht den jeweiligen Vorstandsmitgliedern auch in weiteren Übernahmefällen zu, welche im Einzelnen vertraglich bestimmt sind, etwa im Fall des Erwerbs der Mehrheit der Stimmrechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft.

Für den Fall eines vorzeitigen Verlustes des Vorstandsamtes aufgrund eines Kontrollwechsels auf Aktionärsseite haben die betroffenen Vorstandsmitglieder einen Anspruch auf eine Abgeltungszahlung. Die Change-of-Control-Regelungen in den Vorstandsverträgen regeln dabei verschiedene Fallgestaltungen für einen Kontrollwechsel. Entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex beträgt die Höhe von Abfindungszahlungen für die Vorstandsmitglieder 150 % des Abfindungs-Caps, was drei kapitalisierten Jahresgesamtbezügen entspricht. Stephan Rind hat sein Sonderkündigungsrecht im Falle eines Kontrollwechsels am 2. März 2011 ausgeübt, Volker Lemke am 1. April 2011.

V. Angaben nach § 289a Abs. 4 HGB „Erklärung zur Unternehmensführung“

Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Steigerung unseres Unternehmenswertes und der Schaffung von Mehrwert für unser Unternehmen ist uns ein besonderes Anliegen. Es ist unser Anspruch, das uns von Anlegern, Geschäftspartnern, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit entgegengebrachte Vertrauen dauerhaft zu bestätigen und unsere transparente Unternehmensführung fortlaufend weiterzuentwickeln. Die Umsetzung der Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist für uns daher von besonderer Bedeutung. Unsere aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie die Entsprechenserklärungen der Vorjahre finden Sie auf unserer Internetseite www.colonia.ag. Im Kapitel Investor Relations unter dem Punkt Corporate Governance.

Zur Erreichung unserer Ziele haben wir über die gesetzlichen Bestimmungen, deren Einhaltung für uns eine Selbstverständlichkeit ist, hinaus Grundsätze für unser unternehmerisches Handeln definiert. Diese Grundsätze basieren auf unseren generellen Wertvorstellungen und dienen als Orientierung für unser tägliches Handeln. Relevante Angaben zu unseren Unternehmensführungspraktiken können der Erklärung zur Unternehmensführung auf unserer Internetseite www.colonia.ag unter Investor Relations/Corporate Governance entnommen werden. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet die Entsprechenserklärung bzw. einen Verweis auf die entsprechende Internetseite, Angaben zu angewandten Unternehmensführungspraktiken sowie eine Darstellung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat.

VI. Chancen- und Risikobericht

Renditeorientiertes nachhaltiges Wachstum bei abschätzbaren Risiken

Zur Sicherung des Fortbestands der Colonia Gruppe, aber vor allem zur Unterstützung nachhaltigen Wachstums hat der Vorstand der Colonia ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagementsystem im Konzern implementiert. Ziel dieses Risikomanagementsystems ist es, Risiken grundsätzlich zu vermeiden bzw. identifizierte Risiken zu steuern und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu minimieren.

Unser Chancen- und Risikomanagementsystem ist die Grundlage der aktiven Risikosteuerung und dient als Informationsgrundlage. Das interne Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess ist ein integraler Bestandteil unseres Risikomanagementsystems; dementsprechend erfolgt eine zusammengefasste Darstellung in diesem Bericht. Ziel dieses internen Kontrollsystems für den Rechnungslegungsprozess ist die Erstellung regelkonformer Konzern-, Jahres-, und Zwischenabschlüsse. Dies umfasst auch die Identifizierung, Analyse, Bewertung und Steuerung von Risiken, die dem Ziel der Regelkonformität der Konzern- und Jahresabschlüsse bzw. der Zwischenabschlüsse entgegenstehen könnten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unsere Prozesse im Bereich Risikomanagement weiterentwickelt und unsere Reportingstandards nochmals erweitert. Insofern sind konzernweit geltende Verhaltensregeln aktualisiert worden. Jeder Mitarbeiter ist zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Chancen und Risiken aufgefordert. Die Compliance-Regelungen der Colonia sind zu beachten, und die Einhaltung wird regelmäßig überprüft. Somit gehört eine ausgewogene Chancen- und Risikopolitik zu unserem Selbstverständnis und unserer Unternehmenskultur.

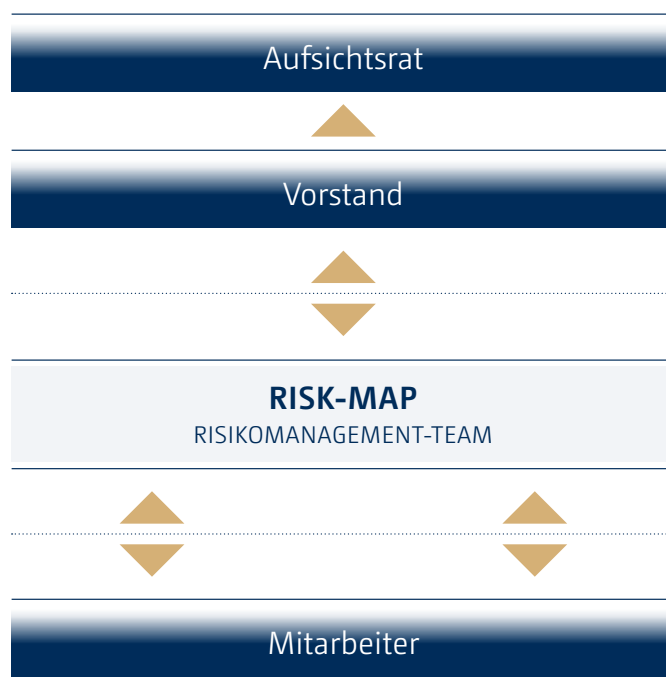
Organisation des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagement sowie das interne Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess sind bei der Colonia Real Estate AG als Holdinggesellschaft des Konzerns angesiedelt. 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. Andererseits können aber auch aufkommende Chancen frühzeitig ausgemacht und genutzt werden.

Eigens zur Überwachung der Einhaltung des Risikomanagementprozesses sowie zur Abfrage und Steuerung möglicher Risiken wurde im Bereich Controlling ein Risikomanagement-Team imple-

mentiert. Somit werden alle Risiken einheitlich, transparent und vergleichbar dargestellt. Das Risikomanagement-Team kontrolliert ebenfalls die Umsetzung und Wirksamkeit von eingeleiteten Gegenmaßnahmen und hat volle Transparenz für sämtliche Risiken des Konzerns. Das Risikomanagement-Team berichtet direkt an den Vorstand. Dieser informiert turnusgemäß oder falls erforderlich ad hoc den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Dargestellt werden die Grundsätze und Handlungsanweisungen für unser Risikomanagementsystem im konzernweit gültigen Risikomanagementhandbuch. Dieses ist für alle Mitarbeiter bindend und voll umfänglich einzuhalten. Formuliert Vorgaben und Berichtswege, eindeutige Zuständigkeiten und fest definierte Kontrollstufen stellen den Informationsfluss und die frühzeitige Erkennung möglicher Risiken sicher.

Der Risikomanagementprozess erfolgt in einem Bottom-up-Prozess ausgehend vom einzelnen Mitarbeiter, dem so genannten Risk Owner. Die durch den Risk Owner identifizierten Risiken ergeben sich aus dem operativen Geschäft und werden durch die Weiterleitung an das zentrale Risikomanagement-Team sowohl in die so genannte Risk Map aufgenommen als auch in die strategische Planung integriert. Gemeinsam mit dem Risk Owner werden die einzelnen Risiken erfasst, analysiert und bewertet und in der Risk Map zusammengefasst, jedoch findet in diesem Rahmen keine Filterung der Risiken statt. Die so kontinuierlich fortgeschriebene Risikoübersicht wird je nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß des Einzelrisikos oder der Gesamtrisiken regelmäßig mit dem Vorstand besprochen, mindestens jedoch vierteljährlich.



Auf Basis der Risk Map wird das Berichtswesen für den Vorstand und Aufsichtsrat strukturiert. Unabhängig von der Berichterstattung an die Organe der Gesellschaft führt das Risikomanagement-Team regelmäßig Gespräche mit den jeweiligen Risk Ownern über die von ihnen gemeldeten bzw. neu identifizierten Risiken durch. Der Verlauf und die Wirksamkeit eingeleiteter Gegenmaßnahmen werden ebenso besprochen wie mögliche Anpassungen von festgelegten Maßnahmen. Falls erforderlich, wird ebenfalls die Bewertung der Risiken angepasst. Dieser fortwährende Prozess erhöht nicht nur das Risikobewusstsein jedes einzelnen Mitarbeiters, sondern unterstützt die Risikovermeidung.

Bestandteil des Risikomanagements ist auch das interne Kontrollsystem des Rechnungslegungsprozesses. Nach unserem Verständnis bildet das interne Kontrollsystem alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen ab, die die Erreichung der Geschäfts- und Kontrollziele gewährleisten sollen. Dazu gehören insbesondere die Zuverlässigkeit des Rechnungslegungsprozesses sowie der Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Richtlinien.

Die Finanzbuchhaltung sowie die Erstellung der Zwischen- und Jahresabschlüsse der Colonia Real Estate AG sowie von einzelnen inländischen Tochtergesellschaften werden entweder zentral von Mitarbeitern der Holding oder durch eine extern beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt. Einige der Colonia Tochtergesellschaften haben eine eigene Finanzbuchhaltung und erstellen ihre Abschlüsse selbständig, wobei das zentrale Rechnungswesen immer eine zusätzliche Kontrolle der erstellten Abschlüsse vornimmt. Da ein Teil unserer Immobilien von externen Firmen verwaltet wird, wird dort auch die Buchhaltung der Immobilienverwaltung gemäß im Colonia Konzern geltenden Vorgaben vorgenommen und an das Konzernrechnungswesen weiter geleitet. Auch hier übernimmt das Konzernrechnungswesen eine zusätzliche Kontrollfunktion. Des Weiteren nutzen wir zur Ermittlung bestimmter Kennzahlen und Werte externe Spezialisten, um mögliche Risiken bei der Erstellung dieser Zahlen zu minimieren. Unter anderem werden die Gutachten zur Ermittlung der Pensionsrückstellungen durch externe Versicherungsmathematiker erstellt. Ebenso erfolgen die Dokumentation des Hedge Accounting sowie die Bewertung der Zinsswaps durch beauftragte Kreditinstitute. Für die Bewertung der Finanzimmobilien gemäß IAS 40 liegen ebenfalls Bewertungsgutachten externer Gutachter vor.

Der Konzernabschluss wird vom zentralen Rechnungswesen der Holdinggesellschaft sowie derzeit durch eine beauftragte externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU gültig sind, erstellt. Dem Finanzvorstand obliegt die endgültige Verantwortung für die regelkonforme Erstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie weiterer Jahresabschlüsse des Konzernverbundes nebst Lageberichten und des Jahresabschlusses der Colonia Real Estate AG.

Der Prozess der Konzernabschlusserstellung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter entwickelt und verbessert. Neben der Aktualisierung der konzernweit einheitlichen Bilanzierungsrichtlinien wurden verbesserte Mechanismen zur Kontrolle der externen Buchhaltungen im konzernerneigenen Controlling implementiert und dadurch Risiken minimiert. Ferner setzen wir individualisierte Berechtigungskonzepte und Zugangsbeschränkungen ein, um Missbrauch vorzubeugen. Mögliche Risiken im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses bzw. der Erstellung der Abschlüsse werden ebenfalls in der Risk Map abgebildet, analysiert und bewertet. Somit finden auch für den Bereich Rechnungslegung eine ständige Risikoanalyse und -kontrolle statt. Hierdurch werden u. a. frühzeitig wichtige Informationen über Bewertungsänderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und Daten zur Einschätzung der Notwendigkeit zur Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen.

Der gesamte Risikomanagementprozess inklusive den internen Kontrollsystemen wird als ein Kreislauf verstanden, dessen Effektivität ständig überprüft wird. Die Überprüfung und Weiterentwicklung unseres Risikomanagementsystems sollen die Früherkennung und Steuerung der Risiken weiter verbessern und dazu beitragen, aufkommende Chancen schneller identifizieren.

Chancenmanagementsystem

Aus der Sammlung, Analyse und Weiterverarbeitung verschiedenster Markt- und Wettbewerbsdaten entwickeln wir unser Chancenmanagementsystem. Dabei ergeben sich Chancen nicht nur aus unserem Immobilienportfolio, sondern auch durch sich verändernde Marktgegebenheiten. Aufgabe ist es, diese Veränderungen zu erkennen und zu bewerten und sich gegebenenfalls ergebende Chancen, aber auch Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Nutzung oder Gegensteuerung einzuleiten. Aufgrund unserer dezentralen Struktur mit Niederlassungen in ganz Deutschland können wir Marktströmungen frühzeitig erkennen und schneller darauf reagieren als viele unserer Wettbewerber.

Auch in unserem Service-Bereich sind wir bemüht, Trends am Markt und sich verändernde Bedürfnisse unserer Kunden frühzeitig zu erkennen und durch innovative Dienstleistungen und Produkte Chancen zu nutzen. Durch die Zusammenlegung unserer Dienstleistungstöchter zu einer Service-Plattform können wir nun alle Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette der Immobilie aus einer Hand liefern. Für den Kunden lästige und ineffektive Schnittstellen können somit vermieden werden. Zusammenfassend sehen wir derzeit für unser Geschäftsmodell mehr Chancen, die es renditeorientiert zu nutzen gilt, als Risiken.

Einzelchancen und -risiken

Wie bereits dargestellt, werden mögliche Einzelrisiken von den Mitarbeitern und Fachbereichen an das Risikomanagement-Team gemeldet und dort gemeinsam mit den Risk Ownern erfasst, analysiert und quantifiziert. Die Quantifizierung erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit und des möglichen Schadensausmaßes auf Grundlage der von den zuständigen operativen Fachbereichen gemeldeten Werte. Der Eintritt von Einzelrisiken kann für sich alleine oder gemeinsam mit anderen Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Colonia Konzerns negativ beeinflussen. Auch wenn sich unser Risikomanagementsystem bereits bewährt hat und wir immer wieder Aktualisierungen vornehmen, können weitere Risiken für die Colonia bestehen, die nicht in unserer Risikoübersicht aufgeführt sind. Diese Risiken, die uns gegenwärtig nicht bekannt oder derzeit als unwesentlich eingestuft werden, können unsere Geschäftstätigkeit ebenfalls belasten.

Risiken des wirtschaftlichen Umfelds und der regulatorischen Rahmenbedingungen

Die Colonia Real Estate AG und ihr Marktumfeld werden auch durch die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Auch wenn wir ausschließlich in Deutschland investiert sind, können wir uns globalen Entwicklungen nicht entziehen. Entscheidend für uns und unser Geschäftsmodell ist jedoch die konjunkturelle, politische und regulatorische Entwicklung in Deutschland.

Unseres Erachtens wird sich der Aufschwung in Deutschland auch 2011 weiter fortsetzen. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich durch den Wegfall von Konjunkturprogrammen und den Zwang zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte das Wirtschaftswachstum in Deutschland abschwächen wird. Positiv auf die *Mietmärkte* in Deutschland werden sich die niedrigere Arbeitslosenquote und das höhere verfügbare Einkommen in den privaten Haushalten auswirken. Je mehr Einkommen zur Verfügung steht und je sicherer der Arbeitsplatz des einzelnen Mieters ist, desto höher ist die Bereitschaft, Mieterhöhungen zu akzeptieren bzw. eine höhere Miete zu zahlen. Wir gehen daher davon aus, dass sich der Mietmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland, für Bestandshalter zwar regional unterschiedlich ausgeprägt, aber grundsätzlich positiv entwickeln wird.

Der *Markt für Immobilientransaktionen* wird derzeit unter anderem auch durch das relativ niedrige Zinsniveau beeinflusst. Eine unerwartete Erhöhung der Darlehenszinsen für Immobilieninvestitionen würde die Finanzierungsmöglichkeiten potenzieller Immobilieninvestoren einschränken und zu einer Reduzierung des Interesses am Erwerb von Immobilien führen. Dies hätte sowohl negative Auswirkungen auf unser Transaktionsgeschäft als auch auf die Erträge aus unserem Service-Bereich.

Änderungen des regulatorischen Umfelds z. B. Änderungen des Mietrechts und/oder Verpflichtungen für Eigentümer zur energetischen Sanierung ihrer Immobilien könnten sich negativ auf die Ertragslage der Colonia auswirken. Beschränkter Optimierungsbedarf bei der Mietentwicklung bzw. höhere Aufwendungen für Investitionsmaßnahmen könnten die Mieteinnahmen limitieren bzw. die Nettoerträge aus der Bewirtschaftung reduzieren.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass der Wohnimmobilienmarkt in wesentlich geringerem Umfang von konjunkturabhängigen Risiken betroffen ist als Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt.

Branchen- und Marktrisiken

Das Geschäftsmodell der Colonia basiert insbesondere auf der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Somit ist die Optimierung von Mieteinnahmen und von Ausgaben für die Bewirtschaftung für uns von besonderer Bedeutung. Eine Reduzierung der Mieteinnahmen bzw. eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten würden dementsprechend unsere Erträge reduzieren. Vor dem Hintergrund des derzeit stabilen bzw. leicht ansteigenden Mietniveaus in Deutschland schätzen wir das Risiko sinkender Mieteinnahmen aufgrund von Marktrisiken gering ein. Verschiedenste Expertengruppen prognostizieren gerade für die Städte und Ballungszentren, in denen Teile unserer Wohnimmobilienbestände liegen einen Mangel an Wohnraum. Schätzungen gehen von einem jährlichen Bedarf von 270.000 bis 350.000 Wohneinheiten aus. Baugenehmigungen wurden gemäß dem Statistischen Bundesamt jedoch für weniger als 190.000 Wohnungen erteilt, was zu einer Verknappung und damit Verteuerung von Wohnraum führen könnte. Des Weiteren steuern wir einer Reduzierung der Mieteinnahmen unter anderem aufgrund höherer Leerstandsquoten oder steigender Forderungsausfälle durch ein aktives Asset Management entgegen. Wir erhöhen die Attraktivität unserer Wohnungen u. a. durch energetische Sanierungen, steigern die Mieterbindung durch marktnahe Mieten und Nebenkosten und betreiben ein aktives Forderungsmanagement.

Ein weiteres Risiko sehen wir in der Erhöhung der Bewirtschaftungs- bzw. Sanierungskosten. Mögliche gesetzlich verankerte Verpflichtungen von Immobilieneigentümern zur energetischen Sanierung von Wohnimmobilien könnten die Ertragslage der Colonia belasten.

Für das Jahr 2011 erwarten wir eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland. Die steigende Nachfrage in diesem Sektor könnte Zukäufe in deutsche Wohnimmobilien erschweren, dafür aber auch neue Möglichkeiten für den Verkauf von Eigenbestandsobjekten eröffnen. Ebenfalls mit steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien könnten sich die Preise für diese erhöhen, was ein ähnliches Chancen-Risikoprofil zur Folge hätte, wie oben beschrieben.

Der Immobilienbestand der Colonia wird überwiegend von externen Gutachtern auf Basis anerkannter Bewertungsverfahren bewertet. Die Verfehlung von Businessplänen und falsche Annahmen bei der Bewertung unseres Immobilienbestands könnten ebenso wie die Unterlassung geplanter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Bewertungsansatz unserer Immobilien in Frage stellen und zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Colonia beeinträchtigen.

Der Service-Bereich der Colonia, die Colonia Real Estate Solutions GmbH, ist ebenfalls Branchen- und Marktrisiken ausgesetzt. Die Attraktivität von Investments in Immobilien in Deutschland könnte neue Wettbewerber auf den Markt rufen, was zu Verlusten bestehender Mandate oder erschwerter Neuaquise führen könnte. Mögliche Preisreduzierungen durch Neuanbieter könnten ebenfalls die Erträge dieses Bereichs schmälern. Wir versuchen, solchen Risiken durch die Entwicklung und die ständige Verbesserung unserer innovativen und nachhaltigen Dienstleistungsprodukte entgegen zu steuern.

Finanzwirtschaftliche und unternehmensstrategische Risiken

Eine zentrale Aufgabe der Holdinggesellschaft Colonia Real Estate AG ist es, den Finanzbedarf innerhalb der Colonia Gruppe zu koordinieren und die finanzielle Unabhängigkeit des Gesamtkonzerns sicher zu stellen. Um dieses Ziel zu erreichen, optimieren wir die Konzernfinanzierung und begrenzen die finanzwirtschaftlichen Risiken durch fortlaufende Kontrollen.

Liquiditätsrisiko: Zur Sicherung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit sowie der finanziellen Flexibilität halten wir in Abstimmung mit unserer Finanz- und rollierenden Liquiditätsplanung ausreichend liquide Mittel und Kreditlinien vor. Das Liquiditätsrisiko wird innerhalb der Colonia Gruppe durch eine Fristigkeitsanalyse des Fremdkapitals sowie eine ständige Überwachung der Liquiditätsstruktur dargestellt. Zum 31. Dezember 2010 standen der Colonia liquide Mittel in Höhe von EUR 11,1 Mio. zur Verfügung. Kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr bestanden zum Berichtsjahresende in Höhe von EUR 71,0 Mio. Neben laufenden Kontokorrentlinien umfassen diese kurzfristigen Verbindlichkeiten vor allem den Rückzahlungsbetrag für die im Jahr 2006 ausgegebene und ursprünglich am 7. Dezember 2011 fällige Wandelschuldverschreibung. Durch Übernahme von mehr als 50% am Aktienkapital der Colonia durch die TAG Immobilien AG wurde ein Sonderkündigungsrecht für die Inhaber der Wandelschuldverschreibung ausgelöst. In diesem Zusammenhang wurde ein Rahmenkreditvertrag mit der TAG Immobilien AG über EUR 75,0 Mio. abgeschlossen, der unter anderem die Refinanzierung der genannten Wandelschuldverschreibung ermöglichen soll. Kurzfristige Liquiditätsrisiken bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft derzeit nicht.

Kreditrisiko: Im Rahmen der Kreditaufnahme und -prolongation ist die Colonia Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken ausgesetzt. Vor dem Hintergrund des Abschlusses eines Rahmenkreditvertrages mit der TAG Immobilien AG über EUR 75,0 Mio. zur Refinanzierung kurz- und mittelfristiger Verbindlichkeiten, insbesondere möglicher Ansprüche der Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen, sehen wir derzeit kein Gefahrenpotenzial, das sich aus der Prolongation unserer kurzfristigen Darlehen ergeben könnte. Auch vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus sehen wir das Zinsänderungsrisiko für begrenzt.

Der Großteil unserer Kreditvereinbarungen basiert auf Finanzierungen für unsere Immobilienportfolios. Als Sicherheit für diese Darlehen fungieren die finanzierten Immobilien. Bei diesen Darlehen gilt es, die festgelegten Kreditvereinbarungen (Covenants) einzuhalten. Bei Nicht-Einhaltung der Covenants könnte das Risiko bestehen, dass Banken Kredite kündigen, teilweise zurückrufen oder sich die Finanzierungskosten erhöhen. Die Einhaltung der Covenants wird monatlich bzw. quartalsweise überwacht; derzeit drohen keine Verletzungen der geschlossenen Kreditvereinbarungen. Zum Teil enthalten diese Darlehen so genannte Change-of-Control-Vereinbarungen, die bei einem Kontrollwechsel bei der Darlehensnehmerin in Kraft treten. Durch die Übernahme von mehr als 50% am Aktienkapital der Colonia durch die TAG Immobilien AG könnte das Risiko bestehen, dass diese Change-of-Control-Klauseln teilweise zur Wirkung gelangen. Da jedoch bei den kreditnehmenden Tochtergesellschaften kein unmittelbarer Kontrollwechsel stattgefunden hat, erscheint dieses Risiko eingrenzbar. Ferner haben wir durch Gespräche und Information der kreditgebenden Banken das mögliche Risiko aus dem Kontrollwechsel minimiert.

Bei Veränderungen der Kreditvergabepolitik von Banken und/oder sich verschlechternden Zinsbedingungen könnten die Finanzierung bei der Neu-Akquisition von Wohnimmobilienportfolios und die Refinanzierung auslaufender Darlehen erschwert werden oder die Finanzierungskosten deutlich ansteigen. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko, dass der Colonia nicht jederzeit Fremdkapital in ausreichender Höhe bzw. zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zur Verfügung steht. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der Eigenkapitalanteil für Finanzierungen überproportional ansteigt. Zur Minimierung dieser Risiken stehen wir ständig in Kontakt mit unseren kreditgebenden Partnern.

Zinsrisiken: Auch im Jahr 2010 blieb der Leitzins der Europäischen Zentralbank auf dem historisch niedrigen Niveau von 1,0%. Veränderungen des Zinsniveaus wirken sich sowohl auf die Höhe der Zinsaufwendungen als auch auf den Marktwert abgeschlossener Derivate aus. Der Großteil unserer Kreditvereinbarungen wurde mit einem festen Zinssatz abgeschlossen, so dass die Auswirkungen von Zinserhöhungen hier nicht zum Tragen kämen. Für die Darlehen mit flexiblen Zinsraten sind Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden, da auch hier für die Colonia die konser-

vative und sichere Finanzierung wichtiger ist als eine einmalige kurzfristige Mitnahme aus positiven Zinsentwicklungen. Nur für ca. 4,5% unserer Darlehen wurde ein variabler Zinssatz vereinbart. Auch wenn in den nächsten Monaten von einem Zinsanstieg auszugehen ist, schätzen wir die negativen Auswirkungen auf unseren Darlehensbestand als eher gering ein.

Weitere finanzwirtschaftliche Risiken könnten sich aus Währungsrisiken ergeben. Die Schwankungen der Währungskurse sind für die Colonia unbedeutend, da wir ausschließlich auf den deutschen Wohnungsmarkt fokussiert sind. Ein Rating einer externen Ratingagentur besteht derzeit aus Kostengründen für die Colonia Gruppe nicht. Mögliche Nachteile oder Risiken bei der Aufnahme von Fremdkapital, die daraus erwachsen können, sehen wir derzeit nicht.

Unternehmensstrategische Risiken: Unternehmerische Entscheidungen sind immer auch mit Risiken verbunden. Fehleinschätzungen zukünftiger Marktentwicklungen und Investitionen in Immobilien, deren Performanceerwartung nicht erfüllt wird, oder in Produkte, die keinen nachhaltigen Mehrwert erzielen, können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Um diese Fehleinschätzungen und -investitionen zu vermeiden, analysieren wir weit reichende Markt- und Wettbewerbsdaten, führen umfangreiche Due-Diligence-Prüfungen durch und haben unsere Immobilienspezialisten in den Regionen vor Ort, um schnell auf Neuerungen oder Veränderungen reagieren zu können. Risiken können somit weitgehend vermieden, aber aufkommende Chancen auch frühzeitig erkannt werden.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Leistungswirtschaftliche Risiken ergeben sich aus unserem Geschäftsmodell der aktiven Bewirtschaftung von Wohnimmobilien sowie aus den Geschäftsbeziehungen zu unseren Mietern, Kunden und Lieferanten. Wichtigste Umsatzkomponente sind unsere Mieteinnahmen. Eine Reduzierung der Mieteinnahmen und ansteigende Mietausfälle können die Umsatz- und Ertragslage der Colonia negativ beeinflussen. Gründe für sinkende Mieteinnahmen könnten höhere Leerstände oder ein Verfall regionaler Mietniveaus sein. Vor dem Hintergrund von im Durchschnitt in Deutschland steigenden Mieten sehen wir derzeit kein grundsätzliches Risiko für unsere Mieteinnahmen. Durch Maßnahmen zur Mieterbindung, gezielte Marketingaktivitäten und Investitionen zur Steigerung der Attraktivität unserer Wohnimmobilien versuchen wir, dem Risiko steigender Leerstände entgegenzuwirken. Des Weiteren begrenzen wir das Mietausfallrisiko und damit verbundene Forderungsausfälle durch ein aktives Forderungsmanagement.

Rund 46% der Colonia Wohnungsbestände liegen im Stadtbezirk Salzgitter. Im Falle demografischer Abwanderung aus dieser

Region und/oder einer allgemein negativen Miet- und Nachfrageentwicklung in Salzgitter könnte sich die Mietsituation verschlechtern und somit negative Auswirkungen auf die Ertragsituation der gesamten Colonia Gruppe haben.

Trotz umfangreicher Prüfung unserer Lieferanten und Dienstleister vor Auftragsvergabe können sich aus dieser Leistungsbeziehung Risiken für die Colonia Gruppe ergeben. Die Nichteinhaltung von Lieferterminen, unzureichende Qualität oder die Verzögerung von baulichen Maßnahmen können sich negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken und/oder erhöhte Kosten verursachen. Auch durch die Beauftragung externer Immobilienverwalter könnten sich Risiken ergeben. Unzureichende Betreuung unserer Bestände, nicht effektives Kostenmanagement bei den Bewirtschaftungskosten oder fehlende Termintreue bei der Bereitstellung notwendiger Daten könnten zu höheren Leerständen und/oder verminderten Erträgen aus der Bewirtschaftung führen. Eine verspätete und/oder fehlerhafte Lieferung von Daten könnte ebenfalls zu Verzögerungen bei der Abschlusserstellung der Einzelgesellschaften und des Konzerns sowie bei der Zwischenabschlusserstellung führen. Zur Reduzierung dieses Risikos sind wir bestrebt, unsere konzerneigene Immobilienverwaltung weiter auszubauen und unsere Lieferantenbasis kontinuierlich zu erweitern. Ferner wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr die Prozesse für die Lieferung von buchhalterischen Daten aktualisiert und verbessert.

Auch unser Service-Bereich ist leistungswirtschaftlichen Risiken ausgesetzt. Entscheiden unsere Auftraggeber, ihr Portfolio oder Teile davon zu veräußern, besteht das Risiko, dass Mandate dadurch verloren gehen. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Umsatz- und Ertragslage dieses Bereiches und somit auf die der Colonia Gruppe haben. Die Entwicklung neuer Produkte wie z. B. der so genannten „Workout-Plattform“ sowie die ständige Verbreiterung unserer Mandantenbasis soll dazu beitragen, die Kundenbasis im Geschäftsbereich Asset Management zu erweitern und neue Ertragspotenziale zu generieren.

Informationstechnische Risiken

Der gestiegenen Bedrohung für die Sicherheit von Informationen und IT-gestützten Netzwerken wirken wir durch ständige Anpassung und Weiterentwicklung unserer Sicherheitsstandards entgegen. Trotz unserer hohen Sicherheitsstandards kann jede Störung oder Beeinträchtigung unseres IT-Systems zu Einschränkungen in Teilen der Geschäftstätigkeit führen bzw. höhere Kosten verursachen. Zur weiteren Risikominimierung werden unsere Netzwerke ständig überwacht, und wir haben Sicherungs- und Schutzsysteme implementiert, um dem Verlust und dem Missbrauch von Daten oder der Beeinträchtigung unserer Computernetze entgegenzuwirken. Ferner hat die Colonia ein konzerneigenes Rechenzentrum errichtet, welches in Notfallsituationen

die Sicherheit der Daten und die damit verbundenen geschäftlichen Prozesse sicherstellt. Für diesen Fall stellt die IT einen eigens für die Colonia aufgeführten Notfallplan zur Verfügung. Dadurch wird das Wiederanlaufen nach lokalen oder unternehmensweiten Havarien sichergestellt. Dieser Notfallplan ist Teil des Risikomanagementprozesses. Neben diesen Schutzmechanismen gegen externen Missbrauch sorgen wir auch konzernintern für größtmögliche Sicherheit im Umgang mit Daten und Informationen. Die Mitarbeiter der Colonia sind durch interne Richtlinien verpflichtet, einen möglichst hohen Umsetzungsgrad zur Informationssicherheit zu gewährleisten. Der Schutz der Geschäftsinformationen des Konzerns und der Privatsphäre der Mitarbeiter wird durch präventive Maßnahmen gewährleistet. Auf neue Risiken wird angemessen und kurzfristig reagiert.

Personalrisiken

Das Engagement und das Fachwissen unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für Colonia. Daher ist das Ausscheiden von Mitarbeitern auch immer mit dem Verlust von Know-how verbunden. Ferner besteht das Risiko, geeignete Mitarbeiter für offene Stellen zu finden. Durch verschiedene personalpolitische Maßnahmen versuchen wir, diesen Risiken entgegenzuwirken und positionieren uns bereits bei der Karriereplanung als attraktiver Arbeitgeber. Eine leistungsgerechte Vergütung, individuelle Karriereperspektiven und qualifizierte Weiterbildungsmöglichkeiten ergänzen diese Maßnahmen, um Vakanz schnellstmöglich neu zu besetzen. Ferner reduzieren wir das Risiko der Mitarbeiterfluktuation durch geeignete Stellvertreterregelungen und die Zusammenarbeit in interdisziplinären Teams.

Rechtliche Risiken und Compliance-Risiken

Rechtliche Risiken können sich aus Klagen Dritter ergeben, die seitens Colonia durch erfahrene eigene und im Bedarfsfall auch externe Juristen bearbeitet werden. Auch wenn wir den Großteil der Rechtsstreitigkeiten und Verfahren gewinnen sollten, können in wesentlichem Umfang Rechtsanwaltskosten oder sonstige Rechtsverteidigungskosten die Ertragslage der Gesellschaft belasten. Die Colonia Real Estate AG und/oder eine ihrer Tochtergesellschaften sind regelmäßig an Rechtsstreitigkeiten und/oder ähnlichen Verfahren beteiligt. Unter anderem ist ein Rechtsstreit mit einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG anhängig. Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH hat die Colonia Real Estate AG gegenüber den Erwerbern für eine gegenüber einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG bestehende Unterplatzierungsgarantie eine Freistellungsgarantie in Höhe von EUR 4,5 Mio. übernommen. Im Gegenzug der Platzierung erhält die Colonia Real Estate AG Fondsanteile in gleicher Höhe. Der diesem Sachverhalt zugrunde liegende Vertrag wurde im Dezember 2009 seitens der Colonia Real Estate AG gekündigt.

Derzeit ist ein Rechtsstreit zwischen den Parteien über die Rechtswirksamkeit der Kündigung anhängig.

Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Die Sammlung, Auswertung und Interpretation geeigneter Marktdaten sind neben den Erkenntnissen aus unserem Risikomanagement ein Bestandteil unserer Chancen-Risiko-Analyse. Vor dem Hintergrund der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und nach sorgfältiger Analyse der Marktdaten für den deutschen Immobiliensektor birgt der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland aus unserer Sicht derzeit großes Chancenpotenzial, insbesondere für uns als Bestandhalter von Wohnimmobilien. Unterstützt werden diese positiven Markt- und Rahmendaten durch das weiterhin niedrige Zinsniveau und die damit verbundenen attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilieninvestments.

Die Colonia hatte bereits frühzeitig auf die Finanzmarktkrise reagiert und war daher im Geschäftsjahr 2010 in der Lage, umfassende Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnportfolios vorzunehmen. Dennoch könnten nicht geplante Rückschläge im operativen Geschäft – wie z. B. höhere Leerstandsquoten, eine Reduzierung der Mieteinnahmen und/oder Erhöhungen in der Kostenstruktur – die Erträge und die Liquidität des Konzerns negativ beeinflussen.

Hinsichtlich der Risikobetrachtung haben sich unser konzernweit implementiertes Risikomanagementsystem sowie unsere internen Kontrollsysteme für den Rechnungslegungsprozess bewährt. Unser Risikomanagementsystem ermöglicht es der Colonia, aufkommende Risiken frühzeitig zu erkennen und den genannten Risiken im Rahmen ihrer Möglichkeiten entgegenzuwirken. Die Gesamtrisikosituation der Colonia Gruppe ist weiterhin dem Geschäftsmodell entsprechend begrenzt. Es liegen derzeit weder Einzelrisiken noch Gruppenrisiken vor, die den Fortbestand der Colonia gefährden könnten.

VII. Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen

Schlussklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Für den Zeitraum vom 27. Oktober bis 31. Dezember 2010, sprich seit Überschreitung der 20%-Stimmrechtsschwelle der TAG Immobilien AG im Aktienkapital der Colonia Real Estate AG, hat der Vorstand der Colonia gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlussklärung enthält:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die 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 Immobilien AG oder ihrer verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

VIII. Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Berichtszeitraums (31. Dezember 2010) bis zur Feststellung des Konzernjahresabschlusses am 20. April 2011 sind Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die sowohl die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als auch die Geschäftsentwicklung der Colonia Real Estate AG beeinflussen können.

Auf das freiwillige Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG vom 20. Dezember 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia am 3. Januar 2011 eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Unter anderem wurde in dieser Stellungnahme den Colonia Aktionären empfohlen, das Angebot der TAG Immobilien AG aus finanzieller Perspektive nicht anzunehmen. Die Angebotsfrist für das Angebot der TAG endete am 18. Januar 2011; die erweiterte Angebotsfrist am 4. Februar 2011.

Im Januar 2011 hat die Colonia aus strategischen Gründen ihren Anteil am gemeinsamen Joint Venture mit der Oaktree Capital Management LP in Höhe von 4,8% an die OCM German Real Estate Holding AG verkauft. Der Kaufpreis entsprach dem Buchwert und betrug rund EUR 4,5 Mio. Der Verkauf der Beteiligung zeigt deutlich die Konzentration der Colonia auf ihre beiden Kerngeschäftsfelder: Investments in Wohnimmobilien und Dienstleistungen für Dritte.

Im Rahmen ihres freiwilligen Übernahmeangebots gab die TAG Immobilien AG am 21. Januar und am 9. Februar 2011 bekannt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Colonia Real Estate AG 38,28% bzw. 49,7% beträgt. Mit Überschreitung der Schwelle von 50% am Aktienkapital der Colonia Real Estate AG am 15. Februar 2011 wurden die Vorstände der TAG Immobilien AG Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter vom Aufsichtsrat der Colonia als ordentliche Mitglieder in den Vorstand der Colonia bestellt. Zu diesem Zeitpunkt bestand der Vorstand der Colonia Real Estate AG somit aus vier Mitgliedern.

Am 2. März 2011 gab die Gesellschaft bekannt, dass ihr langjähriger Vorstandsvorsitzender Stephan Rind zum 15. März 2011 aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausscheiden wird. Entsprechend wurden die Vorstandsressort neu verteilt: Rolf Elgeti übernahm neben dem Vorstandsvorsitz der Gesellschaft auch das Immobilienressort von Stephan Rind. Nach dem Ausscheiden von Volker Lemke aus dem Vorstand der Colonia zum 1. April 2011 übernimmt Hans-Ulrich Sutter neben den Bereichen Joint Ventures und Integration auch die Ressorts Finanzen, Rechnungswesen, Controlling sowie Recht und Personal.

Wie bereits in der gemeinsamen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia zum freiwilligen Übernahmeangebot der TAG vom 3. Januar 2011 ausgeführt, enthalten sowohl die durch Colonia emittierte Wandelschuldverschreibung 2006/2011 (ISIN DE000A0LDSA1) als auch die Wandelschuldverschreibung 2010/2015 (ISIN DE000A1EMFA2) ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger für den Fall eines Kontrollwechsels bei der Colonia. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen beider Wandelschuldverschreibungen liegt seit Überschreiten der 50 %-Schwelle am 15. Februar 2011 durch die TAG vor. Somit können die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihr vorzeitiges Recht auf Rückzahlung bzw. Wandlung in Aktien der Colonia wahrnehmen. Bei Feststellung des Konzernabschlusses 2010 stand für die Wandelschuldverschreibung 2010/2015 noch nicht fest, wie viele Inhaber von ihrem Rückzahlungs- bzw. Wandlungsrecht Gebrauch gemacht haben. Bei der Wandelschuldverschreibung 2006/2010 wurde ein Volumen von nominal rund EUR 41,2 Mio. vorzeitig gekündigt.

Vor diesem Hintergrund unterzeichnete die Colonia einen Rahmenkreditvertrag mit der TAG Immobilien AG über EUR 75 Mio., der der Ablösung und Refinanzierung von kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere möglicher Ansprüche der Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen dienen soll. Das endfällige Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und wird nach marktüblichen Konditionen verzinst. Das Darlehen ist die Umsetzung der Finanzierungszusage der TAG vom Dezember 2010, auf die bereits in der gemeinsamen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia zum freiwilligen Übernahmeangebot der TAG vom 3. Januar 2011 eingegangen wurde.

Ursprünglich sollte die Veröffentlichung der Konzernabschlusszahlen 2010 am 29. März 2011 erfolgen. Am 1. März bzw. 4. April 2011 hat die Colonia die Veröffentlichung auf den 21. April 2011 verschoben. Die Gesellschaft trägt somit den operativen und strategischen Veränderungen, die sich aus der Übernahme von mehr als 50 % des Aktienkapitals der Colonia durch die TAG Immobilien AG ergeben, Rechnung. Durch die Verschiebung soll die Colonia genügend Zeit erhalten, um bereits frühzeitig in ihrer Konzernplanung und Prognoseberichterstattung auf diese Entwicklungen eingehen zu können.

Am 17. März 2011 haben die Aufsichtsratsmitglieder Stephan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 31. März 2011 niedergelegt. Für die Übergangsphase bis zur nächsten Neuwahl von Aufsichtsratsmitgliedern der Colonia auf der kommenden Hauptversammlung am 22. Juni 2011 hat das Amtsgericht Köln Dr. Lutz R. Ristow und Torsten Cejka ab 1. April 2011 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt. Als Vertreter des Mehrheitsaktionärs TAG Immobilien AG wurden Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden und Klaus Lennartz zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Die Gesellschaft hatte mit Antrag vom 29. März 2011 den Widerruf der Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) bei der Deutschen Börse beantragt. Diesem Antrag hat die Deutsche Börse am 1. April 2011 zugestimmt. Der Widerruf wird mit Ablauf des 1. Juli 2011 wirksam. Die Aufnahme des Handels der Colonia Aktien im regulierten Markt (General Standard) erfolgt ab dem 4. Juli 2011.

IX. Prognosebericht

Der nachfolgende Prognosebericht bezieht sich grundsätzlich auf alle Segmente des Colonia Konzerns und umfasst einen Prognosezeitraum von zwei Jahren, sprich für die Geschäftsjahre 2011 und 2012.

Optimierung der eigenen Wohnbestände als Wachstumstreiber

Die Colonia Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften ist und bleibt auch zukünftig ein integrierter Konzern für Investments in Wohnimmobilien in Deutschland sowie aktives Asset Management für eigene und externe Immobilienportfolios. Als aktiver Bestandhalter sind unser Geschäftsschwerpunkt im Segment Investments die Bewirtschaftung und damit verbunden die Optimierung unserer eigenen Wohnimmobilienbestände. Ergänzt wird dieses Geschäftsfeld durch unseren Bereich Service, in dem wir uns zukünftig weiter verstärkt auf das Asset und Property Management für Gewerbeimmobilien konzentrieren werden.

Segment Investment

Unsere Wohnimmobilienportfolios befinden sich in verschiedenen Stadien der Optimierung. Betrachtet man die Colonia Portfolios im Großraum Berlin, so befinden sich diese mit einer Leerstandsquote von durchschnittlich 4,5% eher am Ende des Entwicklungszyklus. Im Gegenzug befindet sich der größte zusammenhängende Colonia Bestand in Salzgitter mit einer Leerstandsquote von 20,2% noch am Anfang des Optimierungsprozesses. Als aktiver Bestandhalter gilt es, alle Colonia Portfolios bestmöglich zu bewirtschaften und die Einnahmen aus den Portfolios zu optimieren. Unsere Strategie muss daher sein, auf der einen Seite Wohnportfolios am Ende des Entwicklungsstadiums zu stabilisieren und auf der anderen Seite notwendige Maßnahmen umzusetzen, damit Bestände am Anfang des Optimierungszyklus nachhaltigen Wertzuwachs erfahren. Da sich unsere Wohnportfolios in verschiedenen Phasen der Optimierung befinden, ist es uns möglich, aus uns selber wachsen zu können und damit den Wert der Colonia nachhaltig zu steigern.

Unterstützt werden wir bei unserer Strategie des „inneren Wachstums“ durch unseren Mehrheitsaktionär, der TAG Immobilien AG. Ein Teil der Colonia Bestände wurde in der Vergangenheit durch

externe Dienstleister verwaltet, da unser eigenes Property Management nicht genügend Kapazitäten zur Betreuung all unserer Objekte zur Verfügung stellen konnte. Bisher wurden rund die Hälfte unserer Bestände durch externe Property Manager verwaltet. Zur Verbesserung der Erträge aus der Bewirtschaftung der Colonia Immobilien soll zukünftig das Property Management nicht mehr von externen Partnern vorgenommen, sondern in der TAG Gruppe abgebildet werden. Vor diesem Hintergrund ist geplant, unsere Property Management Tochter, die Colonia Wohnen Service GmbH, an die TAG Immobilien AG anzubinden. Somit würde das Property Management innerhalb der TAG Immobilien AG gebündelt. Es können dadurch innerhalb der TAG/Colonia Gruppe Synergien umgesetzt und Skaleneffekte erzielt werden. Ziel dieser Kompetenzbündelung sind die optimale Betreuung unserer Immobilien sowie die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten.

Segment Service

Im Geschäftsfeld Service werden wir uns zukünftig verstärkt auf den Bereich Asset Management für Gewerbeimmobilien fokussieren. Um auch hier Synergiepotenziale mit unserem Mehrheitsaktionär optimal nutzen zu können, ist geplant, die Tätigkeitsschwerpunkte der LARUS Asset Management GmbH und der Colonia Real Estate Solutions GmbH zu verbinden. Die Tätigkeitsschwerpunkte beider Gesellschaften ergänzen sich hervorragend, um innovatives Asset Management aus einer Hand anbieten zu können. Wir wollen unseren bestehenden und auch unseren neuen Kunden integriertes Asset Management ohne ineffiziente Schnittstellen anbieten. Ziel des Zusammenschlusses ist nicht nur die Realisierung von Skaleneffekten, sondern auch die Akquisition neuer Mandate und damit der Ausbau unserer Umsatz- und Ertragsbasis.

Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland im vergangenen Jahr 2010 hat mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 3,6% selbst die Erwartungen angesehener Wirtschaftsforschungsinstitute und -verbände übertroffen, die Anfang 2010 noch von einem Anstieg des BIP zwischen 1,2 und 2,1% ausgegangen waren. Doch wird sich dieses Wachstum auch 2011/2012 weiter fortsetzen?

Für das Jahr 2011 rechnet die Bundesregierung mit einem weiteren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3%. Es wird erwartet, dass der Aufschwung sowohl durch den Export als auch durch die Binnennachfrage positiv geprägt sein wird. Auch geht die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2011 von einer weiteren Reduzierung der Arbeitslosenquote und einer Erhöhung des verfügbaren Einkommens im Jahr 2011 aus. Bestätigt wird diese Einschätzung unter anderem durch das Institut für Wirtschaftsforschung, das sogar von einem Wachstum von 3,0% für 2011 und 1,9% für 2012 ausgeht. Treiber für die prognostizierte positive Entwicklung sind vor allem die weiterhin lockere Geldpolitik, das historisch niedrige Zinsniveau sowie die verstärkte Exportnachfrage. Ebenfalls positiv wirken sich die erwartete Erhöhung der verfügbaren Einkommen und die steigende Binnennachfrage aus: alle Indikatoren, die sich mit zeitlicher Verzögerung auch positiv auf unser Immobiliengeschäft auswirken können.

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung und den damit verbundenen erfreulichen Markt- und Rahmenbedingungen haben wir weitere Trends identifiziert, die positive Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Deutschland haben sollten.

Der demografische Wandel und damit verbunden auch ein gestiegener materieller Wohlstand haben in den letzten Jahren zu einem stetigen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland geführt. LBS Research und empirica gehen auch für die Zukunft von einer weiteren Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf von 47 qm in Westdeutschland bzw. von 38 qm in Ostdeutschland (Basis 2005) auf 55 bzw. 54 qm im Jahr 2030 aus. Hauptfaktor für diese Entwicklung ist der Trend zu kleineren Haushalten und steigenden Wohnansprüchen der Mieter. Aufgrund der steigenden Nachfrage pro Kopf sowie der demografischen Trends in der Bevölkerungswanderung werden die Nachfrage nach Immobilien und somit auch die Mieten in Regionen mit Zuzug weiter ansteigen.

In den bereits genannten Regionen mit hohem Zuzug und steigender Nachfrage nach Wohnraum wird die Zahl der Neubauten die gestiegene Nachfrage nur teilweise abdecken können. Auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Jahr 2010 wieder leicht angestiegen ist, wird dieser Anstieg kaum zur Verminderung der Differenz zwischen Angebot und Nachfrage führen. Von November 2009 bis November 2010 wurden für 189.375 Wohnungen Baugenehmigungen (Vorjahr: 174.264) erteilt (Hochrechnung des Statistischen Bundesamts). Der Bedarf bis 2025 wird jedoch auf 270.000 bis 350.000 pro Jahr geschätzt.

Hinzu kommt, dass der Anspruch der Mieter an den Wohnraum ebenfalls gestiegen ist. Nicht nur die Quadratmeterfläche pro Kopf ist angestiegen, sondern auch der Anspruch der Mieter bzgl. baulicher Qualität, Ausstattung der Wohnung sowie einer kosteneffizienten Bewirtschaftung des Objektes. Somit werden gerade die Sanierung und Revitalisierung von Bestandsimmobilien an Bedeutung gewinnen. Ein Bereich, in dem die Colonia nachgewiesene Kompetenz und Erfahrung vorzuweisen hat.

Im Fokus unseres aktiven Asset Managements stehen seit Jahren die nachhaltige Sanierung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien. Die steigende Bedeutung nachhaltigen Handelns von Gesellschaften, Unternehmen und jedem Einzelnen ist ein weiterer konjunkturabhängiger Trend, der unser Geschäftsmodell beeinflusst. Strom aus erneuerbaren Energien, den Energiebedarf bei Gebäuden zu reduzieren und die Emission von CO₂ zu verringern, sind ausgewählte ökologische Kriterien nachhaltiger Bewirtschaftung von Immobilien. Hinzukommen Aspekte ökonomischer und sozialer Verantwortung. Diese Aspekte nachhaltigen Handelns haben wir auf unser Geschäftsmodell übertragen. Daher ist eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände für die Colonia Gruppe von besonderer Bedeutung. Wir erhöhen durch nachhaltige Maßnahmen – z. B. energetische Sanierung, optimierte Abfallwirtschaft oder soziales Engagement – in unseren Immobilienbeständen nicht nur die Mieterbindung, sondern heben die Qualität des gesamten Quartiers. Einerseits wird dadurch die Leerstandsquote reduziert und andererseits der Miet-Cashflow aus der Immobilie erhöht.

Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

Wichtigste Einflussfaktoren für die Umsatz- und Ertragslage der Colonia sind neben den erzielbaren Mieteinnahmen die Kosten für die Bewirtschaftung unserer Portfolios. Vor dem Hintergrund der bereits in der Vergangenheit durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen gehen wir davon aus, dass wir unsere zukünftigen Mieteinnahmen durch gezielten Leerstandsabbau in einzelnen Portfolios moderat verbessern werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Leerstandsabbau in unserem Portfolio Salzgitter von großer Bedeutung für die Ertragslage der Colonia sein wird. Werden Leerstände abgebaut, führt dies nicht nur zu höheren Mieteinnahmen, sondern auch zu verringerten Leerstandskosten, so dass die Ertragslage überdurchschnittlich beeinflusst wird.

Vor dem Hintergrund der Neustrukturierung der Immobilienverwaltung und der Integration unserer Property-Management-Tochter Colonia Wohnen Service GmbH in die TAG Immobilien AG erwarten wir Reduzierungen auf Seiten der Bewirtschaftungskosten. Unsere Immobilien sollen zukünftig noch effizienter und kostenbewusster im Sinne unserer Mieter verwaltet werden. Ob sich erste positive Effekte auf die Ertragslage der Colonia bereits im Geschäftsjahr 2011 auswirken werden, wird auch von der reibungslosen Übernahme der bisher extern verwalteten Portfolios abhängen.

Nach Integration der LARUS Asset Management GmbH in unseren Servicebereich ist es unser Ziel, dieses Geschäftsfeld weiter auszubauen. Wir wollen neue Mandate akquirieren, die Assets unter Management erhöhen und durch den Zusammenschluss nahezu alle Asset-Management-Dienstleistungen aus einer Hand anbieten können. Grundsätzlich erwarten wir ferner durch den Zusammenschluss beider Gesellschaften eine langfristige Reduktion der Verwaltungskosten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es durch die Integration der LARUS in die Colonia Real Estate Solutions GmbH kurzfristig zu erhöhten Kosten der Zusammenführung kommen kann.

Hinsichtlich unserer Finanzierungsstruktur werden sich aufgrund des außerordentlichen Kündigungsrechts durch die Inhaber der beiden Colonia Wandelschuldverschreibungen Verschiebungen ergeben. Durch die Überschreitung der 50%-Schwelle am Aktienkapital der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG am 15. Februar 2011 trat das Sonderkündigungsrecht der Inhaber der beiden Colonia Wandelschuldverschreibungen in Kraft. Die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung konnten dadurch ihre Wandelschuldverschreibungen in neue Aktien der Colonia wandeln oder vorzeitig zurückzahlen lassen. Wie bereits im Nachtragsbericht dargestellt, hat die Colonia in diesem Zusammenhang einen Rahmenkreditvertrag mit der TAG Immobilien AG in Höhe von EUR 75,0 Mio. abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernlageberichts wurde seitens der Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ein Volumen von nominal rund EUR 41,2 Mio. vorzeitig gekündigt. Aufgrund der Veränderung in der Finanzierungsstruktur der Colonia gehen wir jedoch davon aus, dass sich die Zinsaufwendungen kurzfristig erhöhen werden.

Gesamtaussage

Wie bereits ausführlich dargestellt, erwarten wir in den nächsten zwei Jahren eine positive Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland. Positive Konjunkturaussichten, niedrige Arbeitslosenzahlen und höhere verfügbare Einkommen verbunden mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern unterstützen unsere Einschätzung. Wir gehen davon aus, dass sich diese positiven Indikatoren mit einem zeitlichen Verzug auch positiv auf unser Geschäftsmodell auswirken werden. Unterstützt wird dieser positive Trend durch eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland.

Diese positiven Markt- und Rahmenbedingungen gilt es zu nutzen. Ziel ist es, Wachstum aus unseren eigenen Wohnungsbeständen zu generieren und den Geschäftsbereich Asset Management weiter ertragsorientiert auszubauen. Bei der Bewirtschaftung unserer bestehenden Bestände stehen auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Insbesondere wird unser Fokus in den nächsten Monaten auf der Verbesserung der Vermietungssituation in unserem Portfolio Salzgitter liegen. Eine signifikante Reduzierung der Leerstandsquote wird dabei nicht ohne umfassende Investitionen in die Modernisierung der Wohnungsbestände realisierbar sein.

Übergeordnetes Ziel für den Geschäftsbereich Asset Management für Gewerbeimmobilien ist der Zugewinn neuer Mandate, um die Umsatz- und Ertragsbasis dieses Segmentes weiter auszubauen.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in unserem Heimatmarkt, der positiven Erwartungen, insbesondere für den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland sowie des internen Wachstumspotenzials in unseren eigenen Wohnimmobilienbeständen gehen wir für das laufende Geschäftsjahr 2011 und das Folgejahr unter den genannten wirtschaftlichen und operativen Rahmenbedingungen von der Erzielung eines positiven operativen Ergebnisses der Colonia Gruppe aus.

Köln, den 15. April 2011

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti
Vorsitzender des Vorstands



Hans-Ulrich Sutter
Finanzvorstand



CREates



a second chance*

* Für alle, die die richtige Strategie zur Wertsteigerung ihrer Immobilien suchen: Special Solutions für Workout-Mandate.

Gemeinsam Lösungen finden: Unser Special Solutions Team bietet Ihnen geballte Immobilienkompetenz und schnelle Umsetzungsstrategien zur Wertoptimierung schwieriger Immobilien. Geben Sie Ihrer Immobilie eine 2. Chance.

Mehr unter www.colonia.ag

Colonia

REAL ESTATE AG

Konzernabschluss

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010	78
Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2010	80
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010	82
Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2010	84
Anhang zum Konzernabschluss 2010	86

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010 (IFRS)

AKTIVA

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009 angepasst	01.01.2009	Anhangs- angaben
Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	817.720,0	814.210,0	835.400,0	17
Sachanlagen	765,2	666,9	1.032,6	18
Immaterielle Vermögenswerte	2.787,2	3.435,1	3.154,5	19
Beteiligungen	2.429,6	8.213,6	7.091,9	20
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.345,8	6.302,5	6.152,1	20
Aktive latente Steuern	990,1	12.590,1	10.713,4	13
Summe langfristige Vermögenswerte	831.037,9	845.418,2	863.544,5	
Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	9.763,8	6.264,6	4.147,5	21
Ertragsteuerforderungen	825,1	1.707,7	1.435,6	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.573,8	14.430,9	14.109,5	22
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.108,3	13.071,9	15.331,9	23
Summe kurzfristige Vermögenswerte	31.271,0	35.475,1	35.024,5	
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	4.500,0	0,0	29.400,0	
Summe Vermögenswerte	866.808,9	880.893,3	927.969,0	

PASSIVA

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009 angepasst	01.01.2009	Anhangs- angaben
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	31.306,0	28.460,0	22.825,6	
Andere Rücklagen	239.424,4	234.305,4	222.292,8	
Other comprehensive income (OCI)	-15.836,5	-16.260,0	-14.311,2	
Währungsumrechnung	-7,9	-43,0	0,0	
Eigene Anteile	-11,6	-11,6	-7,2	
Konzernbilanzverlust (-) / -gewinn	-27.699,6	-533,1	-6.567,5	
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	227.174,8	245.917,7	224.232,5	
Minderheitenanteile	-5,3	464,0	1.059,2	
Summe Eigenkapital	227.169,5	246.381,7	225.291,7	25
Langfristige Schulden				
Finanzschulden	467.835,6	477.558,1	525.569,3	26
Wandelschuldverschreibungen (langfristig)	10.576,4	57.377,2	55.575,6	26
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	39,6	57,2	127,1	28
Derivative Finanzinstruments (langfristig)	8.525,3	9.728,5	7.513,1	27
Passive latente Steuern	43.966,8	42.675,6	40.513,9	13
Summe langfristige Schulden	530.943,7	587.396,6	629.299,0	
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.314,2	3.453,3	4.921,7	26
Finanzschulden, kurzfristiger Teil	21.871,7	23.576,9	38.067,6	26
Wandelschuldverschreibungen (kurzfristig)	59.196,2	0,0	0,0	26
Derivative Finanzinstrumente (kurzfristig)	5.230,7	3.703,8	1.990,6	27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.880,7	15.364,0	27.344,1	29
Steuerverbindlichkeiten	202,2	1.017,0	1.054,3	
Summe kurzfristige Schulden	108.695,7	47.115,0	73.378,3	
Summe Eigenkapital und Schulden	866.808,9	880.893,3	927.969,0	

Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2010 (IFRS)

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst	Anhangsangaben
Gesamt Erträge (ohne Finanzerträge)	105.822,1	125.351,3	
Gesamt Aufwendungen (ohne Finanzaufwendungen)	-88.918,4	-91.982,9	
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	86.301,4	88.404,6	5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-61.983,3	-55.550,5	6
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	24.318,1	32.854,1	
Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung bestimmter Immobilien	2.921,6	1.623,3	
Aufwendungen aus der Immobilienveräußerung	-396,7	0,0	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-2.357,6	-1.252,4	
Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	167,3	370,9	
Umsätze aus dem Asset Management	7.156,7	7.287,2	
Aufwendungen für das Asset Management	-6.675,1	-7.883,8	
Netto Ergebnis Asset Management	481,6	-596,6	7
Allgemeine Verwaltungskosten	-13.636,7	-10.355,7	8
Restrukturierungsaufwand	0,0	-399,4	9
Sonstige Einkünfte	2.572,5	2.346,2	
Sonstige Aufwendungen	-949,0	-1.031,4	
Sonstiges Nettoergebnis	1.623,5	1.314,8	10
Wertminderungen auf Beteiligungen	-1.300,0	0,0	11
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	6.869,9	25.690,0	
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-1.620,0	-15.509,7	
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	5.249,9	10.180,3	
Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	16.903,7	33.368,4	
Finanzaufwendungen	-31.786,1	-36.305,4	12
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	8.700,2	12
Finanzerträge	435,7	1.092,7	12
Finanzergebnis	-31.350,4	-26.512,5	
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	-14.446,7	6.855,9	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.790,8	145,3	13
Konzernperiodenergebnis	-27.237,5	7.001,2	

Fortsetzung Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2010 (IFRS)

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst	Anhangsangaben
Konzernperiodenergebnis	-27.237,5	7.001,2	
Marktbewertung der Sicherungsinstrumente (Cashflow Hedges)	426,1	-4.046,9	
Sonstiges Ergebnis	0,0	-195,5	
Übriges Ergebnis nach Steuern	426,1	-4.242,4	
Gesamtergebnis	-26.811,4	2.758,8	
Zurechnung des Periodenergebnisses auf			
Aktionäre der Colonia Real Estate AG	-27.166,5	6.679,3	
Minderheitsgesellschafter	-71,0	321,9	
Konzernperiodenergebnis	-27.237,5	7.001,2	
Zurechnung des übrigen Ergebnisses auf			
Aktionäre der Colonia Real Estate AG	423,5	-4.214,9	
Minderheitsgesellschafter	2,6	-27,5	
Übriges Ergebnis nach Steuern	426,1	-4.242,4	
Zurechnung des Gesamtergebnisses auf			
Aktionäre der Colonia Real Estate AG	-26.743,0	2.464,4	
Minderheitsgesellschafter	-68,4	294,4	
Gesamtergebnis	-26.811,4	2.758,8	
Ergebnis je Aktie <small>Angaben in EUR</small>			
unverwässert	-0,91	0,25	16
verwässert	-0,91	0,25	16

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst	Anhangsangaben
Laufende Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresfehlbetrag (-)/-überschuss	-27.237,5	7.001,2	
zzgl. Finanzergebnis	31.350,4	26.512,5	
zzgl. Steuern vom Einkommen und Ertrag	12.790,8	-145,3	
= Netto Betriebsergebnis vor Finanzierungsaufwendungen	16.903,7	33.368,4	
Unrealisierte Verluste (-)/Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert auf Beteiligungen	1.300,0	0,0	
Unrealisierte Neubewertungen der Immobilien	-5.249,9	-10.180,3	
Gewinne aus Endkonsolidierung	0,0	-1.279,3	
Gewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	-326,3	
Verlust aus Abgängen Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	11,0	81,8	
Veränderung der Pensionsrückstellungen	-17,5	-69,9	
Aktienbasierte Vergütung	33,5	781,5	
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	911,9	246,1	
Abschreibungen auf Sachanlagen	200,7	203,0	
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	74,0	-697,8	
Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Immobilien	-3.499,2	-2.117,1	
Veränderung der Forderungen	4.857,1	4.873,1	
Veränderung der Verbindlichkeiten	3.516,6	-6.933,6	
Operativer Mittelzufluss	19.041,9	17.949,6	
Zinsauszahlungen	-25.711,2	-28.714,5	
Zinseinzahlungen	43,9	235,0	
Gezahlte Ertragsteuern	220,2	304,0	
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.405,2	-10.225,9	

Fortsetzung Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010

Angaben in TEUR	2010	2009 <small>angepasst</small>	Anhangsangaben
Investitionstätigkeit			
Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.557,6	1.475,0	
Sonstige Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen/Immaterielle Vermögenswerte	-574,0	-447,5	
Auszahlungen für sonstige Immobilien	0,0	-5.682,2	
Auszahlungen für den Kauf von Wertpapieren	-15,0	0,0	
Auszahlungen sonstige Beteiligungen und Darlehen	0,0	-782,9	
Nettoein-/auszahlungen aus Unternehmenskäufen/-verkäufen	0,0	7.303,6	
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	968,6	1.866,0	
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	10.814,8	16.604,2	
Auszahlungen für Transaktionskosten der Kapitalerhöhung	-492,2	-222,8	
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-2.947,4	-549,7	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	18.443,4	41.640,5	
Auszahlung für die Tilgung von Darlehen	-20.968,8	-49.860,8	
Kosten der Wandelschuldverschreibung	-1.272,7	0,0	
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.577,1	7.611,4	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.859,5	-748,5	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.618,6	10.410,1	
Währungsumrechnung	35,1	-43,0	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.794,2	9.618,6	23

Konzerneigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2010

Angaben in TEUR	Eigenkapital der Eigentümer der Muttergesellschaft		
	Gezeichnetes Kapital	Andere Rücklagen	Gewinnrücklage
Stand am 1. Januar 2009	22.825,6	222.292,8	-6.567,5
Nettoverlust Cashflow Hedge	0,0	0,0	0,0
Konzernperiodenergebnis	0,0	0,0	8.749,9
Gesamtergebnis	0,0	0,0	8.749,9
Barkapitalerhöhung	5.634,4	10.969,8	0,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-152,5	0,0
Aktienbasierte Vergütung	0,0	781,6	0,0
Rücklage für eigene Anteile	0,0	0,0	4,5
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	413,7	0,0
Ausschüttungen an Minderheiten	0,0	0,0	0,0
Sonstige Änderungen	0,0	0,0	-649,4
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
Stand am 31. Dezember 2009 vor Anpassung	28.460,0	234.305,4	1.537,5
Anpassung			-2.070,6
Stand am 31. Dezember 2009 nach Anpassung	28.460,0	234.305,4	-533,1
Stand am 1. Januar 2010	28.460,0	234.305,4	-533,1
Nettogewinn Cashflow Hedge	0,0	0,0	0,0
Konzernperiodenergebnis	0,0	0,0	-27.166,5
Gesamtergebnis	0,0	0,0	-27.166,5
Barkapitalerhöhung	2.846,0	7.968,8	0,0
Kosten der Barkapitalerhöhung nach Steuern	0,0	-336,8	0,0
Aktienbasierte Vergütung	0,0	33,5	0,0
Veränderungen der Minderheitenanteile	0,0	0,0	0,0
Ausschüttungen an Minderheiten	0,0	0,0	0,0
Transaktionen zwischen Anteilseignern	0,0	-2.546,5	0,0
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0
Stand am 31. Dezember 2010	31.306,0	239.424,4	-27.699,6

	Eigene Anteile	Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs	Währungs-umrechnung	Summe	Minderheiten-anteile	Gesamt
	-7,1	-14.311,2	0,0	224.232,6	1.059,2	225.291,8
	0,0	-4.019,4	0,0	-4.019,4	-27,5	-4.046,9
	0,0	0,0	0,0	8.749,9	321,9	9.071,8
	0,0	-4.019,4	0,0	4.730,5	294,4	5.024,9
	0,0	0,0	0,0	16.604,2	0,0	16.604,2
	0,0	0,0	0,0	-152,5	0,0	-152,5
	0,0	0,0	0,0	781,6	0,0	781,6
	-4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	413,7	-581,2	-167,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	-308,4	-308,4
	0,0	0,0	0,0	-649,4	0,0	-649,4
	0,0	0,0	-43,0	-43,0	0,0	-43,0
	-11,6	-18.330,6	-43,0	245.917,7	464,0	246.381,7
		2.070,6				
	-11,6	-16.260,0	-43,0	245.917,7	464,0	246.381,7
	-11,6	-16.260,0	-43,0	245.917,7	464,0	246.381,7
	0,0	423,5	0,0	423,5	2,6	426,1
	0,0	0,0	0,0	-27.166,5	-71,0	-27.237,5
	0,0	423,5	0,0	-26.743,0	-68,4	-26.811,4
	0,0	0,0	0,0	10.814,8	0,0	10.814,8
	0,0	0,0	0,0	-336,8	0,0	-336,8
	0,0	0,0	0,0	33,5	0,0	33,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	-60,5	-60,5
	0,0	0,0	0,0	0,0	-340,4	-340,4
	0,0	0,0	0,0	-2.546,5	0,0	-2.546,5
	0,0	0,0	35,1	35,1	0,0	35,1
	-11,6	-15.836,5	-7,9	227.174,8	-5,3	227.169,5

Anhang zum Konzernabschluss 2010

1. Allgemeine Angaben	88
2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	88
3. Finanzrisikomanagement	107
4. Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse, Verschmelzungen und Erwerb von Minderheitenanteilen	110
5. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten	111
6. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	112
7. Nettoergebnis aus dem Asset Management	113
8. Allgemeine Verwaltungskosten	113
9. Restrukturierungsaufwand	114
10. Sonstiges Nettoergebnis	114
11. Wertminderungen auf Beteiligungen	114
12. Finanzaufwendungen und -erträge, Erträge aus Darlehensverzicht sowie Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	115
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	116
14. Personalaufwand	119
15. Aktienoptionen	120
16. Ergebnis je Aktie	123
17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	124
18. Sachanlagen	129
19. Immaterielle Vermögenswerte	130

Ergänzender Hinweis:

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

20. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	131
21. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	132
22. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	132
23. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	133
24. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	134
25. Eigenkapital	134
26. Verzinliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung	137
27. Derivative Finanzinstrumente	140
28. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	141
29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	143
30. Kapitalflussrechnung	143
31. Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Finanzinstrumenten	144
32. Segmentberichterstattung	148
33. Verpflichtungen	150
34. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten	151
35. Vorstand	153
36. Aufsichtsrat	154
37. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	155
38. Corporate Governance	156
39. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Konzernabschlussprüfer	157
40. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	157

1. Allgemeine Angaben

Die Colonia Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Colonia Real Estate Konzern, im Folgenden Colonia) 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 Colonia sowie Asset Management auf.

Die Colonia Real Estate AG ist eine amtlich börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in der Zeppelinstraße 4–8, in 50667 Köln (Bundesrepublik Deutschland). Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 54006 eingetragen.

Die Colonia Real Estate Aktie ist an der Frankfurter Börse im amtlichen Handel notiert und gehört seit dem 20. März 2006 dem SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse an. Am 29. März 2011 hat die Gesellschaft den Wechsel vom Prime Standard in den General Standard beantragt.

Der Konzernabschluss wurde am 15. April 2011 durch den Vorstand unter der Annahme der Fortführung der Geschäftstätigkeit aufgestellt und zur Prüfung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Der von der bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der Colonia Real Estate AG, der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie der zusammengefasste Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 der Colonia Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Geschäftsbericht kann bei der Colonia Real Estate AG, Investor Relations, Köln, angefordert bzw. auf der Internetseite www.colonia.ag eingesehen werden.

Der Abschluss wird voraussichtlich am 20. April 2011 durch den Aufsichtsrat gebilligt und zur Freigabe genehmigt. Die Veröffentlichung soll am 21. April 2011 erfolgen.

2. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Verfahren wurden konsequent auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben wurde. Der Ausweis in Bilanz-, Gesamtergebnisrechnung und Kapitalflussrechnung erfolgte in Anlehnung an die Best Practices Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA). Die Verwendung dieser Empfehlungen ist angemessen, da diese insbesondere für öffentlich notierte Immobiliengesellschaften herausgegeben wurden.

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangsangaben (einschließlich Segmentberichterstattung), wurde in Anwendung von § 315a HGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Die Colonia Real Estate AG wendet alle Standards des IASB und alle Interpretationen des IFRIC an, die zum 31. Dezember 2010 verpflichtend anzuwenden waren und von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) ausgewiesen.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

Im Geschäftsjahr wurden die nachfolgend aufgeführten neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen erstmals angewandt. Aus der Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Sie führten jedoch teilweise zu zusätzlichen Angaben.

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards trat am 1. Januar 2010 in Kraft (EU-Endorsement: 23. Juni 2010)
- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütungen – Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich trat am 1. Januar 2010 in Kraft (EU-Endorsement: 23. März 2010)
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet) einschließlich der Folgeänderungen in IFRS 2, IFRS 5, IFRS 7, IAS 7, IAS 21, IAS 28, IAS 31 und IAS 39, traten am 1. Juli 2009 in Kraft (EU-Endorsement: 3. Juni 2009)
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte trat am 1. Juli 2009 in Kraft (EU-Endorsement: 15. September 2009)
- IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer trat am 1. November 2009 in Kraft (EU-Endorsement: 26. November 2009)
- IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden trat am 1. November 2009 in Kraft (EU-Endorsement: 27. November 2009)
- Sammelstandard Neuerungen der IFRS

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Änderungen stellen sich wie folgt dar:

IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung

Der IASB hat im Juni 2009 eine Änderung von IFRS 2 zum Anwendungsbereich und zur Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern veröffentlicht. Der Konzern hat diese Änderungen zum 1. Januar 2010 angewandt. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet) und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet)

Der überarbeitete Standard führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwertes, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse auswirken.

Änderungen zu IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse

IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet) schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktion mit Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Ergebnis resultieren. Außerdem wurden Vorschriften zur Verteilung von Verlusten auf Eigentümer des Mutterunternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss und die Bilanzierungsregelungen für Transaktionen, die zu einem Beherrschungsverlust führen, geändert. Die Neuregelungen aus IFRS 3 und IAS 27 werden sich auf künftige Erwerbe oder Verluste der Beherrschung an Tochterunternehmen und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auswirken.

Diese Änderung der Rechnungslegungsmethoden wurde bereits im Geschäftsjahr 2009 angewandt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis je Aktie.

IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte

Mit dem Standard wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Dies umfasst auch die Designation von Inflationsrisiken als gesichertes Risiko bzw. Teile davon in bestimmten Fällen. Der Konzern hat festgestellt, dass sich diese Änderungen nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken werden, weil der Konzern keine derartigen Geschäfte eingegangen ist.

IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer

Diese Interpretation enthält Leitlinien zur Bilanzierung von Vereinbarungen, bei denen ein Unternehmen Sachausschüttungen aus den Rücklagen oder als Dividenden vornimmt. Diese Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Interpretation hat sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt.

IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden

In dieser Interpretation wird dargelegt, wie ein Unternehmen Sachanlagenübertragungen durch einen Kunden zu bilanzieren hat. Unter den Anwendungsbereich dieser Interpretation fallen Verträge, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden eine Sachanlage erhält, die es dann dazu verwenden muss, diesen Kunden an ein Leitungsnetz anzuschließen und/oder ihm dauerhaft Zugang zu den betreffenden Gütern oder Dienstleistungen (zum Beispiel Strom, Gas, Wasser) zu gewähren. Sie gilt auch für Verträge, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Zahlungsmittel erhält, die es einzig und allein zum Bau oder Erwerb einer Sachanlage verwenden darf und dann dazu nutzen muss, diesen Kunden an ein Leitungsnetz anzuschließen und/oder ihm dauerhaften Zugang zu Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Die Interpretation hat sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt.

Sammelstandard Neuerungen der IFRS

Das IASB hat im Mai 2008 und April 2009 sowie im Mai 2010 Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS veröffentlicht. Das primäre Ziel dieser Sammelstandards besteht darin, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Sammelstandards sehen für jeden geänderten IFRS eine eigene Übergangsregelung vor. Die Anwendung der Änderungen führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows des Konzerns.

Wertminderungen

Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld gewinnen Angaben zu Wertminderungen zunehmend an Bedeutung. Wertminderungen erfolgten innerhalb folgender Posten:

- Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien
- Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

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

2.2 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 werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. 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.

Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern überprüft mindestens einmal jährlich, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nicht-finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Der Geschäfts- oder Firmenwert und andere immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer erfordern eine Schätzung der Nutzungswerte der ihnen zugrundeliegenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer eines immateriellen Vermögenswerts mit unbestimmter Nutzungsdauer wird einmal jährlich dahingehend überprüft, ob die Einschätzung einer unbegrenzten Nutzungsdauer weiterhin gerechtfertigt ist. 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 Firmenwerts betrug zum 31. Dezember 2010 TEUR 2.242,8 (Vorjahr: TEUR 2.860,9). Weitere Einzelheiten hierzu sind in der Anhangangabe 19 zu finden.

Aktienbasierte Vergütung

Die Kosten aus der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten an Vorstände und Mitarbeiter werden im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts muss das am besten geeignete Bewertungsverfahren bestimmt werden; dieses ist abhängig von den Bedingungen der Gewährung. Es ist weiterhin die Bestimmung geeigneter, in dieses Bewertungsverfahren einfließender Daten – darunter insbesondere die voraussichtliche Optionslaufzeit, Volatilität und Dividendenrendite – sowie entsprechender Annahmen erforderlich. Die Annahmen und angewandten Verfahren sind in der Anhangangabe 15 ausgewiesen.

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 2010 belief sich die Höhe der berücksichtigten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verluste auf TEUR 33.059,1 bzw. TEUR 5.527,9 (Vorjahr: TEUR 59.632,4 bzw. TEUR 31.085,3) und der nicht berücksichtigten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verluste auf TEUR 38.025,5 (Vorjahr: TEUR 7.288,5) bzw. TEUR 60.075,8 (Vorjahr: TEUR 27.103,5). Zum 31. Dezember 2010 wurden keine Zinsvorträge berücksichtigt (Vorjahr: TEUR 9.381,3). Weitere Einzelheiten sind in der Anhangangabe 13 dargestellt.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die wesentlichen Risiken in unserem Geschäftsfeld können im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten. 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-Cashflow-Verfahren. Bei sämtlichen Immobilien wurden nachhaltige Mieten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Leerstandsquoten, die Betriebskosten der Leerstandsflächen und der geplanten Modernisierungs- und Renovierungskosten sowie objektspezifische Discount und Exit Rates ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der einzelnen Objekte wurde aus diesen Schätzgrößen hergeleitet. In den Gutachten werden zur Plausibilisierung Vergleiche mit lokalen Verkäufen, ortsüblichen Mieten sowie mit Vervielfältigern vorgenommen. Der vom Gutachter ermittelte Wert wurde aufgrund einer eigenen Einschätzung eines wertbestimmenden Parameters (Zeitbedarf des geplanten Leerstandsabbaus) zusätzlich überprüft und korrigiert. Unter Punkt 17 werden in diesem Anhang Sensitivitätsanalysen hinsichtlich der verwendeten Zinssätze durchgeführt.

2.3 Konsolidierung

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Colonia Real Estate AG und aller ihrer Tochterunternehmen und Enkelgesellschaften. 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 Beherrschung über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat. In der Regel besteht die Kontrolle bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte, die aktuell ausgeübt oder umgewandelt werden können, berücksichtigt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die 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, ausgegebener Eigenkapitalinstrumente und entstandener bzw. übernommener Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile.

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 Salden, Erträge und 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 entfallenden Eigenkapital. Der Erwerb von Minderheitenanteilen wird nach der so genannten Entity-Concept-Methode bilanziert. Dabei wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteilig erworbenen Nettovermögens im Eigenkapital erfasst.

2.4 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 „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

2.5 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 Pächterlöse

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 gehaltener 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) Dividendenerträge

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

2.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Wohn- und in geringem Umfang Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht vom Konzern selbst genutzt werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der überwiegend von externen Gutachtern ermittelt wird (zu Einzelheiten der Bewertung vgl. Erläuterungen 2.2 und 17). Der Konzern bilanziert dabei wie im Vorjahr als beizulegenden Zeitwert den Gross Present Value und nicht den um die Transaktionskosten des Käufers (5,5%–6,9% (Vorjahr: 5,5%)) reduzierten Net Present Value, da dieser ausschließlich auf die Eigenschaften des Bewertungsobjekts abzielt und die geforderte Marktstellung des Verkäufers und des Käufers berücksichtigt. Auf Basis der Analysen der externen Gutachter und interner Bewerter sowie eigener Einschätzungen ist der Konzern der Auffassung, den ermittelten Gross Present Value für den Immobilienbestand im derzeitigen Marktumfeld realisieren zu können. Die Gewerbeimmobilien sind mit dem um 4,75% Transaktionskosten reduzierten Net Present Value bewertet.

Ergebnisse aus den Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gesamtergebnisrechnung im Jahr ihrer Entstehung in einem separaten Posten erfasst. In Zusammenhang mit der freiwilligen Ausweisänderung des Bewertungsergebnisses aus der Immobilienbewertung im Geschäftsjahr 2010 wird auf Punkt 2.26 verwiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in den Bilanzposten Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte gemäß IFRS 5.8 umgebucht, wenn sie veräußert werden sollen, bzw. ausgebucht, wenn sie dauerhaft nicht genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Ergebnisse aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung in einem separaten Posten erfasst.

2.7 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Geschäftsausstattung	3–15 Jahre (Vorjahr 3–13 Jahre)
----------------------	---------------------------------

Die Restbuchwerte, wirtschaftlichen Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Ergebnisse aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam in den sonstigen Einkünften/sonstigen Aufwendungen erfasst.

2.8 Finanzinvestitionen und andere finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz

Finanzielle Vermögenswerte werden derzeit in die folgenden Kategorien unterteilt: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available-for-Sale) und Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Alle Käufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswerts verpflichtet. Sie werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten angesetzt, sofern es sich nicht um einen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden finanziellen Vermögenswert handelt.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen und sonstige Forderungen, nicht notierte Finanzinstrumente sowie derivative Finanzinstrumente.

Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an „als zu Handelszwecken gehalten“ (Trading) eingeordnet wurden, und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ klassifiziert wurden. Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde. Derivate werden ebenfalls als zu Handelszwecken gehalten kategorisiert. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten werden oder voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden. Der Konzern hat keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimm-
baren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern
Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die
Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, mit Ausnahme derer,
die erst 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Letztere werden als langfristige Vermögens-
werte ausgewiesen. Kurzfristige Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen
und sonstigen Vermögenswerten enthalten (siehe Erläuterung 2.11). Darlehen und Forderungen
werden mit Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögens-
werte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner anderen Kategorie zugeordnet
werden konnten. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management
nicht die Absicht hat, sie innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern. Nicht
realisierte Ergebnisse werden direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn ein solcher finanzieller Vermögens-
wert ausgebucht wird oder wertgemindert ist, wird das zuvor direkt im Eigenkapital erfasste kumu-
lierte Ergebnis erfolgswirksam erfasst. Der Konzern bewertet sämtliche dieser Bewertungskategorie
zugeordneten finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, da kein aktiver
Markt für die Anteile existiert und eine verlässliche Fair-Value-Bewertung nicht möglich ist.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden
Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.
Die Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle
Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht-notierte Vermögenswerte handelt,
werden die Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Wenn kein Marktpreis
vorliegt und ein solcher auch nicht verlässlich ermittelt werden kann, erfolgt ein Ansatz zu An-
schaffungskosten.

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wert-
minderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögens-
werten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögens-
werten gelten nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die
nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“),
objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung
auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der
finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminde-
rung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine
Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, bei Ausfall oder Verzug von
Zins- oder Tilgungszahlungen, der Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanie-
rungsverfahrens oder wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten
künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedin-
gungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Gemäß IAS 39 werden finanzielle Vermögenswerte ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf
Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten auslaufen oder die finanziellen Vermögenswerte
mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden. Finanzielle Schulden werden
ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

2.9 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich (im Wesentlichen Geschäfts- oder Firmenwert bzw. andere immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer), nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts (einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit) ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, wird der Vermögenswert als wertgemindert betrachtet und auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden im Colonia Konzern die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Verkaufskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Anteilen von Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte. Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, der/denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) den Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten), der/denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf nicht in den nachfolgenden Berichtsperioden aufgeholt werden. Der Konzern nimmt die jährliche Überprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf Werthaltigkeit zum 31. Dezember vor.

Bei den Berechnungen kam ein individueller, an den Verschuldungsgrad angepasster Diskontierungssatz zur Anwendung. Die Mittelfristplanung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Asset Management basiert auf den Erfahrungen der Vergangenheit und den Erwartungen in Bezug auf die künftige Marktentwicklung. In der Planung 2011 bis 2015 wurden alle bestehenden Asset Management Verträge mit den Erlösarten Asset Management, Vermietung, Projektmanagement sowie Ankauf und Verkauf berücksichtigt. Die Basis bilden die bestehenden Businesspläne bzw. die vertraglich fixierten Laufzeiten mit den Auftraggebern Merrill Lynch, Blackstone, J.P. Morgan sowie Strategic Value Partners. Über die bestehenden Verträge hinausgehend sind Portfoliover- und Portfolioankäufe in die Planung eingeflossen. Da die diskontierten Zahlungsströme die Buchwertansätze des Geschäftsbereichs nicht überstiegen, waren Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 618,2 vorzunehmen.

2.10 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.

2.11 Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Unter diesem Posten werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen und geleistete Vorauszahlungen bilanziert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn diese als uneinbringlich eingestuft werden. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird im Ergebnis erfasst.

2.12 Ergebnisneutrale Bestandteile des Periodenerfolgs

In dieser Position 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 sowie nicht realisierte Ergebnisse aus der Währungsumrechnung.

2.13 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.

2.14 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.15 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden die langfristigen Vermögenswerte und die übrigen Vermögenswerte und Schulden entsprechend IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, sofern der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Dies ist nur dann der Fall, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind. Das Management muss die Veräußerung beschlossen haben, die erwartungsgemäß innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung für eine Erfassung als abgeschlossener Verkauf in Betracht kommen muss. Die Bewertung der als zur Veräußerung gehalten klassifizierten langfristigen Vermögenswerte (Veräußerungsgruppe) erfolgt nach IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind von den Bewertungsvorschriften des IFRS 5 ausgenommen und werden daher weiterhin nach den entsprechenden Regelungen des IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Ergebnisse aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung bestimmter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

2.16 Verzinsliche Darlehen

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

2.17 Wandelschuldverschreibung

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 adäquaten 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 in der Eigenkapitalkomponente enthalten. 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 direkt gegen das Eigenkapital verrechnet. Der Zinsaufwand der Fremdkapitalkomponente ist unter Anwendung des marktüblichen Zinssatzes für vergleichbare, nicht konvertible Schuldtitel ermittelt worden. Der Unterschied zwischen dem so ermittelten Betrag und den tatsächlich gezahlten Zinsen ist dem Buchwert der Wandelanleihe zugeschrieben worden.

2.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

2.19 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

2.20 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gesamtergebnisrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

Latente Steuern

Latente Steuern werden gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt. Wenn jedoch eine Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zugrunde liegende Transaktion keinen Unternehmenserwerb darstellt und zum Zeitpunkt der Transaktion weder ein Effekt auf das bilanzielle noch auf das steuerliche Ergebnis entsteht, wird eine entsprechende latente Steuer nicht bilanziert.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Steuervorschriften), die am Bilanzstichtag bereits gelten und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet.

Latente Steuerforderungen werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ausreichende zukünftige steuerliche Gewinne anfallen, gegen die die temporären Differenzen verrechnet werden können.

Latente Steuerverbindlichkeiten, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden in der Regel nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, sofern Vorsteuerabzugsfähigkeit gegeben ist. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die entrichtete Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter sonstige Vermögenswerte bzw. sonstige Verbindlichkeiten erfasst.

2.21 Aktienbasierte Vergütung

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 (sogennante 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.

In den Geschäftsjahren 2009 und 2010 wurden keine weiteren Aktienoptionen gewährt.

2.22 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.

2.23 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 erwarteten 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.

2.24 Leasingverhältnisse

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 17.

2.25 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Ergebnisse aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Zum Zwecke der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen hat der Colonia Konzern Ende 2008 erstmalig Zinsswaps als Absicherung von Cashflows klassifiziert. Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts oder der abgesicherten Transaktion sowie die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts ermittelt. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren. Sicherungsgeschäfte, die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Der wirksame Teil des Ergebnisses aus einem Sicherungsinstrument wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung der Cashflows erfasst, während der unwirksame Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gesamtergebnisrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht-finanziellen Verbindlichkeit, so werden die im Eigenkapital erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht-finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht-finanziellen Verbindlichkeit. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste in die Gesamtergebnisrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, oder die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung nicht mehr erfüllt sind, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten kumulierten Gewinne und Verluste solange als gesonderter Posten im sonstigen Ergebnis, bis die erwartete Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.

2.26 Änderungen des Ausweises und Anpassung von Vorjahreszahlen nach IAS 8

Änderungen des Ausweises

In der Gesamtergebnisrechnung des Berichtsjahres wird das Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (unrealisierte Gewinne/Verluste aus der Bewertung zu beizulegendem Wert) abweichend vom Ausweis im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 dargestellt. Im Geschäftsjahr 2009 sowie den Zwischenabschlüssen des Geschäftsjahres 2010 wurden unterjährig Ausgaben für immobilienwerterhöhende Maßnahmen aktiviert. Die Wertänderungen zwischen fortentwickeltem Buchwert und beizulegendem Zeitwert der Immobilien, die sich weit überwiegend aus der Immobilienbewertung durch externe Gutachter zum Bilanzstichtag ergaben, wurden im „Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert“ ausgewiesen.

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde dieser Ausweis dahingehend geändert, dass die unterjährigen Ausgaben für immobilienwerterhöhende Maßnahmen zunächst aufwandserhöhend in dem Posten „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ berücksichtigt wurden. Die werterhöhenden Auswirkungen dieser Maßnahmen werden so ausschließlich im Rahmen der Immobilienbewertungen der externen Gutachter erfasst und im „Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert“ ausgewiesen.

Bei der durchgeführten Änderung handelt es sich um eine freiwillige Ausweisänderung, wobei die Vorjahresangaben entsprechend angepasst wurden. Die Änderung des Ausweises führte bei unverändertem Konzernperiodenergebnis zu einer Erhöhung des Ergebnisses aus der Bewertung „zum beizulegenden Wert“ um TEUR 7.292 sowie einer entsprechend gegenläufigen Erhöhung der „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ des Geschäftsjahres 2009.

Des Weiteren wurden im Hinblick auf eine sachgerechtere Darstellung Bestandteile der „Allgemeinen Verwaltungskosten“ sowie der „Aufwendungen für das Asset Management“ zweier Tochtergesellschaften in die „Betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ umgliedert, da diese Aufwendungen im Zusammenhang mit erzielten Erträgen aus Mieteinnahmen für eigene Wohnportfolios stehen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst, wodurch sich bei unverändertem Konzernperiodenergebnis 2009 eine Erhöhung der „Betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen“ um TEUR 1.867 und entsprechender Minderung der „Allgemeinen Verwaltungskosten“ mit TEUR 1.307 sowie der „Aufwendungen für das Asset Management“ mit TEUR 560 ergibt.

Anpassung von Vorjahreszahlen gemäß IAS 8

Im Geschäftsjahr 2010 wurde festgestellt, dass im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 im Other Comprehensive Income (OCI) ausgewiesene, neutral erfasste Wertänderungen aus Zins-Swap-Verträgen in Höhe von TEUR 2.070,6 fehlerhaft dargestellt wurden. Diese Bestandteile des OCI hätten im Rahmen der vorgenommenen vier Entkonsolidierungen erfolgswirksam aufgelöst werden müssen.

Der Vorjahres-Konzernabschluss wurde insoweit angepasst. Die Fehlerkorrektur führte sowohl zu einer entsprechenden Verminderung des Other Comprehensive Income sowie der sonstigen Einkünfte als auch zu einem geringeren Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2009.

Die Darstellung der Anpassungen der Vorjahreszahlen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 erfolgt gem. IAS 1.29ff.

2.27 Künftige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsverlautbarungen veröffentlicht, die 2010 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Rechnungslegungsverlautbarungen wurden vom Colonia Konzern nicht vorzeitig angewandt.

- *Änderungen zu IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen*
Durch die Änderungen des Standards wird die Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen verdeutlicht, um die Feststellung solcher Beziehungen zu vereinfachen und Inkonsistenzen bei der Anwendung zu beseitigen. Der geänderte Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Der Konzern erwartet keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.
- *Änderungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung – Klassifizierung von Bezugsrechten*
Der Standard beinhaltet eine Änderung der Definition einer finanziellen Verbindlichkeit. Bezugsrechte (und bestimmte Optionen und Optionsscheine) sind dann als Eigenkapitalinstrument zu klassifizieren, wenn solche Rechte zum Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens zu einem festen Betrag in beliebiger Währung berechtigen und das Unternehmen sie anteilig allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse seiner nicht-derivativen Eigenkapitalinstrumente anbietet. Der geänderte IAS 32 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen, anzuwenden.
- *IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung*
IFRS 9 spiegelt die erste Phase des IASB-Projekts zum Ersatz von IAS 39 wider und behandelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte, wie diese in IAS 39 definiert sind. Der Standard ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. In weiteren Phasen wird das IASB die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten, Sicherungsbeziehungen und Ausbuchungen behandeln. Die Anwendung der ersten Phase von IFRS 9 wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben. Der Konzern wird die Auswirkungen erst in Verbindung mit den anderen Phasen quantifizieren, sobald diese veröffentlicht sind.

- *Änderungen zu IFRIC 14 Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen*
Der geänderte IFRIC enthält Leitlinien zur Bestimmung des erzielbaren Betrages eines Nettopensionsvermögenswerts, wonach den Unternehmen erlaubt wird, die Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen als einen Vermögenswert zu behandeln. Der geänderte IFRIC 14 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Aus der Änderung werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.
- *IFRIC 19 Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten*
Mit der Interpretation wird klargestellt, dass die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente als gezahltes Entgelt eingestuft werden. Die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, sofern dieser verlässlich ermittelt werden kann. Anderenfalls ist der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts die getilgte Verbindlichkeit zugrunde zu legen. IFRIC 19 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Die Anwendung wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.
- *Sammelstandard Neuerungen der IFRS*
Das IASB veröffentlichte am 6. Mai 2010 den dritten Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS. Dieser Standard enthält elf Änderungen zu sechs IAS/IFRS-Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anwendbar, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen.

Die Anwendung der Änderungen wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern haben.

3. Finanzrisikomanagement

3.1 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Das Finanzrisikomanagement ist im konzernübergreifenden Risiko- und Chancenmanagement integriert. Das Risiko- und Chancenmanagement erfolgt gemäß vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien in direkter Zusammenarbeit mit dem Risikocontrolling. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken im Hinblick auf die operativen Einheiten (siehe auch Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht).

Die wesentlichen durch den Colonia Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Wandelschuldverschreibungen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Colonia Konzerns. Der Colonia Konzern verfügt über verschiedene Vermögenswerte wie Beteiligungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente als auch sonstige finanzielle Vermögenswerte. Diese Vermögenswerte und die damit verbundenen Risiken und Chancen resultieren unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit des Colonia Konzerns.

Des Weiteren verfügt der Colonia Konzern über derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Colonia Konzerns und den Finanzierungsquellen resultieren. Mit Derivaten wurde im Geschäftsjahr 2010 kein Handel betrieben.

Durch die Geschäftstätigkeit ist der Colonia Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt:

a) Marktpreisrisiko/Fremdwährungsrisiko

Ein Marktpreisrisiko der Fremdwährung existiert zum 31. Dezember 2010 nicht, da keine Darlehen in Fremdwährungen aufgenommen wurden.

b) Kreditrisiko

Aufgrund der mehrheitlichen Übernahme der Aktien durch die TAG Immobilien AG besteht ein Kreditrisiko bei den vorzeitigen Rückzahlungen der Wandelschuldverschreibungen, die voraussichtlich anteilig im April 2011 und im Dezember 2011 fällig sind. Dem gegenüber besteht eine Refinanzierungszusage in Höhe von TEUR 75.000 durch die TAG Immobilien AG. Sonstige wesentliche Kreditrisiken liegen in der Refinanzierung der Quokka-Verbriefung in Höhe von TEUR 220.000 im Jahr 2013. Nicht vereinnahmte Forderungen werden konzernübergreifend durch ein einheitliches Bewertungsmodell wertberichtet. Bei den sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns wie Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie zur Veräußerung verfügbaren Finanzinvestitionen entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

c) Liquiditätsrisiko

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln ein. Im Tätigkeitsbereich des Konzerns handelt es sich um regelmäßig eingehende Zahlungen, denen regelmäßige, im Voraus planbare Zahlungsverpflichtungen gegenüberstehen. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung. Aus Immobilienverkäufen zufließende liquide Mittel dienen der zusätzlichen Sicherstellung der Liquidität. Weitere Instrumente der Liquiditätsabsicherung sind die Aufnahme langfristiger Immobilienkredite und Eigenkapitalmaßnahmen. Diese Planung berücksichtigt die Laufzeiten der Finanzinvestitionen und der finanziellen Cashflows aus der Geschäftstätigkeit. Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Immobiliendarlehen, Wandelschuldverschreibungen, Finanzierungs-Leasingverhältnissen, Darlehen von Aktionären und die Ausgabe von Inhaberaktien zu wahren. Nach Vorgabe des Vorstands soll der Anteil des Fremdkapitals an der Bilanzsumme eine Spanne von 65% bis 75% nicht übersteigen. Die durchschnittliche Laufzeit der im Konzern zum 31. Dezember 2010 vorhandenen Immobiliendarlehen betrug 6,6 Jahre.

d) Marktpreisrisiko/Zinsänderungsrisiko

Das Marktpreisrisiko der Zinsänderungen besteht im Colonia Konzern hauptsächlich durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Aus den festverzinslichen Verbindlichkeiten entsteht ein Marktwert-Zinsänderungsrisiko. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass aufgenommene Immobiliendarlehen grundsätzlich festverzinslich sind. Der Konzern sichert sein Cashflow-Zinsänderungsrisiko aus variabler Verzinsung teilweise durch die Nutzung von Zinsswaps ab, die die variable in eine feste Verzinsung umwandeln, so dass unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise die variabel verzinslichen Schulden in festverzinsliche Positionen umgewandelt werden. Zum Jahresende waren die Darlehensverbindlichkeiten zu 98,1% festverzinslich.

e) Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleiben.

Der Konzern überwacht sein Kapital anhand der Eigenkapitalquote. Gemäß der Vorgabe durch den Vorstand soll die Eigenkapitalquote zwischen 25% und 35% liegen. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2010 26,2% (Vorjahr: 28,0%).

3.2 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. GmbH-Anteile), wird grundsätzlich durch die Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt. Der Konzern trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag basieren.

Bei den Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

4. Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse, Verschmelzungen und Erwerb von Minderheitenanteilen

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 16 (Vorjahr: 16) Tochterunternehmen, davon 14 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 31.12.2010	Anteil am Kapital zum 31.12.2009
Colonia Real Estate AG, Köln		
In den Konzernabschluss einbezogene, vollkonsolidierte Tochtergesellschaften:		
1. Grasmus Holding B.V., Maastricht/NL	99,64	99,64
2. Colonia Wohnen GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen GmbH, Köln)	100,00	100,00
3. Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz	94,00	94,00
4. Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Zweite GmbH, Köln)	100,00	100,00
5. Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Dritte GmbH, Köln)	100,00	100,00
6. Colonia Wohnen Service GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln)	100,00	100,00
7. Colonia Wohnen Siebte GmbH, Köln (vormals: CRE Wohnen Siebte GmbH, Köln)	100,00	100,00
8. Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Köln (vormals: CRE Immobilien Verwaltung GmbH, Köln)	100,00	100,00
9. Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Köln (vormals: CRE Wohnen Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln)	100,00	100,00
10. CRE German Office GmbH, Köln	100,00	97,55
11. Colonia Real Estate Solutions GmbH, Köln (vormals: CRE Resolution GmbH, Köln)	100,00	75,47
12. Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	99,24	99,24
13. Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	99,24	99,24
14. Colonia Residential Sales GmbH, Köln (vormals: CRE Wohneigentum GmbH, Stuttgart)	100,00	100,00
15. Colonia Wohnen Dreizehnte GmbH, Köln (vormals: CRE Effiziente Energien GmbH, Köln)	100,00	0,00
16. Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Köln (vormals: CRE Portfolio Brake GmbH & Co. KG, Köln)	100,00	0,00
17. CRE Wohnen Service GmbH, Köln (verschmolzen auf CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln)	0,00	100,00
18. CRE Accentro GmbH, Stuttgart (verschmolzen auf CRE Resolution GmbH, Köln)	0,00	70,00

Zu 15.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde die CRE Effiziente Energien GmbH, Köln, mit Gesellschaftsvertrag vom 13. Januar 2010 und Handelsregistereintrag vom 22. März 2010 für eine ursprünglich geplante Zusammenarbeit mit einer weiteren Firma neu gegründet. Das Projekt wurde nicht weiter verfolgt. Die Gesellschaft hat mit Änderung des Gesellschaftsvertrags vom 4. November 2010 und Handelsregistereintragung vom 10. November 2010 umfirmiert in Colonia Wohnen Dreizehnte GmbH, Köln.

Zu 16.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 1. Januar 2010 und Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2010 wurde die CRE Portfolio Brake GmbH & Co. KG, Köln, gegründet. Ziel war die „Ausgliederung“ des Teilportfolios Brake II aus der CRE Wohnen Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln, aus Gründen der Finanzierungsklarheit durch eine landesspezifische Investitionsbank. Das Gesellschaftsvermögen „Brake II“ wurde mit Übertragungsverträgen vom 5. und 6. Januar 2010 von der CRE Wohnen Immobilien Verwaltung GmbH & Co. KG, Köln, auf die Gesellschaft übertragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 2. November 2010 und Handelsregistereintragung vom 15. Dezember 2010 hat die Gesellschaft ihren Firmennamen in Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG geändert.

Im Geschäftsjahr 2010 sind innerhalb des Konsolidierungskreises die folgenden Verschmelzungen von vollkonsolidierten Tochtergesellschaften durchgeführt worden:

Mit Verschmelzungsvertrag vom 19. August 2010 und Handelsregistereintragung vom 7. September 2010 ist die CRE Wohnen Service GmbH, Köln, mit Rückwirkung zum 1. Januar 2010 auf die CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln, verschmolzen worden. Die CRE Wohnen Sechste GmbH, Köln, wurde anschließend umfirmiert in Colonia Wohnen Service GmbH.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 20. September 2010 und Handelsregistereintragung vom 17. November 2010 ist die CRE Accentro GmbH, Stuttgart, mit Rückwirkung zum 1. Juli 2010 auf die CRE Resolution GmbH, Köln, verschmolzen worden. Die CRE Resolution GmbH, Köln, wurde im Geschäftsjahr 2010 umfirmiert in Colonia Real Estate Solutions GmbH.

5. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und weiterbelasteten Nebenkosten

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

Angaben in TEUR	2010	2009
Mieterlöse aus Wohnimmobilien	55.642,2	57.818,8
Mieterlöse aus Gewerbeimmobilien	1.075,3	1.269,5
Erlöse, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen	19,2	20,7
Gesamt	56.736,7	59.109,0

Die Umsatzerlöse der Wohnimmobilien stammen aus den Mieterlösen des „Friesland-Portfolios“ der Grasmus Holding B.V., der Portfolios „Brake-Nordenham“ (Colonia Wohnen GmbH) und „Elms-horn/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. Im Vergleich dazu sind in den Umsatzerlösen des Vorjahres noch Mieterlöse aus Wohnungsbeständen des Signa-Portfolios enthalten, das im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2009 veräußert wurde.

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 32 angegeben.

Die Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten gliedern sich wie folgt auf:

Angaben in TEUR	2010	2009
Wohnimmobilien	29.298,3	29.190,0
Gewerbeimmobilien	266,4	105,6
Gesamt	29.564,7	29.295,6

6. Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen enthalten sowohl weiterbelastbare Kosten als auch Kosten, die nicht an den Mieter weiterbelastet werden können. Zu den nicht weiterbelastbaren Kosten zählen Reparaturkosten, Instandhaltungsaufwand und Verwaltungskosten sowie Nebenkosten, die auf leer stehende Wohnungseinheiten entfallen.

Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Einnahmen des Vorjahres wurden aufgrund freiwilliger Ausweisänderung im Geschäftsjahr 2010 (siehe Punkt 2.26) aus Vergleichbarkeitsgründen um TEUR 9.159 angepasst.

Diese Anpassungen resultieren einerseits aus der veränderten Darstellung des Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen Erhöhung der Aufwendungen für Wohnungsmodernisierung und Instandhaltungen um TEUR 7.292. Des Weiteren wurden im Hinblick auf eine sachgerechtere Darstellung Aufwendungen zweier Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.307, die im Zusammenhang mit Erträgen aus Mieteinnahmen stehen von den „Allgemeinen Verwaltungskosten“ sowie TEUR 560 aus den „Aufwendungen für das Asset Management“ in die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen umgegliedert.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die unter Punkt 2.26 gegebenen Erläuterungen verwiesen.

7. Nettoergebnis aus dem Asset Management

Die Colonia Gruppe erzielte aus dem Asset Management von Immobilien für Dritte im Geschäftsjahr 2010 Erträge in Höhe von TEUR 7.156,7 (Vorjahr: TEUR 7.287,2). Die diesem Bereich zugeordneten Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten (Mitarbeiter der Colonia Real Estate Solutions GmbH und bis zum 30. Juni 2010 auch Mitarbeiter der CRE Accentro GmbH) in Höhe von TEUR 2.705,7 (Vorjahr angepasst: TEUR 3.630,9) sowie sonstige Aufwendungen und Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.969,4 (Vorjahr: TEUR 4.252,8). Somit wurde im Bereich Asset Management ein Nettoergebnis von TEUR 481,6 (Vorjahr angepasst: TEUR -596,6) erzielt.

Das Nettoergebnis aus dem Asset Management des Vorjahres wurden aufgrund der Erläuterungen unter Punkt 2.26 angepasst.

8. Allgemeine Verwaltungskosten

Die allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst
Personalaufwand	3.808,1	4.401,0
Forderungsverluste/Wertberichtigungen	0,0	671,2
Rechts- und Beratungskosten	3.055,5	1.473,8
Abschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs-, Buchhaltungskosten	1.091,1	863,8
Reise- und Werbekosten	801,1	425,2
Miete- und Leasingkosten	480,2	406,7
Hauptversammlung/Pflichtveröffentlichungen	268,3	197,6
Bankkosten/-provisionen	278,4	221,4
Abschreibungen	878,9	167,3
Kfz-Kosten	205,9	235,6
Gebühren/Versicherungen/Beiträge	211,7	266,4
Sonstige Aufwendungen	2.557,5	1.025,7
Gesamt	13.636,7	10.355,7

In den Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres ist die Wertminderung auf den Geschäfts- oder Firmenwert mit TEUR 618,2 enthalten. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die nachfolgenden Ausführungen unter Punkt 19.

Insgesamt wurde für das Jahr 2009 ein Betrag in Höhe von TEUR 1.306,8 umgegliedert. Dabei handelt es sich um die allgemeinen Verwaltungskosten der Colonia Wohnen Service GmbH, Köln, die in das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umgegliedert wurden. Im Wesentlichen entfallen die Umgliederungen auf den Personalaufwand in Höhe von TEUR 845,8 (TEUR 5.246,8 – TEUR 4.401,0), die Miet- und Leasingkosten in Höhe von TEUR 93,0 (TEUR 499,7 – TEUR 406,7) und die sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 317,6 (TEUR 1.343,3 – TEUR 1.025,7).

Weitere Erläuterungen zu den Anpassungen der Vorjahreszahlen befinden sich unter Punkt 2.26.

9. Restrukturierungsaufwand

Im Geschäftsjahr 2009 wurde das im Oktober 2008 begonnene Programm zur Kostensenkung abgeschlossen. Die im Zusammenhang mit dem Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramm angefallenen Kosten für die Verbesserung und Optimierung interner Prozesse beliefen sich im Geschäftsjahr 2009 auf TEUR 399,4.

Im Geschäftsjahr 2010 sind keine weiteren Restrukturierungsaufwendungen angefallen.

10. Sonstiges Nettoergebnis

Die sonstigen Einkünfte in Höhe von TEUR 2.572,5 (Vorjahr: TEUR 2.346,2) beinhalten vor allem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 772,1; Vorjahr: TEUR 655,6) sowie Erträge aus Weiterbelastungen und Versicherungsentschädigungen (TEUR 914,2; Vorjahr: TEUR 466,6).

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 949,0 (Vorjahr: TEUR 1.031,4) enthalten im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen (TEUR 599,7; Vorjahr: TEUR 245,7) und Wertberichtigungen (TEUR 269,8; Vorjahr: TEUR 668,6).

Das sonstige Nettoergebnis des Vorjahres wurde aufgrund der unter Erläuterung 2.26 erläuterten Fehlerkorrektur angepasst. Demnach wurden die sonstigen Einkünfte des Geschäftsjahres 2009 um TEUR 2.070,6 von TEUR 4.416,8 auf TEUR 2.346,2 korrigiert. Dabei handelt es sich um eine Korrektur des Other Comprehensive Income gemäß IAS 8 aufgrund der Entkonsolidierung des in 2009 veräußerten Signa-Portfolios.

11. Wertminderungen Auf Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden insbesondere Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.285,0 auf Beteiligungen an der EPF Colonia S.à.r.l & Co. KG aufgrund des erzielbaren Betrages vorgenommen.

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

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus:

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinsen für langfristige Darlehen	-30.570,3	-32.319,9
Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten	-362,6	-971,6
	-30.932,9	-33.291,5
Ablösung Besserungsschein	0,0	-2.093,6
Ineffektivitäten aus Swapgeschäften	-853,2	-920,3
Finanzaufwendungen	-31.786,1	-36.305,4
Erträge aus Darlehensverzicht	0,0	8.700,2
Finanzerträge	435,7	1.092,7
Finanzerträge gesamt	435,7	9.792,9
Gesamt	-31.350,4	-26.512,5

Die Gesellschaft verwendet Zinsderivate (Swaps) zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei der Unternehmensfinanzierung. Diese Zinsderivate dienen ausschließlich der Sicherung von Zinsänderungsrisiken und werden nicht zu Spekulationen verwendet. Die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsbeziehung sind ab dem vierten Quartal 2008 erfüllt. Insofern wurden Ergebnisse aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte bis zum Beginn der Sicherungsbeziehung sofort erfolgswirksam erfasst. Ab dem vierten Quartal 2008 erfolgte die Erfassung der Marktwertänderungen dieser derivativen Finanzinstrumente, die als Cashflow Hedges bestimmt sind, soweit sie auf den effektiven Teil entfallen nach Berücksichtigung von latenten Steuern in den ergebnisneutralen Bestandteilen des Eigenkapitals. Der Teil der Marktwertänderungen, der auf den ineffektiven Teil entfällt, wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

13. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die wesentlichen Bestandteile der Steuern vom Einkommen und Ertrag für die Geschäftsjahre 2010 und 2009 setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Laufende Steuern	152,3	679,4
Latente Steuern		
Entstehung und Umkehrung temporärer Differenzen	-12.787,7	-1.063,2
Mit dem Eigenkapital verrechnete Steuervorteile	-155,4	-70,4
Entkonsolidierung u. a.	0,0	599,5
	-12.943,1	-534,1
Steueraufwand (Vorjahr: Steuerertrag)	-12.790,8	145,3

Die laufenden Ertragsteuern des Jahres entfallen im Wesentlichen auf Ertragsteuererstattungen für Vorjahre bei den Gesellschaften Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (TEUR 78,5) sowie Colonia Wohnen GmbH (TEUR 76,8).

Der Aufwand aus latenten Steuern resultiert aus der Auflösung aktiver latenter Steuern auf Verlust- und Zinsvorträgen in Höhe von TEUR 8.230,6 bzw. TEUR 2.962,1 sowie aus der Zuführung passiver latenter Steuern aufgrund der Neubewertung des Immobilienbestandes (TEUR 2.875,1). Gegenläufig konnte der Ansatz passiver latenter Steuern aufgrund der Darlehensbewertungen um TEUR 726,3 reduziert werden.

Steueransprüche aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten wurden in der Höhe von TEUR 103,4 (Vorjahr: TEUR 778,3) direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Insgesamt sind Steueransprüche in Höhe von TEUR 258,8 (Vorjahr: TEUR 848,7) direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Die Steuer auf das Vorsteuerergebnis des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 31,6% (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 (450%, Vorjahr: 450%).

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

Angaben in TEUR	2010	2009 angepasst
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	-14.446,7	6.855,9
Steuer, die sich auf Basis des nationalen Ertragsteuersatzes ermittelt = erwarteter Steuerertrag (Vorjahr: Steueraufwand)	-4.561,5	2.164,7
Abschreibungen nicht nutzbarer Verlustvorträge	17.287,3	2.337,9
Zusätzliche Aktivierung früherer Verlustvorträge	-668,5	0,0
Gewerbesteuerfreistellung für Immobilienverwaltende Gesellschaften	-387,1	-2.967,8
Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert	544,4	0,0
Abgang OCI wegen SWAP-Ablösung	0,0	653,8
Außerbilanzielle Gewinnkorrekturen	337,1	478,3
Gewerbesteuerliche Korrekturen	300,1	309,4
Anpassung latente Steuern Vorjahr	-68,5	-1.516,0
Aktienbasierte Vergütung	34,4	246,8
Konzerneliminierungen	-16,9	-1.070,0
Steuern für Vorjahre	-14,5	-898,2
Untergang Verlustvortrag wegen Verschmelzung (Vorjahr: Verkauf)	7,1	109,4
Überleitung Überschusseinkünfte gem. deutschem Steuerrecht im Falle ausländischer Körperschaften	2,1	-6,4
Übrige Differenzen	-4,7	12,8
Ausgewiesener Steueraufwand	12.790,8	-145,3

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

Angaben in TEUR	Konzernbilanz		Konzern- gesamtergebnisrechnung	
	31.12.2010	31.12.2009	2010	2009
Latente Steuerforderungen:				
Steuerliche Verlustvorträge	6.102,2	14.332,8	-8.230,6	3.984,8
Zinsvorträge	0,0	2.962,1	-2.962,1	-2.248,9
Derivative Finanzinstrumente	2.227,5	2.475,7	-144,8	153,1
Zwischengewinneliminierung	287,6	284,5	3,1	11,4
Pensionsrückstellungen	1,4	3,7	-2,2	3,7
Aktive latente Steuern, unsaldiert	8.618,7	20.058,8	-11.336,6	1.904,1
Latente Steuerverbindlichkeiten:				
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf den beizulegenden Zeitwert	-49.929,3	-47.054,2	-2.875,1	-2.646,4
Latente Steuern auf Eigenkapitalanteil der Wandelschuldverschreibung	-76,7	-76,2	-0,5	-2,2
Debt-buy-back	-542,9	-572,4	29,5	27,9
Auftragswert aus Erstkonsolidierung	0,0	-30,2	30,2	62,5
Erstkonsolidierung Immobilien Umlaufvermögen	-8,9	-8,9	0,0	-0,2
Latente Steuern auf Fair Value bzw. fortgeführte Anschaffungskosten Darlehen	-1.037,5	-1.763,8	726,3	228,1
Pensionsrückstellungen	0,0	0,0	0,0	1,6
Instandhaltungsrückstellung	0,0	-39,0	39,0	-39,0
Entkonsolidierung Signa	0,0	-599,5	599,5	-599,5
Passive latente Steuern, unsaldiert	-51.595,3	-50.144,2	-1.451,1	-2.967,2
Latenter Steueraufwand			-12.787,7	-1.063,2
Passive latente Steuern (Saldo)	-42.976,6	-30.085,4		
In der Bilanz wie folgt ausgewiesen:				
Latente Steuerforderungen	990,2	12.590,1		
Latente Steuerverbindlichkeiten	43.966,8	42.675,6		
Passive latente Steuern (Saldo)	-42.976,6	-30.085,5		

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. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und können daher nicht verfallen.

Es bestanden für die Colonia Gruppe körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 71.084,5 (Vorjahr: TEUR 66.920,9) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 65.603,7 (Vorjahr: TEUR 58.188,8). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2010 Zinsvorträge in Höhe von TEUR 8.251,3 (Vorjahr: TEUR 9.381,3).

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. Hierbei wurde im aktuellen Geschäftsjahr berücksichtigt, dass entsprechend den Angaben des Vorstandes eine Realisierung der ausgewiesenen zu versteuernden temporären Differenzen voraussichtlich im Wege des Verkaufs des gesamten jeweiligen Immobilienportfolios und damit kumuliert in einem Veranlagungszeitraum erfolgen würde. Für die aufgrund dessen gemäß § 10d Abs. 2 EStG (Mindestbesteuerung) im Jahre der Veräußerung nicht nutzbaren körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustviträge in Höhe von TEUR 4.692,6 bzw. TEUR 1.700,9 wurde keine Aktivierung vorgenommen (Ergebnisminderung TEUR 1.010,5).

Für körperschaftsteuerliche Verlustviträge in Höhe von TEUR 38.025,4 (Vorjahr: TEUR 7.288,5) und gewerbesteuerliche Verlustviträge in Höhe von TEUR 60.075,8 (Vorjahr: TEUR 27.103,5) sowie Zinsviträge in Höhe von TEUR 8.251,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) wurden im Wesentlichen aufgrund des schädlichen Anteilseignerwechsels im Sinne von § 8c Abs. 1 S. 2 KStG, der zu einem Untergang der entsprechenden Viträge im Veranlagungszeitraum 2011 führen wird, keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

14. Personalaufwand

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

Angaben in TEUR	2010	2009
Löhne und Gehälter	5.856,1	6.640,9
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	33,5	781,6
Sozialversicherungsabgaben	624,2	609,4
davon: Aufwendungen für Altersvorsorge	35,3	40,8
Gesamt	6.513,8	8.031,9

Im Geschäftsjahr 2010 konnten die Personalaufwendungen insbesondere aufgrund einer durchschnittlich geringeren Anzahl an Vorstandsmitgliedern, einer reduzierten Anzahl an Geschäftsführern bei den Tochtergesellschaften sowie geringerem Aufwand für aktienbasierte Vergütungen reduziert werden.

Im angepassten Vorjahr wurden Personalaufwendungen von TEUR 1.307,0 in die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen umgliedert, da die betreffenden Mitarbeiter für das Segment Wohnen tätig sind. Siehe auch Punkt 2.26.

Die Colonia hat im Berichtsjahr TEUR 468,1 (Vorjahr: TEUR 642,4) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan gelten. Daneben wurden TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 31,6) an eine Pensionskasse geleistet.

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

	2010	2009
Vorstandsmitglieder ¹	2,0	3,0
Festangestellte Mitarbeiter (inkl. leitenden Mitarbeitern und Geschäftsführern)	87,0	88,0
Gesamt	89,0	91,0

¹ Herr Friedrich Thiele, Vorstand Immobilien, schied zum 30. April 2010 aus. Wir verweisen auf Punkt 35.

15. Aktienoptionen

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 und 60.000 Aktienoptionen aus dem Aktienoptionsplan 2006 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.

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.

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.

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 31.12.2008 ausstehend	1.135.000	19,45
Verfallen in der Berichtsperiode 2009	-148.000	5,47
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

Der gewichtete Durchschnitt der restlichen Laufzeit dieser Aktienoptionen beträgt zum Bilanzstichtag 2,2 Jahre (Vorjahr: 2,6 Jahre). Zum Stichtag konnten 287.000 Aktienoptionen (Vorjahr: 390.000 Aktienoptionen) ausgeübt werden.

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 33,55 (Vorjahr: EUR 2,26 und EUR 47,59). 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.

Der gewichtete durchschnittliche beizulegende Zeitwert der während des Geschäftsjahres 2008 gewährten Optionen betrug EUR 1,80 (2007: EUR 7,31).

Die Bewertung der Mitarbeiteroptionen in den Jahren 2008 und 2007 wurde nach dem Verfahren „Black-Scholes“ vorgenommen. Aufgrund der Basispreise (= Ausübungspreise), die dem Kurs unmittelbar vor Gewährung entsprachen, der Laufzeit von 2 Jahren unter Annahme der frühestmöglichen Ausübung, des risikofreien Zinssatzes von 4,57% im Jahr 2008 (2007: 3,5%) und der historischen Volatilität der letzten 250 Tage der Aktie zwischen 57,55% und 76,27% im Jahr 2008 (2007: 50%), errechnete sich nach dem angegebenen Verfahren ein Wert der Optionen zwischen EUR 1,19 und EUR 2,06 im Jahr 2008 (2007: EUR 6,55 bis EUR 10,17).

Der anteilige Aufwand für das Jahr 2010 in Höhe von TEUR 33,5 (Vorjahr: TEUR 781,6) wurde im Personalaufwand erfasst.

16. 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.

	2010	2009 angepasst
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (TEUR)	-26.743	6.679
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend)	29.077	26.327
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,91	0,25

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien im Geschäftsjahr 2010 ergibt sich durch monatsgenaue Gewichtung der ausgegebenen Aktien. Am 1. Januar 2010 waren 28.460.000 Stückaktien in Umlauf. Zum Stichtag, dem 31. Dezember 2010, waren 31.305.990 unverwässerte Aktien ausgegeben.

Verwässert

Die verwässerte Anzahl der Aktien wurde zum einen berechnet, indem die aus der Begebung von verwässernden Optionen errechnete Anzahl der zu beziehenden Aktien dem durchschnittlichen Bestand an ausgegebenen Aktien hinzu gerechnet wird. Optionen sind verwässernd, wenn sie zur Ausgabe von Stammaktien zu einem geringeren als dem durchschnittlichen Börsenkurs der Stammaktie während der Periode ausgegeben worden wären. Dies war im Jahr 2010 nicht der Fall, so dass sich hieraus kein verwässernder Effekt ergibt.

Die verwässerte Anzahl der Aktien wurde zum anderen berechnet, indem der durchschnittlichen Anzahl von Stammaktien die potenziellen Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe (3.210.218 Stück) hinzugerechnet wurden. Die Gesamtsumme der verwässerten Aktien betrug demnach insgesamt 32.286.849 Stück. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird errechnet, indem der Jahresüberschuss um potenziell ersparte Zinsen abzüglich Steuern aus den Wandelanleihen korrigiert und durch die Anzahl der verwässerten Aktien dividiert wird. Da sich hieraus kein Verwässerungseffekt ergibt, wird das verwässerte Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33.43 wie das unverwässerte Ergebnis berechnet.

Das Ergebnis je Aktie des Geschäftsjahres 2009 wurde aufgrund der unter Erläuterung 2.26 erläuterten Fehlerkorrektur angepasst. Demnach ergibt sich für das Geschäftsjahr ein um EUR 0,08 geringeres Ergebnis je Aktie.

17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2010 weitestgehend durch zertifizierte und vereidigte unabhängige Gutachter bewertet. Hinsichtlich der Anpassung der „Zugänge durch Sanierungen“ sowie der „Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ des Geschäftsjahres 2009 wird auf die Erläuterungen unter Punkt 2.26 verwiesen. Nachfolgende Tabelle zeigt die nach IAS 40.76 geforderte Überleitungsrechnung.

Entwicklung des Immobilienvermögens

	Angaben in TEUR
Stand am 01.01.2009	835.400,0
Abgänge durch Verkäufe	-31.370,3
Zugänge durch Sanierung (angepasst)	0,0
Umgliederung in Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	0,0
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (angepasst)	10.180,3
Stand am 31.12.2009	814.210,0
Stand am 01.01.2010	814.210,0
Abgänge durch Verkäufe	-1.557,6
Sonstige Abgänge	-182,3
Zugänge durch Sanierung	0,0
Umgliederung in Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird	0,0
Wertänderungen durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (saldiert)	5.249,9
Stand am 31.12.2010	817.720,0

Die angegebenen beizulegenden Zeitwerte (Gross Present Value) der Investment Properties basieren überwiegend auf Bewertungen von renommierten unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von Vergleichspreisen (IAS 40.45) oder abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode (IAS 40.46). Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 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 Instandhaltungskosten von EUR 7,00–15,00/qm p.a. (Vorjahr: EUR 7,13–8,00/qm p.a.), Verwaltungskosten in Höhe von EUR 220,00/Wohneinheit (Vorjahr: EUR 185,00–220,00/Wohneinheit), Betriebskosten des Leerstands in Höhe von EUR 12,00/leer stehendem qm p.a. (Vorjahr: EUR 9,84–12,00/leer stehendem qm p.a.) sowie ein Mietausfallwagnis in Höhe von 1,5% (Vorjahr: 1,5%) der Mieteinnahmen unterstellt. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese lagen 2010 zwischen 6,87% und 7,51% inklusive Transaktionskosten (Vorjahr: zwischen 6,6% und 8,20% 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 2010 von 5,36 % bis 5,97 % (Vorjahr: 5,6 % bis 7,2 %). Dabei ist zu beachten, dass als Ausgangsgröße zur Berechnung des Exit Values eine veränderte Berechnung des NOI erfolgte. Die Zinssätze sind daher nicht uneingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Transaktionskosten wurden 2010 objektspezifisch mit 5,5 % bis 6,9 % berücksichtigt und spiegeln u. a. die erhöhte Grunderwerbsteuer wider. Im Vorjahr wurden einheitlich 5,5 % angesetzt. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den beizulegenden Zeitwert (Gross Present Value) des Bewertungsobjekts. Im Berichtsjahr wurden auf die Gutachtenwerte zusätzliche Wertkorrekturen von TEUR -4.175 vorgenommen.

Die Bewertung der Gewerbeimmobilien erfolgte analog der Bewertung der Wohnportfolios mit einem Diskontierungszinssatz von 6,75 % ohne Transaktionskosten (Vorjahr: 6,75 %). Für Transaktionskosten wurde von der Summe der diskontierten Einzahlungsüberschüsse ein Abzug in Höhe von 4,75 % (Vorjahr: 4,8 %) vorgenommen.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde durch zertifizierte und vereidigte unabhängige Gutachter vorgenommen.

Mit der Erstellung der Verkehrswertgutachten für die Wohnportfolios (ohne Portfolio Nauen) wurde DTZ, Berlin, (Vorjahr: DTZ, London, Großbritannien) beauftragt, die auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den einzelnen Sparten spezialisiert sind.

Mit der Erstellung des Verkehrswertgutachtens für die Gewerbeimmobilien wurde CB Richard Ellis GmbH, Berlin, Deutschland, beauftragt.

Zum 31. Dezember 2010 haben sich wesentliche Anpassungen in dem aktuellen Jahr 2010 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben, die im Folgenden gemäß IAS 40.77 übergeleitet werden:

Wohnimmobilien

Die zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen Wohnimmobilien sind mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 805.820 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr (TEUR 802.010) wurde eine saldierte Aufwertung in Höhe von TEUR 5.550 vorgenommen. Zudem waren Abgänge von TEUR 1.740 zu verzeichnen.

Gewerbeimmobilien

Zum 31. Dezember 2010 wurden Gewerbeimmobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 11.900 bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr (TEUR 12.200) wurde eine Abwertung in Höhe von TEUR 300 vorgenommen.

Sensitivitätsanalyse für die Wohnimmobilien bei Veränderung der verwendeten Diskontierungzinssätze

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

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

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2009	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Wohnimmobilien	802,0	772,2	-3,72%

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

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

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2009	Wert bei Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte	Veränderung
Wohnimmobilien	802,0	833,2	+3,89%

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 12,7 (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: 12,2

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%

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

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2009	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte sowie Absenkung des Kapitalisierungsfaktors	Veränderung
Wohnimmobilien	802,0	764,9	-4,63%

b) Zinssatz (Exit Rate) um 0,5 Prozentpunkte ermäßigt, durchschnittlicher Kapitalisierungsfaktor: 13,2

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%

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

Angaben in Mio. EUR	Buchwert 31.12.2009	Wert bei Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte sowie Absenkung des Kapitalisierungsfaktors	Veränderung
Wohnimmobilien	802,0	845,9	5,47%

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

Angaben in TEUR	2010	2009
Gewerbeimmobilien	11.900,0	12.200,0
Wohnimmobilien	805.820,0	802.010,0
Gesamt	817.720,0	814.210,0

An vertraglich gesicherten Mieteingängen sind zu erwarten in:

Mieteingänge

Angaben in TEUR	1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Gewerbe	1.059,9	706,6	0,0	1.766,5
(Vorjahr)	(1.059,9)	(1.766,5)	(0,0)	(2.826,4)
Wohnimmobilien	13.916,3	0,0	0,0	13.916,3
(Vorjahr)	(13.537,9)	(0,0)	(0,0)	(13.537,9)
Gesamt	14.976,2	706,6	0,0	15.682,8
(Vorjahr)	(14.597,8)	(1.766,5)	(0,0)	(16.364,3)

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 1,7 Jahren (Vorjahr: 2,7 Jahre).

18. Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten ausschließlich die Geschäftsausstattung. Im Geschäftsjahr 2010 hat sich der Bilanzposten wie folgt entwickelt:

Anlagenspiegel

Angaben in TEUR	Geschäftsausstattung
Geschäftsjahr 2009	
Eröffnungsbuchwert netto	1.032,6
Zugänge	76,9
Umgliederungen	-158,4
Abgänge	81,2
Abschreibungen	203,0
Endbuchwert netto	666,9
Zum 31. Dezember 2009	
Anschaffungs-/Herstellungskosten	1.241,2
Abgänge Entkonsolidierung	2,3
Kumulierte Abschreibungen	571,4
Abgänge Entkonsolidierung	0,6
Buchwert netto	666,9
Geschäftsjahr 2010	
Eröffnungsbuchwert netto	666,9
Zugänge	309,8
Umgliederungen	0,0
Abgänge	10,9
Abschreibungen	200,6
Endbuchwert netto	765,2
Zum 31. Dezember 2010	
Anschaffungs-/Herstellungskosten	1.513,1
Abgänge Entkonsolidierung	0,0
Kumulierte Abschreibungen	747,9
Abgänge Entkonsolidierung	0,0
Buchwert netto	765,2

In der Gesamtergebnisrechnung wurden Leasingaufwendungen für geleaste andere Sachanlagen in Höhe von TEUR 272,2 (Vorjahr: TEUR 334,6) erfasst.

19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

	Angaben in TEUR
Stand 01.01.2009	3.154,5
Zugänge	370,5
Umgliederungen	158,5
Abgänge	2,3
Laufende Abschreibungen	246,1
Stand am 31.12.2009	3.435,1
Zugänge	264,2
Umgliederungen	0,0
Abgänge	0,2
Laufende Abschreibungen	293,7
Wertminderungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	618,2
Stand am 31.12.2010	2.787,2

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte (TEUR 2.242,8; Vorjahr: TEUR 2.860,9) entfallen auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit „Asset Management“. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit Asset Management besteht aus der rechtlichen Einheit Colonia Real Estate Solutions GmbH, diese wiederum beinhaltet die beiden Nutzungswerte „Resolution“ und „Accentro“. Im Berichtsjahr wurde der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Asset Management auf Basis der Berechnung eines Nutzungswertes (Value in Use) unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt, die auf von der Unternehmensleitung für einen Zeitraum von fünf Jahren aufgestellten Finanzplänen basierten. Dabei wurde eine Wachstumsrate von 0,0% für den Zeitraum nach Ende des Detailplanungszeitraumes angesetzt. Die dabei verwendeten Abzinsungssätze nach Steuern belaufen sich für die Berechnung des Nutzungswertes Resolution auf 7,98% (Vorjahr: 8,73%) und für den Nutzungswert Accentro auf 7,98% (Vorjahr: 9,17%). Die Wertminderung auf Geschäfts- oder Firmenwerte betrifft den Nutzungswert Resolution, der unter dem Posten allgemeine Verwaltungskosten erfasst ist.

Die immateriellen Vermögenswerte entfallen auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit Asset Management im Wesentlichen mit TEUR 1.835,7 auf den Geschäfts- oder Firmenwert Resolution, mit TEUR 407,0 auf den Geschäfts- oder Firmenwert Accentro und mit TEUR 544,5 auf Software.

Die laufenden Abschreibungen sind in den allgemeinen Verwaltungskosten enthalten.

20. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Colonia Real Estate Konzern hält im Geschäftsjahr 2010 Beteiligungen mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 2.429,6 (Vorjahr: TEUR 8.213,6) und damit verbundene Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 6.345,8 (Vorjahr: TEUR 6.302,5).

Die Beteiligungshöhe der einzelnen Joint Ventures liegt zwischen mindestens 2,75% und maximal 15%. Die einzelnen Beteiligungen werden sowohl von der Colonia AG als auch von der CRE German Office GmbH gehalten. Im laufenden Geschäftsjahr 2010 wurden keine neuen Joint-Venture-Beteiligungen abgeschlossen. Die Joint Venture Partner sind Merrill Lynch, Strategic Value Partners – (Deutschland) GmbH, JP Morgan und UBS.

Die Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG mit einem Anteil in Höhe von 4,8% (TEUR 4.500,0) mit dem Joint Venture Partner Oaktree wurde mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 2010 veräußert. Der Übergang der Beteiligung erfolgte mit Kaufpreiszahlung im Januar 2011. Aufgrund der Veräußerungsabsicht wird die Beteiligung zum Bilanzstichtag unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Mit dem Joint Venture Partner Merrill Lynch werden Beteiligungen an luxemburgischen Merrill-Lynch-Gesellschaften gehalten. Diese umfassen unterschiedliche Standorte innerhalb Deutschlands. Insgesamt werden drei Beteiligungen an Merrill-Lynch-Beteiligungsgesellschaften gehalten. Die Colonia Real Estate AG ist mit einer Beteiligungshöhe von 7,5% und einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 1.106,2 an den Gesellschaften ML Anna Real Estate 1 – 7 S.à.r.l. und ML Anna Real Estate GP S.à.r.l. beteiligt. Des Weiteren wurden Beteiligungen in Höhe von 10% (TEUR 183,2) an den Beteiligungsgesellschaften ML Arg Real Estate 1 – 8 S.à.r.l. fortgeführt. Weitere Beteiligungen bestehen an der ML Poivre Real Estate 1 – 5 S.à.r.l. und der ML Poivre Real Estate GP S.à.r.l. in Höhe von 10% (TEUR 7,5).

Darüber hinaus ist die Colonia Real Estate AG an der VA No1 Dischhaus GmbH & Co. KG mit 2,75% als Kommanditist beteiligt. Diese Beteiligung mit dem Joint Venture Partner UBS Real Estate entspricht einem Beteiligungskapital in Höhe von TEUR 92,4.

Mit dem Co-Investor Strategic Value Partners bestehen die Beteiligungen an den Gesellschaften Rock Ridge 8 – 10 S.à.r.l. mit jeweils 5,4%, was einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 161,7 entspricht.

Die Beteiligung in Höhe von 15% an der EPF Colonia S.à.r.l & Co. KG wurde mit dem Joint Venture Partner JPMorgan eingegangen. Diese Beteiligung hat einen Beteiligungsbuchwert zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 876,8. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die Beteiligung aufgrund der Verminderung des erzielbaren Betrags um TEUR 1.285 abgewertet.

Im gesamten Beteiligungszeitraum wurden bisher an die Joint Venture Beteiligungen Darlehen über insgesamt TEUR 6.345,8 (Vorjahr: TEUR 6.302,5) 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.

21. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien handelt es sich um Immobilien der Colonia Residential Sales GmbH (vormals: CRE Wohneigentum GmbH) in Berlin, Landshut, Lingen und Wunstorf (TEUR 9.763,8; Vorjahr TEUR 6.264,6).

Im Geschäftsjahr 2010 wurde der unter diesem Posten im Vorjahr ausgewiesene Wohnungsbestand der CRE Accentro GmbH in Wunstorf zum Buchwert (TEUR 552,6) an die Colonia Residential Sales GmbH veräußert.

22. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.038,8	7.285,9
Sonstige Vermögenswerte	1.535,0	7.145,0
Gesamt	9.573,8	14.430,9

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 (TEUR 8.038,8; Vorjahr: TEUR 7.285,9). Die Forderungen wurden entsprechend ihrer Realisierbarkeit bewertet und falls erforderlich entsprechend abgewertet.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich in 2010 und 2009 wie folgt:

Stand 1.1.2009 TEUR	Zuführung TEUR	Auflösung TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR	Stand 1.1.2010 TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR
2.843,4	2,6	0,0	2.846,0	2.846,0	964,2	3.810,2

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 489,9 (Vorjahr: TEUR 668,6) ausgebucht.

Die sonstigen Vermögenswerte der Gesellschaften beinhalten überwiegend debitorische Kreditoren, Forderungen gegenüber Mitarbeitern, Darlehensforderungen sowie geleistete Vorauszahlungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 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 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
Geschäftsjahr 2009:						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.285,9	1.432,4	4.771,9	354,4	509,8	217,4
Sonstige Vermögenswerte	7.145,0	7.145,0	0,0	0,0	0,0	0
	14.430,9	8.577,4	4.771,9	354,4	509,8	217,4

Sämtliche Mietforderungen, die überfällig sind, wurden einer pauschalen Einzelwertberichtigung unterzogen.

23. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die kurzfristigen Bankguthaben werden zum Tageszins verzinst.

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

Zahlungsmittel und Kontokorrentkredite zum Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.108,3	13.071,9
Kontokorrentkredite	-3.314,1	-3.453,3
	7.794,2	9.618,6

Die Colonia hat Bankkonten, die zum Stichtag insgesamt ein Guthaben in Höhe von TEUR 7.104,6 (Vorjahr: TEUR 9.045,6) 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.

24. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Beteiligung an der OCM German Real Estate Holding AG, Köln, wurde aufgrund des zum Bilanzstichtag bestehenden Veräußerungsplans und der im Januar 2011 realisierten Verkaufstransaktion mit dem niedrigeren Buchwert in Höhe von TEUR 4.500 ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag wurden im Zusammenhang mit der Veräußerungstransaktion stehende Leistungen mit TEUR 128,8 aufwandswirksam berücksichtigt.

Im Zwischenabschluss zum 30. September 2010 wurden drei Wohnungsteilbestände der Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Wohnungseinheiten „Schallstraße, Köln“ wurden im 4. Quartal 2010 veräußert. Das Veräußerungsergebnis in Höhe von TEUR 26,8 wird unter dem „Sonstigen Nettoergebnis“ ausgewiesen. Für die beiden übrigen Wohnungsteilbestände wurde der Veräußerungsplan im 4. Quartal 2010 aufgegeben, so dass diese Vermögenswerte in den Posten „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ umgliedert wurden.

25. 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 2009	22.825.600	22.825,6
Barkapitalerhöhung (April 2009)	1.300.000	1.300,0
Ausübung von Aktienoptionen (August 2009)	4.334.400	4.334,4
Stand 31. Dezember 2009	28.460.000	28.460,0
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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2010 auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 24. Juni 2010 durch Ausgabe auf den Inhaber lautender neuer Stückaktien gegen Bareinlagen erhöht. Der Ausgabebetrag im Rahmen der Barkapitalerhöhung in 2010 betrug EUR 3,80 (Vorjahr: EUR 2,77) je Aktie.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats durch die Ausgabe auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal mehrmals um bis zu insgesamt EUR 3.023.200,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2010). Im Geschäftsjahr 2010 wurde diese Ermächtigung mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.845.990,00 teilweise ausgenutzt.

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.

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.

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 (Aktioptionen), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des „Colonia Real Estate Aktioptionsplans 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

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.

Other Comprehensive Income (angepasst)

Aufgrund der Anpassung der Vorjahreszahlen nach IAS 8 (siehe Punkt 2.26) wurden die Gewinnrücklagen des Geschäftsjahres 2009 um einen Betrag in Höhe von TEUR 2.070,6 retrospektiv reduziert und das Other Comprehensive Income entsprechend auf TEUR -16.260,0 (vor Anpassung: TEUR -18.330,6) erhöht.

Darstellung der Steuereffekte der ergebnisneutralen Bestandteile des Periodenerfolgs

Angaben in TEUR	2010			2009		
	vor Steuer	Steuer	nach Steuer	vor Steuer	Steuer	nach Steuer
Währungsumrechnung	-35,1	0,00	-35,1	43,0	0,0	43,0
Effektiver Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-526,3	102,8	-423,5	4.797,7	-778,3	4.019,4

26. Verzinsliche Verbindlichkeiten und Wandelschuldverschreibung

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Langfristig		
Finanzschulden	467.835,6	477.558,1
Wandelschuldverschreibung	10.576,4	57.377,2
	478.412,0	534.935,3
Kurzfristig		
Finanzschulden	21.871,7	23.576,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.314,2	3.453,3
Wandelschuldverschreibung	59.196,2	0,0
	84.382,1	27.030,2
Verzinsliche Verbindlichkeiten gesamt	562.794,1	561.965,5

Die verzinslichen Verbindlichkeiten umfassen besicherte Verbindlichkeiten (Finanzschulden) in Höhe von TEUR 489.413,9 (Vorjahr: TEUR 501.135,0). Davon sind TEUR 489.413,9 (Vorjahr: TEUR 497.078,1) durch Grundstücke und Gebäude mit Buchwerten in Höhe von insgesamt TEUR 817.720,0 (Vorjahr: TEUR 814.210,0) besichert.

Am 7. Dezember 2006 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von TEUR 54.964,0 begeben. Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zins-scheine verbrieft. 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 1,875% jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am Zinszahlungstag zahlbar. Die ersten Zinszahlungen sind am 7. Dezember 2007 fällig. Die Schuldverschreibungen werden am Fälligkeitstermin zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Gesellschaft ist nach dem 21. Dezember 2009 berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Aktienkurs innerhalb eines Zeitraumes von mindestens 20 aufeinander folgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrages beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann erstmalig ab dem 17. Januar 2007 ausgeübt werden. Die Wandlungsfrist endet am 25. November 2011. Der anfängliche Wandlungspreis je Lieferaktie beträgt 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.

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 % des jeweils geltenden angewachsenen Nennbetrags beträgt. Das Wandlungsrecht der Gläubiger kann 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.

Die wesentlichen lang- und kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten haben folgende Endfälligkeiten und Effektivverzinsungen:

Buchwert zum 31.12.2010 in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2010 in TEUR	Buchwert zum 31.12.2009 in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2009 in TEUR	Fällig am	Zinssatz	
171.662,0	188.953,7	169.794,8	189.033,6	01.09.2013	fest**	4,27%
66.449,6	73.229,0	66.729,4	73.961,5	20.01.2014	fest	5,28%
65.004,7	71.066,9	65.615,6	71.974,6	20.01.2014	fest	4,92%
*59.196,2	57.497,8	57.377,2	51.769,8	07.12.2011	fest	1,88%
*10.576,4	11.921,0	0,0	0,0	11.05.2015	fest	5,88%
38.903,4	43.657,4	40.183,1	44.607,8	01.09.2013	fest**	4,27%
0,0	0,0	2.800,0	2.800,0	31.01.2010	n.b.	n.b.
31.505,4	41.811,2	31.938,4	40.952,6	31.05.2038	fest	5,92%
7.606,1	7.606,1	12.302,5	12.500,0	18.04.2012	variabel	n.b.
17.700,0	23.119,9	17.927,4	22.541,2	30.06.2038	fest	5,71%
113,8	113,8	0,0	0,0	variable Laufzeit	variabel	n.b.
26.159,0	26.527,5	26.159,0	25.874,4	30.09.2016	fest	2,90%
0,0	0,0	209,1	209,1	variable Laufzeit	variabel	n.b.
8.414,5	8.895,9	8.717,1	9.370,1	30.08.2012	fest**	5,31%
4.128,6	4.596,6	4.235,6	4.675,9	31.10.2016	fest	5,02%
6.412,8	6.412,8	8.516,5	8.701,6	variable Laufzeit	variabel	n.b.
31.506,0	35.181,4	30.947,8	34.964,5	31.12.2019	fest	5,08%
11.159,8	9.174,0	11.020,2	8.443,3	31.03.2037	fest	1,00%
0,0	0,0	4.056,9	4.056,9	31.10.2010	variabel	n.b.
3.196,1	3.196,1	3.169,4	3.169,4	variable Laufzeit	variabel	n.b.
0,0	0,0	265,5	265,5	variable Laufzeit	variabel	n.b.
3.099,3	3.099,3	0,0	0,0	31.08.2012	variabel	n.b.
0,4	0,4	0,0	0,0	variable Laufzeit	variabel	n.b.
562.794,1	616.060,8	561.965,5	609.871,8			

*Wandelschuldverschreibungen

**Durch Zinsderivate abgesichert

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

Auf Ebene der Colonia Real Estate AG gibt es eine Betriebsmittelkreditlinie über EUR 5 Mio., wovon zum Stichtag noch EUR 1,8 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 2,5 Mio. zur Verfügung.

Die finanzierenden Banken werden in regelmäßigen Intervallen über die Kapitaldienstfähigkeit der finanzierten Portfolios 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.

27. 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. Seit dem vierten Quartal 2008 wendet die Colonia das Hedge Accounting an. Demnach 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 Bewertung der Zinsswaps zum Fair Value erfolgt nach geeigneten mathematischen Bewertungsmodellen. Zur Diskontierung werden die am Bilanzstichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze (Marktmittel) sowie indikative Volatilitätsangaben zugrunde gelegt.

Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps betrug zum Bilanzstichtag TEUR -13.756,0 (Vorjahr: TEUR -13.432,3). Der Nominalwert der Zinsswaps belief sich zum 31. Dezember 2010 auf TEUR 225.745,2 (Vorjahr: TEUR 226.912,1).

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 Bewertung der Effektivität der Finanzinstrumente (Swaps) erfolgt durch Bildung eines hypothetischen Derivates mit anschließendem Vergleich der Base Point Values von hypothetischem Derivat und Hedging Instrument (Swap).

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 5.526,8 bzw. TEUR -5.526,8 führen.

28. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für ihre Mitarbeiter unterhält die Colonia im Wesentlichen beitragsorientierte Altersversorgungspläne. Mit der Verschmelzung der COVER Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf die CRE Resolution GmbH 2008 wurden die gegenüber einigen Mitarbeitern bestehenden leistungsorientierten Verpflichtungen übernommen. Diese 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 werden 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 2010 waren keine weiteren Mitarbeiter im anspruchsberechtigten Personenkreis zu berücksichtigen. Für vier Mitarbeiter waren keine Verpflichtungen mehr zu bemessen.

Versicherungsmathematische Parameter

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

Angaben in %	2010	2009
Rechnungszins	4,75	5,5
Erwartete Steigerung der Lohn- und Gehaltszahlungen	0,0	2,0
Erwartete Steigerung der Rentenzahlungen	2,0	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	2010	2009
Anfangsbestand zum 1.1.	57,1	127,1
Abgänge durch Übertragung/Zugänge durch Verschmelzung	0,0	-84,9
Auflösungen (-)/Zuführungen	-17,5	14,9
Endbestand zum 31.12.	39,6	57,1

Die Barwerte der Pensionsverpflichtungen entwickelten sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2010	2009
Stand zum 1.1.	57,1	127,1
Abgänge durch Übertragung 2009/Zugänge durch Verschmelzung 2008	0,0	-84,9
Dienstzeitaufwand	6,2	7,3
Zinsaufwand	3,1	9,2
Versicherungsmathematisches Ergebnis	-26,8	-1,6
Stand zum 31.12.	39,6	57,1

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

Angaben in TEUR	2010	2009
Laufende Dienstzeitaufwendungen	6,2	7,3
Im Geschäftsjahr erfasstes versicherungsmathematisches Ergebnis	-26,8	-1,6
Zinsaufwand	3,1	9,2
Aufwand des Geschäftsjahres	-17,5	14,9

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

Zum 31. Dezember 2011 wird unter Berücksichtigung des Jahresaufwands in Höhe von TEUR 9,2 eine Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 41,8 erwartet.

Die Colonia hat im Berichtsjahr TEUR 468,1 (Vorjahr: TEUR 642,4) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan gelten. Es wurden keine Beiträge an eine Pensionskasse (Vorjahr: TEUR 31,6) geleistet.

29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Angaben in TEUR	2010	2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.131,6	8.338,0
Sozialabgaben und sonstige Steuern	747,7	688,5
Sonstige Verbindlichkeiten	3.001,4	6.337,5
Gesamt	18.880,7	15.364,0

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen eine verzinsliche Verbindlichkeit gegenüber dem Altgesellschafter einer Tochtergesellschaft über TEUR 982,3 (Vorjahr: TEUR 1.955,9) sowie kreditorische Debitoren mit TEUR 626,8 (Vorjahr: TEUR 1.040,9). Weiterhin werden in dieser Position insbesondere Steuerverbindlichkeiten, Kautionen sowie Leistungen, die erst im neuen Jahr zu erbringen sind, ausgewiesen.

30. Kapitalflussrechnung

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, wie sie in der Kapitalflussrechnung erfasst sind, verweisen wir auf Punkt 23.

Im Geschäftsjahr 2009 hat der Konzern die Anteile an der CRE Signa Berlin Holding AG veräußert. Für die Veräußerung wurde insgesamt ein Kaufpreis in Höhe von TEUR 8.380,9 abzüglich eines vorläufigen Einbehalts von TEUR 190,0, insgesamt TEUR 8.190,9 gezahlt.

In der Kapitalflussrechnung des Geschäftsjahres 2009 wurde unter dem operativen Mittelzufluss ein Gewinn aus der Entkonsolidierung der Anteile an der CRE Signa Berlin Holding AG in Höhe von TEUR 3.349,9 ausgewiesen. Aus der unter Erläuterung 2.26 beschriebenen retrospektiven Fehlerkorrektur für das Geschäftsjahr 2009 ergibt sich ein um TEUR 2.070,6 geringerer Gewinn aus Entkonsolidierung. Dieser beläuft sich nach Anpassung auf TEUR 1.279,3. Aufgrund der entsprechenden Reduktion des Konzernperiodenergebnisses 2009 ergeben sich keine Auswirkungen auf den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2009.

Im Zusammenhang mit der freiwilligen Ausweisänderung des Ergebnisses aus der Neubewertung der Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (siehe Punkt 2.26) ergeben sich auch Änderungen der Darstellungen in der Kapitalflussrechnung. Abweichend vom Ausweis im Geschäftsbericht 2009 wird das Ergebnis aus den unrealisierten Neubewertungen der Immobilien ausschließlich unter dem Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Aus diesem Grunde werden im Berichtsjahr keine Auszahlungen für Investitionen in als Finanzanlagen gehaltene Immobilien unter dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit dargestellt. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst, wodurch sich das Ergebnis aus unrealisierten Neubewertungen der Immobilien auf TEUR -10.180,3 (vor Anpassung TEUR -2.887,6) beläuft.

31. Angaben zu finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie Finanzinstrumenten

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

2010

Angaben in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2010
Vermögenswerte						
Beteiligungen	AFS	2.429,6	2.429,6	0,0	0,0	n/a
Sonstige finanzielle Vermögens- werte	LaR	6.345,8	6.345,8	0,0	0,0	6.345,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	LaR	9.573,8	9.573,8	0,0	0,0	9.573,8
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	LaR	11.108,3	11.108,3	0,0	0,0	11.108,3
Schulden						
Finanzschulden (langfristig und kurzfristig)	FLAC	489.707,3	489.707,3	0,0	0,0	543.327,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	3.314,2	3.314,2	0,0	0,0	3.314,2
Wandelschuldverschreibung (langfristig und kurzfristig)	FLAC	69.772,6	69.772,6	0,0	0,0	69.418,8
Derivative finanzielle Verbindlich- keiten	n/a	13.756,0	0,0	13.756,0	0,0	13.756,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	18.880,7	18.880,7	0,0	0,0	18.880,7

2009

Angaben in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2009
Vermögenswerte						
Beteiligungen	AFS	8.213,6	8.213,6	0,0	0,0	n/a
Sonstige finanzielle Vermögens- werte	LaR	6.302,5	6.302,5	0,0	0,0	6.302,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	LaR	14.430,9	14.430,9	0,0	0,0	14.430,9
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	LaR	13.071,9	13.071,9	0,0	0,0	13.071,9
Schulden						
Finanzschulden (langfristig und kurzfristig)	FLAC	501.135,0	501.135,0	0,0	0,0	554.648,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	3.453,3	3.453,3	0,0	0,0	3.453,3
Wandelschuldverschreibung	FLAC	57.377,2	57.377,2	0,0	0,0	51.769,8
Derivative finanzielle Verbindlich- keiten	n/a	13.432,3	0,0	13.432,3	0,0	13.432,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	15.364,0	15.364,0	0,0	0,0	15.364,0

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 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 Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven.

Das Nettoergebnis pro Bewertungskategorie stellt sich wie folgt dar:

2010

Angaben in TEUR	Aus Folgebewertung						
	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Zum Fair Value	Wertminderung/ Wertaufholung	Aus Veräußerung	Nettogewinn/ -verlust in der GuV	Nettogewinn/ -verlust im Eigenkapital
Ausleihungen und Forderungen (LaR)	435,7	0,0	0,0	0,0	0,0	435,7	0,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AFS)	0,0	0,0	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	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten folgebewertet werden (FLAC)	-30.932,9	0,0	0,0	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	0,0	0,0	103,4	426,1

2009

Angaben in TEUR	Aus Folgebewertung						
	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Zum Fair Value	Wertminderung/ Wertaufholung	Aus Veräußerung	Nettogewinn/ -verlust in der GuV	Nettogewinn/ -verlust im Eigenkapital
Ausleihungen und Forderungen (LaR)	1.092,7	0,0	0,0	-671,2	0,0	421,5	0,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AFS)	0,0	0,0	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	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten folgebewertet werden (FLAC)	-35.385,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-35.385,1	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet werden (n/a)	0,0	0,0	-4.826,6	0,0	0,0	-779,7	-4.046,9

Zum 31. Dezember 2010 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010

Angaben in TEUR	Bis 1 Monat	1 bis 3 Monate	3 bis 12 Monate	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Finanzschulden (Zins + Tilgung)	3.742,4	6.345,1	31.116,1	419.960,1	166.244,5
Wandelschuldverschreibung	0,0	0,0	62.608,3	15.617,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.314,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	19.082,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	26.139,5	6.345,1	93.724,4	435.577,2	166.244,5

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2009

Angaben in TEUR	Bis 1 Monat	1 bis 3 Monate	3 bis 12 Monate	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Finanzschulden (Zins + Tilgung)	6.716,3	4.095,2	38.325,1	441.984,1	171.672,9
Wandelschuldverschreibung	0,0	0,0	1.030,6	60.905,6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.453,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.381,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	26.550,7	4.095,2	39.355,7	502.889,7	171.672,9

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
2010			
Erhöhung um 100 Basispunkte	177,4	5.526,8	0,0
Verringerung um 100 Basispunkte	-177,4	-5.526,8	0,0
2009			
Erhöhung um 100 Basispunkte	253,5	7.604,8	0,0
Verringerung um 100 Basispunkte	-253,5	-7.604,8	0,0

32. Segmentberichterstattung

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

Der Konzern wird über Geschäftsbereiche gesteuert, die aufgrund der wirtschaftlichen Merkmale des Geschäfts zusammengefasst werden. Gegenwärtig besteht der Konzern aus drei Segmenten, und zwar den Gewerbeimmobilien, den Wohnimmobilien und dem Asset Management. Das Segment Gewerbeimmobilien (rd. EUR 11,9 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 Gewerbeimmobilien zum Segment 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.

2010

Angaben in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern
Erträge					
Extern	97.391,6	1.593,0	7.137,0	-299,5	105.822,1
Intern	1.068,7	102,1	1.118,8	-2.289,7	0,00
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
Derivative 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

2009

Angaben in TEUR	Wohnen angepasst	Gewerbe	Asset Management	Überleitung	Konzern angepasst
Erträge					
Extern	122.048,1	1.397,3	7.312,0	-5.406,2	125.351,2
Intern	1.354,20	267,0	1.106,3	-2.727,5	0,0
EBIT	45.447,7	1.383,4	400,7	-13.863,5	33.368,3
EBITDA	35.273,6	1.383,4	680,5	-13.702,3	23.635,2
Finanzschulden	488.379,5	8.717,1	265,5	7.226,3	504.588,4
Finanzimmobilien	802.010,0	12.200,0	0,0	0,0	814.210,0
Derivative Finanzinstrumente	13.036,7	395,6	0,0	0,0	13.432,3
Investitionen	0,0	0,0	112,5	334,9	447,4
Finanzaufwendungen	33.317,9	515,7	49,5	2.422,3	36.305,4

Die Segment-Beträge des Vorjahres wurden aufgrund des geänderten Ausweises des Ergebnisses aus der Neubewertung, der geänderten Darstellung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit erzielten Erträgen aus Mieteinnahmen stehen, sowie der Korrektur der sonstigen Einkünfte angepasst. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter Punkt 2.26.

Im Segment Wohnen war in den ersten neun Monaten 2009 noch ein Berliner Portfolio enthalten, das im September 2009 veräußert wurde. Aufgrund von höheren Investitions- und Modernisierungskosten verschlechterte sich das Ergebnis im Jahr 2010.

Das Segment Gewerbe beinhaltet das Ergebnis aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Im Segment Asset Management konnte durch eine Kostenreduktion trotz der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes Resolution mit TEUR 618,2 (im EBIT enthalten) eine deutliche Ergebnisverbesserung erreicht werden.

Im EBIT des Segments Wohnen sind Wertberichtigungen und Forderungsverluste von TEUR 2.372,7 (Vorjahr: TEUR 1.550,2) und im Segment Asset Management von TEUR 0,8 (Vorjahr: TEUR 15,0) 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 Gewerbeimmobilien 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 monatlich erstellten Management Reports übermittelt werden.

33. Verpflichtungen

Kapitalverpflichtungen

Es sind keine Verpflichtungen zum Stichtag eingegangen worden.

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 Mio. EUR	2010	2009
Bis zu 1 Jahr	1,2	1,0
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	3,2	1,1
Nach mehr als 5 Jahren	2,7	0,0
	7,1	2,1

Der Anstieg der zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbarem Operating Leasing resultiert im Wesentlichen aus der langfristigen Neuanmietung von Büroflächen in Köln-Rheinauhafen.

Verwalterverträge für Gewerbe- und Wohnimmobilien

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Verwalterverträge von vier Tochtergesellschaften mit einem externen Verwalter gekündigt. Ab dem Geschäftsjahr 2011 wird diese Verwaltung von einer Tochtergesellschaft der Colonia AG, der Colonia Wohnen Service GmbH wahrgenommen, wodurch sich die Mindestverpflichtungen aus Verwalterverträgen reduzieren.

Die Colonia Gruppe hat für ihre Gewerbe- und Wohnimmobilien weitere externe Verwalterverträge abgeschlossen, aus denen sich die folgenden Mindestverpflichtungen ergeben:

Angaben in Mio. EUR	2010	2009
Bis zu 1 Jahr	2,5	4,0
Nach mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	1,5	1,7
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	0,0
	4,0	5,7

34. Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

Der Konzern tritt für verschiedene Kreditinstitute als Garantiegeber für bestehende Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rd. TEUR 17.155,1 (Vorjahr: TEUR 22.703,6) auf. Die Garantien betreffen Bürgschaften in Höhe von TEUR 7.247,3 (Vorjahr: TEUR 6.709,3), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 3.043,8 (Vorjahr: TEUR 3.494,3) und Garantien in Höhe von TEUR 7.500,0 (Vorjahr: TEUR 12.500,0).

Im Rahmen des Verkaufs der Colonia Fonds Management GmbH wurde mit den Erwerbern bezüglich der gegenüber einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG bestehenden Unterplatzierungsgarantie im Innenverhältnis in einem gewissen Umfang eine Freistellung vereinbart. Im Außenverhältnis besteht die Haftung der Colonia Real Estate AG fort. Der diesem Sachverhalt zugrunde liegende Vertrag wurde im Dezember 2009 seitens der Colonia Real Estate AG gekündigt. Die Kündigung wurde von einem Tochterunternehmen der HSH Nordbank AG weder angenommen noch zurückgewiesen. Seit Mai 2010 ist ein gerichtliches Verfahren anhängig, wobei die HSH als Klägerin den Urkundenprozess begehrt. Mit Hinweisbeschluss vom 31. Januar 2011 hat das Landgericht Hamburg jedoch der Klägerin empfohlen, vom Urkundenprozess Abstand zu nehmen. Risiken aus dem nunmehr anhängigen ordentlichen Prozess, die in Form einer Rückstellung zu berücksichtigen wären, lassen sich derzeit nicht beziffern.

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 wurden 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, ergeben, 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.

Zwischen der Colonia Real Estate Solutions GmbH und der GSW Immobilien AG besteht ein Vertriebsvertrag über den Vertrieb von Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten der GSW Immobilien AG vom 21. September 2010. Zusammen mit dem Vertriebsvertrag wurde ein Garantievertrag geschlossen, der bei Unterschreiten der vereinbarten Vertriebsziele eine Ausgleichszahlung durch die Colonia Real Estate AG vorsieht. Im Geschäftsjahr 2010 wurden die Vertriebsziele nur teilweise erreicht und die 2010 noch nicht vertriebenen Kontingente in Übereinstimmung mit der GSW Immobilien AG auf das Vertriebsjahr 2011 vorgetragen. Sofern die für das Verkaufsjahr 2011 vereinbarten Vertriebsziele nicht erreicht werden, könnte dies zu einer zukünftigen Ausgleichsverpflichtung durch die Colonia Real Estate AG führen.

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.

Die Colonia Real Estate AG hat mit der Terradomo Projektmanagement GmbH, Wiesbaden, 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 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.

35. Vorstand

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2010:

- Stephan Rind, Köln, Bankkaufmann, Vorsitzender des Vorstands (bis 15. März 2011),
- Volker Lemke, Hamburg, Steuerberater (nicht bestellt), Vorstand Finanzen (bis 1. April 2011),
- Friedrich Thiele, Frankfurt, Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), Vorstand Immobilien (bis 30. April 2010).

Die Vorstände üben bzw. übten ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr folgende Gesamtbezüge erhalten:

Vergütung des Vorstands 2010 (2009)

Angaben in TEUR	Festes Jahresgehalt	Sonstige Bezüge	Variable Vergütung	Summe	Zuführung zur Pensionskasse	Performance Units	AOP gesamt
							Wert 2010*
Stephan Rind	500,0	18,1	0,0	518,1	0,0	0,0	0,0
	(500,0)	(22,4)	(150,0)	(672,4)	(1,5)	(40,0)	(0,0)
Volker Lemke	250,0	8,8	0,0	258,8	0,0	0,0	0,0
	(250,0)	(29,1)	(100,0)	(379,1)	(1,2)	(30,0)	(0,0)
Friedrich Thiele (bis 30. April 2010)	83,3	223,1	0,0	306,4	0,0	0,0	0,0
	(250,0)	(21,8)	(100,0)	(371,8)	(1,2)	(30,0)	(0,0)
Gesamt	833,3	250,0	0,0	1.083,3	0,0	0,0	0,0
	(1.000,0)	(73,3)	(350,0)	(1.423,3)	(3,9)	(100,0)	(0,0)

*Fair Value zum Zeitpunkt der Gewährung

Die für das Geschäftsjahr 2009 ausgelobten Performance Units sind mit Ausscheiden der Vorstände Friedrich Thiele, Stephan Rind und Volker Lemke verfallen bzw. wurden im Rahmen der Sonderkündigungsvereinbarung abgegolten.

Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Herr Friedrich Thiele ist im gegenseitigen Einvernehmen zum 30. April 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden. Die mit ihm getroffene Vereinbarung sah für sein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Vorstand eine Abfindung in Höhe von TEUR 220 vor.

Zum 15. März 2011 ist Herr Stephan Rind im gegenseitigen Einvernehmen unter Ausübung seines Sonderkündigungsrechtes aus dem Vorstand ausgeschieden.

Am 14. und 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 zum 16. März 2011 zum Vorsitzenden des Vorstandes ernannt.

Im Geschäftsjahr 2010 waren die Herren Elgeti und Sutter in folgenden Aufsichtsräten tätig:

Rolf Elgeti:

- treveria plc, Isle of Man, Vereinigtes Königreich
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender bis 1. April 2010)
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender)
- FranconoWest AG, Düsseldorf (Vorsitzender, ab 8. Oktober 2010)

Hans-Ulrich Sutter:

- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, Hamburg

Zum 1. April 2011 ist Herr Volker Lemke in gegenseitigem Einvernehmen aus dem Vorstand der Colonia Real Estate AG ausgeschieden. Herr Lemke hat von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

36. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt zusammen:

- Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth, Vorsitzender, Aufsichtsratsmitglied bei 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, Aufsichtsratsmitglied bei 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 172,0 (Vorjahr: TEUR 112,3) erhalten.

Zum 30. September 2010 hat das Ersatzmitglied für den Aufsichtsrat, Herr Stefan C. Heilmann, Berlin, Geschäftsführer der IEG (Deutschland) GmbH, Aufsichtsrat bei BetonSeal Capital AG, sein Amt niedergelegt.

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, (Aufsichtsratsmitglied bei TAG Immobilien AG, Hamburg, (Vorsitzender), Aufsichtsratsmitglied bei BAU-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Vorsitzender); TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft, Hamburg (Vorsitzender); Banque Havilland S.A., Luxemburg) und Torsten Cejka, Potsdam, zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats gewählt wurde. Herr Klaus Lennartz, Hürth, ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Gesellschaft.

Dem Aufsichtsrat wurden 2010 folgende Bezüge gewährt; (die Vorjahresbezüge, sofern angefallen, für 2009 werden in Klammern dargestellt):

Angaben in TEUR	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld und Auslagen	Variable Vergütung	Summe
Klaus Lennartz	50,0	18,0	0,0	68,0
(ab 18. Juni 2009)	(21,3)	(7,2)	(0,0)	(28,5)
Stefan Lutz	40,0	16,5	0,0	56,5
	(30,0)	(6,0)	(0,0)	(36,0)
Dr. Carsten Strohdeicher	30,0	17,5	0,0	47,5
(ab 8. Juli 2009)	(9,6)	(4,6)	(0,0)	(14,2)
Gesamt	120,0	52,0	0,0	172,0
(Vorjahr)	(90,0)	(22,3)	(0,0)	(112,3)

37. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Gemäß IAS 24 „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ ist über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen zu berichten. Dies umfasst sämtliche Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat sowie auch Eigentümer sind ebenfalls als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24.9 anzusehen.

Großaktionär der Colonia Real Estate AG ist die TAG Immobilien AG, Hamburg, die zum 31. Dezember 2010 29,82% der Aktien hält. Gemäß Mitteilung vom 15. Februar 2011 hat die TAG Immobilien AG 50,02% der Anteile erworben.

Die übrigen Aktien befinden sich in Streubesitz überwiegend bei institutionellen Investoren im In- und Ausland.

Ein ehemaliger Geschäftsführer der Colonia Real Estate Solutions GmbH (vormals: CRE Resolution GmbH) ist zugleich Gesellschaftergeschäftsführer der Projekt M – Beteiligungsgesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland. Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrags und im Wege von Aufwandsersatz wurden Leistungen in Höhe von TEUR 9,8 im Jahr 2010 gegenüber der Colonia Real Estate Solutions GmbH vergütet.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden vom geschäftsführenden Gesellschafter einer Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG Anteile dieser Tochtergesellschaft zu einem Kaufpreis von EUR 120.000,00 erworben. Die Anteile hatten einen Buchwert von EUR 12.000,00. Ferner wurden weitere Anteile an dieser Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG zum Buchwert von jeweils EUR 12.000,00 von den übrigen zwei Gesellschaftern erworben. Einer dieser ehemaligen Gesellschafter ist nunmehr Geschäftsführer der Agilitas Real Estate GmbH, die mit einer Tochtergesellschaft eine Vereinbarung über den Vertrieb von Eigentumswohnungen geschlossen hat. Im Geschäftsjahr 2010 wurden der Agilitas Real Estate GmbH erbrachte Leistungen mit TEUR 95,0 (brutto) vergütet.

Einem Geschäftsführer der Colonia Real Estate Solutions GmbH wurde im Geschäftsjahr 2010 ein Darlehen in Höhe von TEUR 16 gewährt. Dieses Darlehen wurde verzinst und im Geschäftsjahr 2010 vollumfänglich getilgt.

Die Colonia Real Estate AG hat von der Resolution Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, mit Kaufvertrag vom 29. März 2010 die restlichen ca. 24% der Gesellschaftsanteile an der CRE Resolution GmbH, Köln, in Höhe von EUR 12.450,00 für einen Kaufpreis von EUR 2.460.000,00 erworben.

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

Zur Vergütung des Vorstands wird auf Punkt 35 und zur Vergütung des Aufsichtsrats auf Punkt 36 verwiesen.

Herr Stephan C. Heilmann war bis zum 30. September 2010 Ersatzmitglied des Aufsichtsrats. Zugleich ist er Gesellschafter der IEG (Deutschland) GmbH, Berlin. Die IEG hat die Colonia AG im Berichtsjahr im Rahmen verschiedener Projekte begleitet und beraten. Hierfür wurden die im Rahmen des Beratungsverhältnisses erbrachten Beratungsleistungen mit TEUR 186,2 (brutto) honoriert.

38. Corporate Governance

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 wird weitestgehend gefolgt. Mit Datum vom 24. März 2011 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Erklärung zum Corporate Governance Kodexes 2010 gemäß § 161 AktG abgegeben. Der Wortlaut der aktuellen Erklärung vom 24. März 2011 kann im Internet unter www.colonia.ag abgerufen werden und ist dauerhaft zugänglich gemacht.

39. Im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorare für den Konzernabschlussprüfer

Die voll konsolidierten Gesellschaften des Colonia Real Estate AG Konzerns haben im Geschäftsjahr 2010 mit dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, folgende vereinbarte Honorare erfasst:

Angaben in TEUR	2010	2009
Abschlussprüfungsleistungen	568,7	343,1
Davon für das Vorjahr	115,6	0,0
Andere Bestätigungsleistungen (prüfungsnahe Dienstleistungen)	220,0	0,0
Steuerberatungsleistungen	0,0	4,5
Sonstige Leistungen	14,7	13,3

Bei den Honoraren für andere Bestätigungsleistungen handelt es sich insbesondere um Entgelte für die prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2010 sowie um prüfungsnahe Dienstleistungen.

40. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Am 15. Februar 2011 hat die TAG Immobilien AG, Hamburg, bekannt gegeben, dass sie die Stimmrechtsmehrheit an der Colonia Real Estate AG erworben hat. Mit dem Erwerb der Stimmrechtsmehrheit wurden die Vorstände der TAG Immobilien AG Rolf Elgeti und Hans-Ulrich Sutter vom Aufsichtsrat als weitere ordentliche Mitglieder in den Vorstand der Gesellschaft bestellt. Mit Wirkung zum 15. März 2011 ist der langjährige Vorstandsvorsitzende Stephan Rind unter Ausübung seines Sonderkündigungsrechtes aus dem Vorstand ausgeschieden. Zum 1. April 2011 ist der Finanzvorstand Herr Volker Lemke ebenfalls unter Ausübung seines Sonderkündigungsrechtes aus dem Vorstand ausgeschieden.

Ferner erfolgte am 17. März 2011 die Bekanntgabe, dass die Aufsichtsratsmitglieder Stefan Lutz und Dr. Carsten Strohdeicher ihre Mandate im Aufsichtsrat der Colonia AG zum 31. März 2011 niedergelegt haben und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Seit 1. April 2011 besteht der Aufsichtsrat aufgrund gerichtlicher Bestellung vom 23. März 2011 aus den Herren Dr. Lutz R. Ristow, Klaus Lennartz und Torsten Cejka. Herr Dr. Lutz R. Ristow wurde zum Vorsitzenden und Herr Klaus Lennartz zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Wie bereits in der gemeinsamen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia zum freiwilligen Übernahmeangebot der TAG vom 3. Januar 2011 ausgeführt, enthalten sowohl die durch Colonia emittierte Wandelschuldverschreibung 2006/2011 (ISIN DE000A0LDSA1) als auch die Wandelschuldverschreibung 2010/2015 (ISIN DE000A1EMFA2) ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger für den Fall eines Kontrollwechsels bei der Colonia. Ein Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen beider Wandelschuldverschreibungen liegt seit Überschreiten der 50%-Schwelle am 15. Februar 2011 durch die TAG vor. Somit können die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihr vorzeitiges Recht auf Rückzahlung bzw. Wandlung in Aktien der Colonia wahrnehmen. Als Kontrollstichtag der Wandelschuldverschreibung 2006/2011 ist der 21. April 2011, als Kontrollstichtag der Wandelschuldverschreibung 2010/2015 der 29. April 2011 bestimmt. Nach den Emissionsbedingungen ist jeder Gläubiger einer Wandelschuldverschreibung mit Bekanntgabe des Kontrollwechsels berechtigt, mit einer Frist von mindestens 10 Tagen vor dem Kontrollstichtag mit Wirkung zum Kontrollstichtag alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen und Rückzahlung der betreffenden Schuldverschreibungen am Kontrollstichtag zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Kontrollstichtag aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Bei Feststellung des Konzernabschlusses 2010 stand noch nicht fest, wie viele Inhaber von ihrem Rückzahlungs- bzw. Wandlungsrecht Gebrauch gemacht haben. Bis zum 11. April 2011 wurden Anteile von nominal rd. EUR 41,0 Mio. gekündigt. Diese führen zu Rückzahlungen von rd. EUR 45,1 Mio.

Vor diesem Hintergrund unterzeichnete die Colonia am 24. Februar 2011 einen Rahmenkreditvertrag mit der TAG Immobilien AG über EUR 75 Mio., der der Ablösung und Refinanzierung von kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere möglicher Ansprüche der Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen dienen soll. Das Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und wird nach marktüblichen Konditionen verzinst. Das Darlehen ist im Wesentlichen die Umsetzung der Finanzierungszusage der TAG vom Dezember 2010, auf die bereits in der gemeinsamen Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Colonia zum freiwilligen Übernahmeangebot der TAG vom 3. Januar 2011 eingegangen wurde.

Am 29. März 2011 hat die Gesellschaft den Wechsel vom Prime Standard in den General Standard beantragt. Diesem Antrag hat die Börse am 1. April 2011 zugestimmt. Die Aufnahme des Handelns im regulierten Markt (General Standard) erfolgt für die Gesellschaft ab dem 4. Juli 2011.

Köln, den 15. April 2011

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der Colonia Real Estate AG (Bilanzeid) 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, 20. April 2011

Colonia Real Estate AG



Rolf Elgeti



Hans-Ulrich Sutter

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010. 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 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 15. April 2011

bdp
Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kurtkowiak
Wirtschaftsprüfer

ppa. Schacht
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Colonia Real Estate AG
Verwaltung
Zeppelinstr. 4–8
D-50667 Köln

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

info@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

Fotos/Anzeigen
Titel: Heller & C GmbH
Doppelseiten (Anzeigen): Werbe Agentur Nowack Thelen GmbH & Co. KG, Köln
Sonstige: Albrecht/Marschner, Hamburg
medienfabrik Gütersloh GmbH, Gütersloh
Privat

Colonia Real Estate AG
Zeppelinstr. 4–8
D-50667 Köln

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

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