Colonia REAL ESTATE AG

Geschäftsbericht 2015

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	06
Aktie	09
Konzernlagebericht	10
Grundlagen des Konzerns	10
Wirtschaftsbericht	13
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	16
Nachtragsbericht	19
Prognose-, Chancen-, Risikobericht	20
Abhängigkeitsbericht	26
Konzernbilanz	28
Konzerngesamtergebnisrechnung	30
Konzernkapitalflussrechnung	31
Konzerneigenkapitalentwicklung	32
Konzernanhang	33
Bestätigungsvermerk	70
Finanzkalender / Kontakt	72

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Colonia Real Estate AG blickt auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2015 zurück. Nachdem bereits im letzten Jahr die Rückkehr in die Gewinnzone gelang, konnte für das Geschäftsjahr 2015 mit EUR 18,5 Mio., nach EUR 25,6 Mio. im Vorjahr, wieder ein positives Konzernergebnis erwirtschaftet werden. Die Funds From Operations (FFO ohne Verkaufsergebnis) konnten nach EUR 9,2 Mio. in 2014 auf EUR 14,2 Mio. gesteigert werden.

Das operative Geschäft entwickelte sich den Erwartungen entsprechend gut. Sowohl bei der durchschnittlichen Miete als auch beim Abbau der Leerstände konnten wir unsere Kennzahlen verbessern. Über die gesamten Wohneinheiten hinweg reduzierte sich der Leerstand von 11,9% zu Beginn des Geschäftsjahres auf 9,6% im Dezember 2015. Diese positive Entwicklung zeigt sich in fast allen von der Colonia bewirtschafteten Regionen. Beispielhaft sank der Leerstand in der Region Hamburg in 2015 von 8,7% auf 6,1% und in der Region Salzgitter von 16,4% auf 12,8%.

Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios in 2015 von EUR 4,91 je m^2 auf EUR 4,96 je m^2 gesteigert werden. Das Mietwachstum, ohne Berücksichtigung der Verkäufe des abgelaufenen Geschäftsjahres („Like-for-Like-Mietwachstum“), belief sich auf 1,7% p.a. (Vorjahr 1,5% p.a.). Berücksichtigt man zusätzlich die Effekte aus dem Leerstandsabbau, so ergab sich zum 31. Dezember 2015 ein gesamtes Mietwachstum von 4,8% p.a. nach 3,5% p.a. zum Jahresende 2014.

Eine wesentliche Veränderung im Portfolio vollzog sich zum 30. Juni 2015 durch den Verkauf von Wohneinheiten in den Berliner Stadtteilen Marzahn und Hellersdorf. Hier konnten 512 Einheiten zu einem Preis von EUR 31,1 Mio. veräußert werden. Aus diesem Verkauf, der zum rund 17-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete erfolgte, wurde ein Buchgewinn von EUR 5,8 Mio. sowie einen Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von EUR 18,9 Mio. realisiert. Die hierdurch gewonnene Liquidität haben wir in 2015 zur Schuldentilgung genutzt und damit unsere Zinsbelastungen weiter reduziert.

Das Portfolio des Konzerns, das zum Jahresende 2015 rund 16.300 Einheiten umfasst, befindet sich an Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenzial besteht. Über die von der Hauptaktionärin TAG Immobilien AG zur Verfügung gestellte Infrastruktur können mit zielgerichteten Vermietungskonzepten kontinuierlich die Cashflows aus dem Bestandsportfolio gesteigert werden. Dabei stehen die enge Mieterbetreuung und eine regionales soziales Engagement für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände im Vordergrund. Für das Geschäftsjahr 2016 gehen wir daher von einem Anstieg des FFO auf rund EUR 15 Mio. bis EUR 17 Mio. aus.

Die TAG Immobilien AG, die zum Jahresende 2015 87,2% der Aktien der Colonia Real Estate AG hielt, hat im März 2016 ihre Beteiligungsquote auf 93,9% aufgestockt, wobei 10,2% der Colonia-Aktien noch direkt von der TAG Immobilien AG und die weiteren 83,7% der Aktien von der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, gehalten werden.

Ebenfalls im März 2016 haben sich der Vorstand der Colonia Real Estate AG und die Geschäftsführung der TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH darauf geeinigt, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuschließen. Den außenstehenden

Aktionären der Colonia Real Estate AG wird in Folge ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen Barabfindung unterbreitet und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende zusagt. Weitere Einzelheiten zu diesem Angebot und zum geplanten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden im Zuge der für den 29. August 2016 geplanten Hauptversammlung bekanntgegeben.

Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung im Geschäftsjahr 2015.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Hoyer

Martin Thiel

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2015 befasste sich der Aufsichtsrat wiederum eingehend und regelmäßig mit dem Geschäftsverlauf, der wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung der Colonia Real Estate AG (nachstehend auch „Gesellschaft“ genannt), die als Teilkonzern innerhalb der TAG-Unternehmensgruppe geführt wird. Per 31. Dezember 2015 hielt die TAG Immobilien AG 87,2 % der Aktien der Colonia Real Estate AG. Im Vordergrund des operativen Geschäfts standen im Geschäftsjahr 2015 wiederum der Abbau von Leerständen, die Entwicklung des Wohnportfolios sowie der Verkauf eines Teilportfolios am Standort Berlin.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand und Überwachung der Geschäftsführung

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

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

Die Berichterstattung des Vorstandes umfasste die wirtschaftliche Lage und Rentabilität der Gesellschaften des Teilkonzerns der Colonia, den Gang der Geschäfte, die Risikolage sowie die Durchführung des Risikomanagements einschließlich der Compliance.

Die Berichterstattung erfolgte schriftlich und mündlich. Der Vorstand stand mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden im ständigen Kontakt, um sich über wichtige Geschäftsvorfälle abzustimmen. Durch die weitgehende Einbindung der Gesellschaft in den Konzern der TAG und die personelle Verflechtung zwischen den Organen der Gesellschaften ist die laufende Informationserteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ohnehin gewährleistet. Vorgänge von wesentlicher Bedeutung wurden unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats

In insgesamt vier ordentlichen Präsenzsitzungen hat der Aufsichtsrat Sachthemen und zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand behandelt und erörtert, in eilbedürftigen Vorgängen wurden Beschlüsse auch außerhalb der Sitzungen im schriftlichen Umlaufverfahren oder über Telefonkonferenzen gefasst.

Am 26. März 2015 stimmte der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren dem Verkauf eines in Berlin Marzahn gelegenen Teilportfolios zu. Es handelte sich um 512 Einheiten, die zu einem Kaufpreis von EUR 31,1 Mio. veräußert wurden, dies entspricht EUR 1031,-/m² und führte zu einem Buchgewinn in Höhe von rd. EUR 5,8 Mio.

In der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 7. Mai 2015 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014, einschließlich der zugehörigen Lageberichte und dem Ergebnis der

Prüfung durch den Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, die mündlich über das Ergebnis der Prüfung berichteten und die Abschlüsse und Lageberichte mit dem Gremium erörterten. Im Ergebnis stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 fest und billigte den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014. Daneben wurden in dieser Sitzung die Beschlussgegenstände der Tagesordnung für die Hauptversammlung am 18. Juni 2015 verabschiedet und der von der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellte und geprüfte Abhängigkeitsbericht behandelt. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer schloss sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung an.

In den Sitzungen am 18. Juni 2015 und 3. September 2015 berichtete der Vorstand insbesondere über die Entwicklung am Standort Salzgitter und den Abbau des Leerstandes. In diesem Zusammenhang wurden auch die möglichen Effekte der Flüchtlingsproblematik auf den Bestand der Gesellschaft erörtert.

In der Sitzung am 10. Dezember 2015 befasste sich das Gremium unter anderem mit Konzernstrukturmaßnahmen im Teilkonzern der Colonia, also der Sitzverlegung der Grasmus BV aus den Niederlanden nach Hamburg und der Einbringung eines in Nauen gelegenen Teilbestandes in eine neue KG sowie mit der Entwicklung der Mieten und mit dem Budget und der Planung der Colonia für das Jahr 2016.

Abschlussprüfer 2015

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsauftrag für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015, einschließlich der zugehörigen Lageberichte, der von der Hauptversammlung gewählten KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilt.

Abhängigkeitsbericht

Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2015 einen Abhängigkeitsbericht erstellt. Der Abhängigkeitsbericht umfasste die Geschäftsbeziehungen der Colonia Real Estate AG einschließlich ihrer verbundenen Unternehmen zur TAG Immobilien AG einschließlich der mit dieser verbundenen Unternehmen.

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

> „Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass
>
> 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind und
>
> 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren.“

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

Feststellung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2015

Der Abschlussprüfer, die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

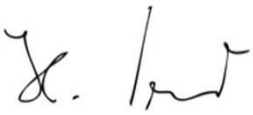
Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 27. April 2016 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte keine Einwände erhoben.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss wurde damit vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt.

Hamburg, im April 2016

Der Aufsichtsrat



Dr. Harboe Vaagt
Vorsitzender

Aktie

Zu Beginn des Jahres 2015 lag der Aktienkurs der Colonia Real Estate AG bei EUR 4,50, zum Jahresende notierte die Aktie bei EUR 7,00. Die Aktienanzahl ist mit 44.380.578 Stück durch Wandlungen im Juli 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 1.881 angestiegen. Der Anteil der durch die TAG Immobilien AG gehaltenen Aktien erhöhte sich im Februar 2015 durch einen Tausch von 2 Mio. TAG Aktien gegen 3,6 Mio. Colonia Real Estate AG Aktien auf 87,2% zum 31.12.2015. Durch einen weiteren Aktientausch wurde der Anteil der TAG Immobilien AG im März 2016 auf 93,9% aufgestockt.

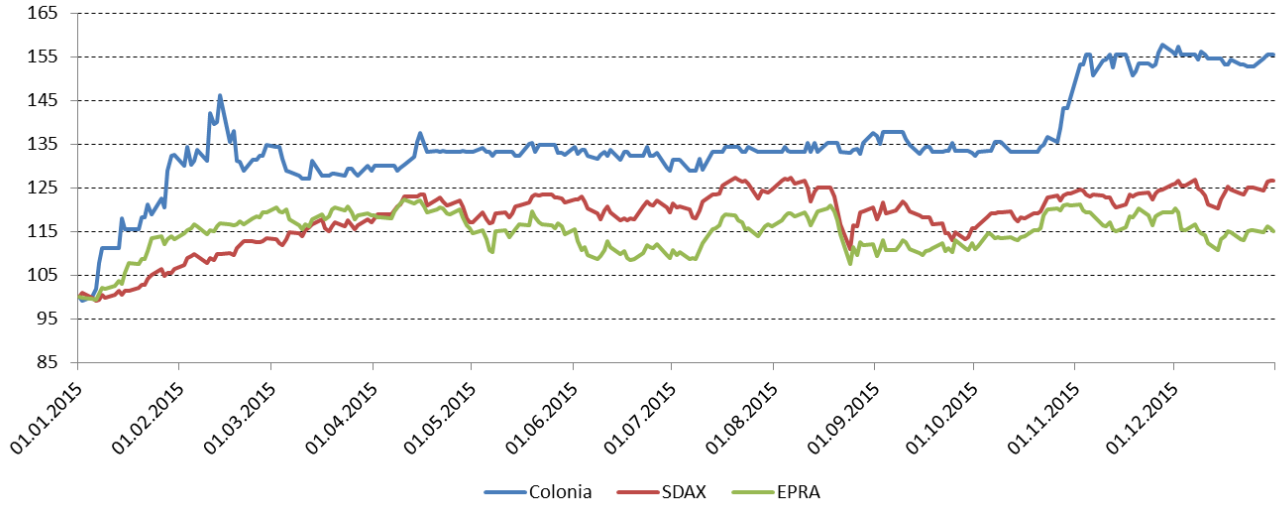
Der Free Float betrug zum Jahresende 2015 demnach 12,8%, aktuell liegt er bei 6,1%.

Die Aktien der Colonia werden seit November 2012 im Handelssegment des Entry Standard im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Entwicklung des Aktienkurses der Colonia Real Estate AG im Berichtsjahr 2015:

ISIN/ WKN	DE0006338007/ 633800
Grundkapital	44.380.578 EUR
Anzahl der Aktien	44.380.578 Stück
Streubesitz	12,8%
Mehrheitsaktionär	87,2% TAG Immobilien AG
Notierung	Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse, Segment: Entry Standard
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Börsenkürzel	KBU
Jahreshöchstkurs 2015 (27.11.2015)	7,10 EUR*
Jahrestiefstkurs 2015 (02.01.2015)	4,46 EUR*
Kurs 01.01.2015	4,50 EUR*
Kurs 31.12.2015	7,00 EUR*
Marktkapitalisierung per 31.12.2015	310,7 Mio. EUR

*Xetra-Schlusskurse



Colonia Real Estate AG
Hamburg

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

I. Grundlagen des Konzerns

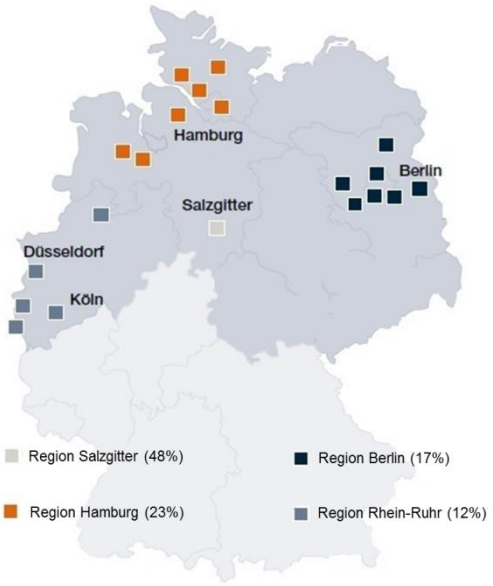
Überblick und Konzernstrategien

Die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Entry Standard) notierte Colonia Real Estate AG (nachfolgend auch „Colonia“ genannt) ist eine Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch „TAG“ genannt) und wird in den Konzernabschluss der TAG einbezogen. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 hielt die TAG 87,2% der Aktien der Colonia.
Das Geschäftsmodell der Colonia besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen. Alle für die Immobilienbewirtschaftung wesentlichen Funktionen werden durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft TAG wahrgenommen. Darüber hinaus werden durch konzerneigene Mitarbeiter in vielen Beständen Hausmeisterdienstleistungen und seit 2015 zunehmend auch Handwerkertätigkeiten erbracht. Vermietet wird preisgünstiger Wohnraum, der breite Schichten der Bevölkerung anspricht. Neben der langfristigen Bestandshaltung werden selektiv Verkaufschancen in hochpreisigen Märkten genutzt. Ziel ist es, durch eine nachhaltige und aktive Bestandsbewirtschaftung Mietern preisgünstigen Wohnraum zu bieten.

Als bestandshaltende Immobiliengesellschaft konzentriert sich die Colonia auf die zielgerichtete Entwicklung und Optimierung des bestehenden Portfolios durch aktives Immobilienmanagement. Im Mittelpunkt stehen insbesondere die langfristige Reduzierung des Leerstands, die Realisierung von Mieterhöhungspotentialen im Rahmen von Neuvermietungen sowie die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, der Kundennähe durch lokale Verwaltungseinheiten und Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotential.
Der Buchwert aller gehaltenen Immobilien lag trotz des Verkaufs eines weiteren Teilportfolios in Berlin zum 31. Dezember 2015 mit insgesamt EUR 701,8 Mio. in etwa auf dem Vorjahresniveau von EUR 704,3 Mio. Die Umsätze aus Vermietung betrugen in 2015 EUR 54,5 Mio. (Vorjahr: EUR 60,8 Mio.), das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf EUR 31,0 Mio. (Vorjahr: EUR 30,6 Mio.), der FFO (ohne Verkaufsergebnisse) konnte auf EUR 14,2 Mio. nach EUR 9,2 Mio. im Vorjahr deutlich gesteigert werden.

Portfolio

Das Portfolio der Colonia umfasst zum 31. Dezember 2015 rund 16.300 Einheiten. Die geografische Verteilung der wesentlichen Regionen ist in der folgenden Übersicht dargestellt:



Einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen des gesamten Portfolios zeigen wir in folgender Tabelle:

Region	Einheiten #	Fläche m²	IFRS BW TEUR	Ist-Rendite %	Leerstand 2015 %	Leerstand 2014 inkl. Verkäufen %	Leerstand 2014 %	Netto Ist-Miete EUR / m²	Neuvermietungsmiete EUR / m²	L-f-l Mietwachstum %	Instandhaltungsaufwand EUR / m²	Capex EUR / m²
Berlin	2.746	152.508	116.511	7,4	7,5	7,2	5,0	5,10	5,25	3,6	4,92	8,24
Dresden	120	6.835	3.965	8,2	5,4	5,2	/	4,18	4,78	0,6	3,95	5,74
Hamburg	3.518	211.091	158.700	7,5	6,1	8,7	8,7	5,02	5,48	0,8	6,13	1,97
Rhein-Ruhr	1.044	74.858	84.961	5,9	1,0	1,3	1,3	5,67	5,86	4,6	10,19	7,07
Salzgitter	8.719	533.001	329.297	8,1	12,8	16,4	16,4	4,79	5,02	1,0	9,36	13,85
Wohneinheiten	**16.147**	**978.293**	**693.434**	**7,6**	**9,6**	**11,9**	**10,9**	**4,96**	**5,17**	**1,7**	**7,99**	**9,84**
Gewerbe (innerhalb der Wohneinheiten)	153	24.696			9,0		8,9	7,93				
Zwischensumme Portfolio Wohnen	**16.300**	**1.002.988**	**693.434**	**7,9**	**9,5**		**10,8**	**5,03**	**5,17**		**7,80**	**9,59**
Sonstige (Gewerbe)	12	6.570	8.400	5,6	35,4		49,8	9,24			35,12	19,65
Gesamtportfolio	**16.312**	**1.009.558**	**701.835**	**7,9**	**9,7**		**11,0**	**5,05**	**5,17**	**1,7%**	**7,97**	**9,66**

Das operative Geschäft entwickelte sich den Erwartungen entsprechend sehr positiv. Sowohl bei der durchschnittlichen Miete als auch – und hier besonders deutlich – beim weiteren Abbau der Leerstände konnten wir unsere Kennzahlen wesentlich verbessern.

Über die gesamten Wohneinheiten hinweg reduzierte sich der Leerstand von 11,9% zu Beginn des Geschäftsjahres auf nur noch 9,6% im Dezember 2015. Diese Leerstandsreduktion

um 2,3%-Punkte baut auf dem erfolgreichen Leerstandsabbau des Vorjahres (2014: 1,7%-Punkte) auf und übertrifft auch unsere im Konzernlagebericht des Vorjahres getroffene Prognose, die von einer Leerstandsreduktion in der Größenordnung des Geschäftsjahres 2014 ausging. Besonders erfreulich ist, dass sich diese positive Entwicklung in fast allen von der Colonia bewirtschafteten Regionen zeigt. Beispielhaft sank der Leerstand in der Region Hamburg in 2015 von 8,7% auf 6,1% und in der Region Salzgitter von 16,4% auf 12,8%.

Die durchschnittliche Miete in den Wohneinheiten des Portfolios konnte in 2015, trotz des Verkaufs in Berlin mit höheren durchschnittlichen Mieten, von EUR 4,91 je m^2 auf EUR 4,96 je m^2 gesteigert werden. Dies entspricht der von uns im Konzernlagebericht des Vorjahres getätigten Prognose, die von einer durchschnittlichen Mietsteigerung von EUR 0,05 bis EUR 0,10 je m^2 ausging. Das Mietwachstum, ohne Berücksichtigung der Verkäufe des abgelaufenen Geschäftsjahres („Like-for-Like-Mietwachstum“), belief sich auf 1,7% (Vorjahr: 1,5%). Berücksichtigt man zusätzlich bei diesen Einheiten die Effekte aus dem Leerstandsabbau, so ergab sich zum 31. Dezember 2015 ein gesamtes Mietwachstum von 4,8% p.a. nach 3,5% p.a. zum Jahresende 2014. Neuvermietungen erfolgten im Dezember 2015 zu durchschnittlich EUR 5,17 je m^2 gegenüber EUR 5,22 je m^2 zum Ende des Vorjahres.

Eine wesentliche Veränderung im Portfolio erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr nur in Form des zum 30. Juni 2015 wirksam gewordenen Verkaufs eines weiteren Teils des von der Colonia in den Berliner Stadtteilen Marzahn und Hellersdorf gehaltenen Portfolios. Gemeinsam mit einer weiteren Tochtergesellschaft der TAG konnten 512 Einheiten der Colonia zu einem Preis von EUR 31,1 Mio. veräußert werden. Die Colonia realisierte aus diesem Verkauf, der zum rund 17-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete erfolgte, einen Buchgewinn von EUR 5,8 Mio. sowie einen Nettoliquiditätszufluss, nach Rückführung der entsprechenden Bankkredite und Leistung von Vorfälligkeitsentschädigungen, von EUR 18,9 Mio.

Konzernstruktur und Organisation

Die Colonia Real Estate AG ist als Muttergesellschaft des Konzerns an 11 Tochtergesellschaften indirekt und direkt mehrheitlich beteiligt, die den wesentlichen Teils des operativen Geschäfts im Rahmen der Vermietung, Verwaltung und des Verkaufs inländischer Wohnimmobilien betreiben. Die Schwerpunkte des Portfolios liegen in der Region Salzgitter sowie in den Großräumen Berlin und Hamburg. Die Colonia Real Estate AG selbst hält nur ein einzelnes Gewerbeobjekt in Köln, das jedoch für den Konzern von untergeordneter Bedeutung ist.
Die Colonia ist vollständig in den Konzern der TAG eingebunden. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden vollständig durch Vorstände bzw. durch Mitarbeiter der TAG erbracht. Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt im Rahmen einer Konzernumlage, nach der die bei der TAG anfallenden Sach- und Personalkosten auf die einzelnen Teilkonzerne des TAG-Konzerns, und damit auch auf die Colonia, umgelegt werden. Die Verteilung erfolgt nach dem Immobilienvolumen und den Mieterlösen des TAG-Gesamtkonzerns, die anteilig auf die TAG-Teilkonzerne bzw. die Colonia entfallen.

Forschung und Entwicklung

Der Konzern betreibt auf Grund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns unabhängig, wobei die Wort und Bildmarken der Colonia Real Estate AG geschützt sind.

II. Wirtschaftsbericht

a) Wirtschaftliche Lage

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur in Deutschland war im Jahr 2015 weiter geprägt durch solides und stetiges Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) notierte nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,7% höher als im Vorjahr und lag damit wieder über dem 10-Jahresdurchschnitt von 1,3%. Insbesondere die konjunkturelle Entwicklung in den stärker binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungsbereichen blieb nach Darstellung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWI) von den außenwirtschaftlichen Turbulenzen wie den Krisen in Nahost und dem Transformationsprozess der chinesischen Wirtschaft sowie der Aussicht auf steigende Zinsen in den USA unbeeinflusst. Die steigende Flüchtlingsmigration macht aber gleichzeitig deutlich, dass sich Deutschland nicht von globalen Problemen abkoppeln kann. Angesichts der guten Lage der öffentlichen Haushalte und der bestehenden stabilen Wirtschaftslage wird laut Gutachten des Sachverständigenrats erwartet, dass absehbare Ausgaben von Bund und Ländern zur Flüchtlingsmigration (in 2015 EUR 5,9 Mrd. bis EUR 8,3 Mrd. und in 2016 EUR 9,0 Mrd. bis EUR 14,3 Mrd.) verkraftbar sind.

Der private Konsum bzw. die private Kaufkraft stiegen vor dem Hintergrund von Ölpreisrückgang und niedrigen Zinsen deutlich um 1,9% und damit so stark wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Die Arbeitslosenquote lag Ende des Jahres, bei einem Rekordhoch von 43,5 Mio. Erwerbstätigen, bei 6,4% und damit um 0,3%-Punkte unter dem Vorjahr. Die Inflationsrate wurde mit 0,3% auf dem unverändert niedrigen Niveau des Vorjahres (0,2%) gemessen.

Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Deutschland ist als Immobilienstandort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien unverändert attraktiv. Seit 2009 steigt das Transaktionsvolumen und hat mit EUR 79 Mrd. im Jahr 2015 einen neuen Rekordwert erreicht. Der deutsche Immobilienmarkt gilt bei nationalen und auch internationalen Investoren als risikoarmes Anlagevehikel im Vergleich zu anderen Anlageklassen. Hohe Nachfrage und ein knapperes Angebot führt, nicht nur in den stark nachgefragten A-Städten, zu weiteren Preissteigerungen. So ging die Dominanz der großen Ballungsgebiete nach Untersuchungen des sog. „Trendbarometers“ von EY in den letzten Jahren messbar zurück, der Marktanteil von B-Standorten wie Dresden, Leipzig, Wolfsburg, Hannover, Kiel oder Magdeburg stieg demgegenüber an. Auch Sekundärlagen innerhalb der Metropolen werden zunehmend attraktiv. So wurden 2015 mehrere große Wohnportfolios in Berliner Lagen wie Spandau, Reinickendorf, Marzahn, Neukölln, Pankow und Hohenschönhausen an- bzw. verkauft.

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Im vergangenen Jahr wurde auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilienportfolios ein Volumen von EUR 22,5 Mrd. umgesetzt (Vorjahr: EUR 13,4 Mrd.), was einem Anstieg von 68% entspricht. Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten stieg um 33% und war mit 319.500 und 255 Transaktionen unverändert hoch (Vorjahr: 239.600 Einheiten bei 254 Transaktionen). Ebenfalls stark gestiegen ist das Preisniveau: Während Investoren im Jahr 2014 knapp EUR 56.000 je Wohneinheit bezahlten, waren es im vergangenen Jahr mehr als EUR 70.000 (+25%).

Der Wohnungsmarkt war weiterhin von Konsolidierungen geprägt: Die mit Abstand am häufigsten vertretene Käufer- als auch Verkäufergruppe waren mit mehr als EUR 15 Mrd. Investitionsvolumen an der Börse gelistete Wohnungsgesellschaften. Allein die Vonovia SE, die aus der Deutschen Annington Immobilien SE hervorgegangen ist, trug im vergangenen Jahr durch die Übernahme von 144.450 Wohneinheiten der Gagfah S.A. rund EUR 8 Mrd. zum Transaktionsvolumen bei. Doch auch die mittleren und kleineren Verkäufe legten zu. In der Vorausschau auf das gerade begonnene Jahr 2016 ist nach einer Einschätzung des Beratungsunternehmens Savills davon auszugehen, dass die börsennotierten Wohnimmobilien-AGs weiterhin eine führende Rolle einnehmen werden. Für das Jahr 2016 wird mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 10 Mrd. gerechnet, da deutsche Wohnimmobilien bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen. Der Höhepunkt des Transaktionsvolumens ist damit jedoch womöglich erreicht.

Aktuell birgt der große Zustrom von Flüchtlingen für die Wohnungswirtschaft wesentliche Chancen, aber auch nicht unerhebliche Herausforderungen. Schon ohne diese starke Zuwanderung herrscht in vielen Städten bereits jetzt Wohnungsknappheit. Die Einführung der Mietpreisbremse hat in den jeweiligen Regionen den Mangel an preisgünstigem Wohnraum höchstens reguliert, aber nicht behoben. Nach Schätzungen der EY Real Estate „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2016“ werden unter Berücksichtigung der Zuwanderung über 400.000 Wohnungen pro Jahr benötigt, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Überblick über die Wohnimmobilienmärkte, die zu den Standorten der Colonia zählen

Region Salzgitter

Salzgitter befindet sich im südöstlichen Niedersachsen und zählte im Dezember 2015 103.339 Einwohner. Eine Reihe von großen, internationalen Unternehmen unterhalten Betriebsstätten in der Region, darunter die Salzgitter AG, Volkswagen, Alstom, MAN, Bosch und IKEA, und machen Salzgitter mit seinen über 50.000 Arbeitsplätzen zu einem der führenden Industriestandorte in Niedersachsen. Die Arbeitslosenquote liegt in Salzgitter Ende Dezember 2015 bei 8,8%.

Region Berlin

Unverändert weist die Stadt an der Spree ein starkes Bevölkerungswachstum und eine hohe Zuzugsquote aus. Rund 47.000 Menschen zogen im Jahr 2015 in die Hauptstadt und sind Teil der nun insgesamt rund 3,61 Mio. Einwohner. Eine neue Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigt, dass die Stadt weiter deutlich wachsen wird. Eine starke Zunahme der Asylsuchenden wirke sich demnach zusätzlich zu den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose auf die Einwohnerzahl Berlins aus. Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt Ende 2015 bei 10,1%. Der Beschäftigungsaufbau in der Wirtschaft ist nach wie vor hoch, es besteht weiterhin eine starke Arbeitskräftenachfrage, dies spiegelt sich auch in der sinkenden Arbeitslosenzahl wider.

Die von der Politik im Frühjahr 2015 verabschiedete „Mietpreisbremse“ soll dem angespannten Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Anstieg der Mieten entgegenwirken. Betroffene Gebiete dürfen bei Neuvermietung nur noch höchstens 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Welchen Einfluss die Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Mieten hat, lässt sich noch nicht genau sagen. Berlin ist ein Mietermarkt, jedoch ist dieser nicht homogen, sondern jeder der 12 Bezirke besitzt seine ganz eigene Dynamik. Generell hat sich das Angebot an Mietwohnungen vor allem aufgrund des starken Bevölkerungswachstums im unteren Preissegment seit 2012 in nahezu allen Bezirken erheblich reduziert. Das führt dazu,

dass das Berliner Umland durch die Nähe zur Berliner City von der Attraktivität der Hauptstadt profitiert.

Region Hamburg
Hamburg ist nach Berlin die zweitgrößte Stadt Deutschlands mit über 1,7 Mio. Einwohnern (2014). Die Attraktivität Hamburgs spiegelt sich bereits in einer weiter zunehmenden Bevölkerungszahl wider. Hamburgs starker Anstieg bei der Anzahl der Haushalte und die geringe Bautätigkeit, kombiniert mit einer niedrigen Leerstandsrate bewirkt einen Anstieg der Mieten. Hamburg gehört im Städteranking 2015 von DekaBank und Immobilienmanager zu den TOP 5 der A-Standorte (Metropolen mit deutschlandweiter und internationaler Bedeutung).

Region Rhein-Ruhr
Das westlichste Bundesland in Deutschland Nordrhein-Westfalen ist mit 17,5 Mio. Einwohnern immer noch das bevölkerungsreichste der Republik. Aufgrund eines BIP von rund EUR 625 Mrd. (2014) und einer Arbeitslosenquote von 7,7% gehört Nordrhein-Westfalen mit zu den wirtschaftlich führenden Bundesländern in Deutschland. Kein Bundesland weist ein höheres Handelsvolumen auf. NRW ist der wichtigste Energiestandort Deutschlands und bedeutende Energieregion Europas. Neben Messe- als auch Chemiestandort bündelt die Region ebenfalls eine Vielzahl an Medien- und Kommunikationsunternehmen.

Region Dresden
Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Sachsens Hauptstadt bestätigt den Zuzugstrend nach Osten und weist derzeit 548.800 Einwohner auf. Zur Attraktivität trägt u. a. die Hochschule und als Wirtschaftssektor speziell der Bereich der erneuerbaren Energien bei. Die Stadt hat sich zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences entwickelt. Die Arbeitslosenquote liegt Ende Dezember 2015 bei 7,4 %.

b) Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr stand weiterhin der Abbau der Leerstände im Fokus des operativen Geschäfts. Über die gesamten Wohneinheiten hinweg reduzierte sich der Leerstand von 11,9% auf 9,6%. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der Wohnungen lagen zum Jahresende bei EUR 4,96 pro m² (Vorjahr: EUR 4,91 pro m²).
Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die Colonia ein Konzernergebnis von EUR 18,5 Mio. nach EUR 25,6 Mio. im Vorjahr. Insbesondere die Verbesserung des Zinsergebnisses, im Wesentlichen durch die Rückführung von TAG-Darlehen und von Bankkrediten für veräußerte Immobilien, von EUR -31,8 Mio. auf EUR -18,9 Mio. und die Verbesserung des Bewertungsergebnisses auf EUR 13,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.) trugen positiv zur Ergebnisentwicklung bei. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich daneben insbesondere das Verkaufsergebnis, durch den geringeren Umfang der Verkaufsaktivitäten, auf EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 28,3 Mio.). Das Mietergebnis reduzierte sich aufgrund der Portfolioverkäufe zum Ende des Geschäftsjahres 2014 sowie im ersten Halbjahr 2015 von EUR 43,7 Mio. auf EUR 40,4 Mio.

Der FFO (Funds from Operations ohne Ergebnisse aus Verkäufen) der Colonia belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 14,2 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.). Der FFO ermittelte sich aus dem EBT, bereinigt um nicht zahlungswirksame Bestandteile wie Bewertungsergebnisse, Abschreibungen, Wertminderungen sowie nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und ohne regelmäßig wiederkehrende Sondereffekte. Ferner wird der FFO um Ergebnisse aus Verkäufen bereinigt.

Die Eigenkapitalquote der Colonia liegt mit 40,2% aufgrund des guten Jahresergebnisses und aufgrund einer verringerten Bilanzsumme deutlich über der Vorjahresquote von 34,2%. Der Net Asset Value (NAV) beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 7,63 (Vorjahr: EUR 7,12) je Aktie. Der NAV berechnet sich aus dem Eigenkapital vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter bereinigt um latente Steuerverbindlichkeiten aus der Bewertung der Renditeliegenschaften.
Der Loan to Value (LTV), der sich aus der Summe der gesamten Bankkredite und Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, abzüglich liquider Mittel, in Relation zum gesamten Immobilienvermögen ergibt, betrug zum Stichtag 44,4% (Vorjahr: 38,4%). Werden die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit in diese Berechnung einbezogen, so errechnet sich ein LTV von 51,2% (Vorjahr: 56,0%).
Die Colonia prognostizierte im Vorjahr einen FFO von rund EUR 14 Mio. bis EUR 16 Mio. sowie einen leicht verbesserten NAV und LTV im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014. Mit einem FFO im Geschäftsjahr 2015 von EUR 14,2 Mio. und einem NAV je Aktie von EUR 7,63 (Vorjahr: EUR 7,12) konnten die prognostizierten Werte erreicht werden. Der LTV erhöhte sich von 38,4% zum 31. Dezember 2014 auf 44,4% zum 31. Dezember 2015 aufgrund der Tilgung von Darlehen der Muttergesellschaft. Bezieht man die Verbindlichkeiten gegenüber der TAG mit ein, verbesserte sich der LTV von 56,0% im Vorjahr auf 51,2% im Geschäftsjahr 2015.

c) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Mietergebnis
Die Umsatzerlöse aus Vermietung im Geschäftsjahr 2015 sanken aufgrund der Verkäufe in Berlin zum Ende des Geschäftsjahres 2014 und im ersten Halbjahr 2015 auf EUR 54,5 Mio. (Vorjahr: EUR 60,8 Mio.). Das Mietergebnis reduzierte sich entsprechend auf EUR 40,4 Mio. (Vorjahr: EUR 43,7 Mio.). Aufgrund der positiven Effekte aus dem laufenden operativen Mietwachstum sowie der erfolgreichen Reduzierung des Leerstands erhöhte sich die Mietergebnismarge von 71,9% im Vorjahr auf 74,0% Ende Dezember 2015.

Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften
Das Verkaufsergebnis beträgt, im Wesentlichen aufgrund des erfolgreichen Portfolioverkaufs in Berlin, EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 28,3 Mio.).

Sonstige betriebliche Erträge und Bewertungsergebnis

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit EUR 1,0 Mio. zum 31. Dezember 2015 leicht angestiegen (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) und entfallen überwiegend auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) sowie auf periodenfremde Erträge von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

Aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften resultierte ein Gewinn von EUR 13,2 Mio. nach EUR 6,9 Mio. im Vorjahr.

Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen und sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen sind deutlich auf EUR 1,8 Mio. nach EUR 7,9 Mio. im Vorjahr gesunken. Im Vorjahr war als wesentlicher Effekt eine Ausbuchung der Restkaufpreisforderung aus dem Verkauf der Anteile an der POLARES Real Estate Management GmbH über EUR 5,7 Mio. enthalten.
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Geschäftsjahr 2015 von EUR 9,7 Mio. auf EUR 8,8 Mio. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltene an die TAG zu leistende Personal- und Sachkostenumlage reduzierte sich aufgrund gesunkener Mieterlöse auf EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 8,3 Mio.).

Zinsergebnis
Im Geschäftsjahr 2015 konnte die Colonia einen wesentlichen Teil der bereits in Vorjahren zu einem Zinssatz von 7,95% ausgereichten Darlehen der Muttergesellschaft TAG zurückführen. Daneben verringerte sich der Zinsaufwand durch die Ablösung von Krediten aufgrund der Verkäufe der Wohnportfolios in Berlin Ende des Geschäftsjahres 2014 und im Geschäftsjahr 2015. Insgesamt konnte das Zinsergebnis im Vergleich zum Vorjahr damit von EUR −31,8 Mio. auf EUR −18,9 Mio. verbessert werden.

Ergebnis vor Steuern (EBT) und Konzernergebnis

Aufgrund der positiven Effekte aus dem Verkaufsergebnis, aus dem Bewertungsergebnis sowie aus dem Zinsergebnis hat sich das EBT der Colonia gegenüber dem Vorjahr von EUR 30,6 Mio. auf EUR 31,0 Mio. verbessert. Unter Berücksichtigung der erhöhten Ertragsteueraufwendungen von EUR 12,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.), die wie im Vorjahr jedoch nahezu ausschließlich auf nicht zahlungswirksame latente Steuern entfallen, ergab sich insgesamt ein Konzernergebnis von EUR 18,5 Mio. nach EUR 25,6 Mio. im Vorjahr.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Bilanzsumme von EUR 800,9 Mio. am 31. Dezember 2014 auf EUR 726,0 Mio. am 31. Dezember 2015 reduziert.
Die Abgänge im langfristigen Vermögen aufgrund des Verkaufs in Berlin konnten im Hinblick auf den Buchwert des gesamten Immobilienvermögens durch aktivierte Investitionen und durch das Bewertungsergebnis nahezu vollständig kompensiert werden. Die Ablösung eines wesentlichen Teils der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TAG führte als wesentlicher Effekt zu einer Verringerung der liquiden Mittel von EUR 74,1 Mio. auf EUR 8,4 Mio.

Finanzlage

Das Eigenkapital belief sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 292,0 Mio. (Eigenkapitalquote von 40,2%) gegenüber EUR 273,6 Mio. zum 31. Dezember 2014 (Eigenkapitalquote von 34,2%). Im Geschäftsjahr wurde das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Wandlungen im Rahmen einer im Mai 2015 ausgelaufenen Wandelschuldverschreibung um EUR 1.881,00 erhöht.
Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter betreffen jeweils 6%ige Minderheitsbeteiligungen an Tochtergesellschaften der Colonia, die von einer weiteren Konzerngesellschaft der TAG gehalten werden.
Die gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Konzerns wurden im Geschäftsjahr von EUR 340,8 Mio. in 2014 auf EUR 320,1 Mio. reduziert. Ursächlich für diesen Rückgang war neben den laufenden Tilgungen die vorzeitige Ablösung von Krediten im Rahmen von Portfolioverkäufen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verringerten sich durch die Tilgungen der TAG-Darlehen von EUR 126,8 Mio. auf EUR

47,0 Mio. Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen des Vorjahres von EUR 3,5 Mio. wurden nach Wandlungen mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 12 im Mai 2015 im Rahmen der Fälligkeit dieser Wandelschuldverschreibung vollständig getilgt.

Der Konzern wies am Jahresende 2015 folgende Finanzierungsstruktur aus:

	Gesamt EUR Mio. 31.12.2015	Gesamt EUR Mio. 31.12.2014
Eigenkapital	292,0	273,6
Verbindlichkeiten Kreditinstituten	320,1	340,8
Sonstiges Fremdkapital	113,9	186,5
Bilanzsumme	726,0	800,9

Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt zum 31. Dezember 2015 3,4% (Vorjahr: 3,4%) bei einer durchschnittlichen Kreditlaufzeit von über 13 Jahren. Sämtliche Darlehen sind mit einem Festzins ausgestattet.
Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 240,1 Mio. (Vorjahr: EUR 260,0 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.
Der Finanzmittelfonds, d.h. die liquiden Mittel abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten, belief sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 8,4 Mio. (Vorjahr: EUR 74,1 Mio.). Der operative Cashflow zeigt sich stabil bei EUR 10,9 Mio. nach EUR 10,8 Mio. im Vorjahr.
Der Konzern rechnet damit, seine Zahlungsverpflichtungen aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und aus Darlehensgewährungen durch die Muttergesellschaft TAG jederzeit erfüllen zu können. Die Colonia geht davon aus, dass alle im Geschäftsjahr 2015 zu verhandelnden Kredite turnusgemäß prolongiert werden, wie dies ist auch in der Vergangenheit, mit entsprechender ergänzender Sicherheitenstellung durch die Muttergesellschaft, gelungen ist.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Ertragslage des Konzerns ist aufgrund der operativen Erfolge im Vermietungsgeschäft, dem erzielten Bewertungsergebnis sowie eines deutlich verbesserten Zinsergebnisses positiv, die Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Verbesserung der Ertragslage wurden damit geschaffen.
Die auf rund 40,2% (Vorjahr: 34,2%) gestiegene Eigenkapitalquote sowie ein LTV von 44,4% (Vorjahr: 38,4%) bedeuten eine weiterhin im Branchenvergleich solide Finanzierung. Die Colonia verfügt über ausreichend Liquidität zur Finanzierung ihres laufenden Geschäftsbetriebs.

d) Personalbericht (Mitarbeiter)

Die Colonia beschäftigte im Geschäftsjahr 2015, wie auch im Vorjahr, keine eigenen Mitarbeiter. Die Gesellschaft ist vollständig in den Konzern der TAG eingebunden, die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden durch die Vorstände bzw. Mitarbeiter der TAG dargestellt.

e) Weitere weniger bedeutsame finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren FFO, NAV und LTV werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse von der Colonia beobachtet. Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Grundlagen des Konzerns – Portfolio“ verwiesen.

III. Nachtragsbericht

Die TAG hat im Verlauf des Monats März 2016 weitere Aktien der Colonia im Tausch gegen eigene TAG-Aktien erworben und damit ihren Anteil an der Colonia von 87,2% zum 31. Dezember 2015 auf 93,9% zum 31. März 2016 erhöht. Unmittelbar anschließend wurde ein Aktienanteil an der Colonia von 83,7% auf eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG, die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), übertragen, so dass bei der TAG noch ein Aktienanteil an der Colonia von 10,2% verblieb.

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG und die Geschäftsführung der TAG BI haben sich am 23. März 2016 darauf geeinigt, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG BI als herrschendem Unternehmen und der Colonia als beherrschtes Unternehmen abzuschließen. Die TAG BI wird den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen Barabfindung unterbreiten und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende zusagen. Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit unter anderem der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia sowie der Gesellschafterversammlung der TAG BI.

Des Weiteren hat der Vorstand der Colonia mit Zustimmung des Aufsichtsrats an diesem Tag beschlossen, im Falle des Abschlusses und des Wirksamwerdens des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der TAG BI die Notierung der Colonia-Aktien im Freiverkehr der Frankfurter Aktienbörse zu beenden.

Weitere wesentliche nachtragspflichtige Ereignisse nach dem Stichtag waren nicht zu verzeichnen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin leicht im Aufschwung. Die Erwerbstätigkeit liegt auf Rekordniveau, die Arbeitslosigkeit sinkt und die Arbeitsmarktentwicklung ist grundsolide. Dank dieser Entwicklung stieg das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,7%. Die steigende Flüchtlingsmigration macht aber gleichzeitig deutlich, dass sich Deutschland nicht von globalen Problemen abkoppeln kann. Angesichts der guten Lage der öffentlichen Haushalte und der bestehenden stabilen Wirtschaftslage wird erwartet, dass absehbare Ausgaben von Bund und Ländern zur Flüchtlingsmigration gut zu verkraften sind und der Staatshaushalt in den nächsten zwei Jahren mehr oder weniger ausgeglichen sein wird.

Der konjunkturelle Ausblick für Deutschland ist weiterhin verhalten positiv. Konkret wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Export nach wie vor eine bedeutende Stütze darstellt und vor allem mit hohem privaten Konsum ein Bruttoinlandsprodukt von etwa 1,9% erreicht werden kann, so die Erwartung der Bundesregierung in der Jahresprojektion aus Januar 2016. Auch gemäß den Prognosen des Sachverständigenrats für Wirtschaft sowie der Bundesbank wird die deutsche Wirtschaft insgesamt minimal zulegen können, es wird ein Wirtschaftswachstum von 1,6% prognostiziert. Trotz dieser verhaltenen Einschätzungen dürfte Deutschland seine starke Wettbewerbsposition behalten. Für das Jahr 2016 wird eine verhaltene Fortsetzung des Aufschwungs von rund 1,9 % (Ifo-Institut), 1,8% (Bundesbank) bzw. 1,6% (Sachverständigenrat) prognostiziert. Als Haupttreiber der Konjunktur in Deutschland wird unverändert der private Konsum genannt.

Die Objekte der Colonia befinden sich zu großen Teilen in ausgewählten Lagen, die positive wirtschaftliche Wachstums- oder Entwicklungsdaten ausweisen wie zum Beispiel die Großräume Berlin und Hamburg. Diese Lagen zeichnen sich überwiegend durch eine gute Infrastruktur als auch durch eine konzentrierte Wirtschafts- sowie Kaufkraft aus, und selbst in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geht die Colonia davon aus, dass die Mieten in diesen Regionen in den nächsten Jahren, insbesondere im Wohnimmobilienbereich, weiter steigen werden, wie das die aktuellen Zahlen auch belegen.
Im Geschäftsjahr 2015 wurden weitere Effizienzsteigerungen durch Optimierungen im Prozessablauf vorangetrieben. Die kontinuierliche Verbesserung von internen Prozessen und damit die Hebung von Synergiepotentialen werden auch in Zukunft im Fokus stehen. Daneben steht die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services und der Kundennähe im Vordergrund. Insbesondere durch die laufende Entwicklung von innovativen Konzepten für Mieter werden positive Effekte auf die Mieterbindung erwartet. Die Colonia geht davon aus, dass eine erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen sich positiv auf Umsatz und Ertragskraft auswirken wird und mittelbar Potenzial für die Wertsteigerung ihrer Immobilien bietet.
Das diesjährige Ergebnis belegt erneut, dass die Colonia auf gutem Wege ist, einen nachhaltigen, positiven operativen Cash Flow aus den Beständen zu erwirtschaften. Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen und niedrigeren Refinanzierungszinsen wird auch in Zukunft für ein nachhaltig positives organisches Wachstum der Colonia sorgen. Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Colonia für das Geschäftsjahr 2016 einen FFO von rund EUR 15 Mio. bis EUR 17 Mio. sowie einen leicht verbesserten NAV bzw. konstanten LTV im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2015.
Für die Leerstandsquote rechnen wir in Bezug auf unsere Wohneinheiten mit einem Rückgang um rund 1,5 bis 2%-Punkte und für das Mietwachstum (inklusive der Effekte aus dem Leerstandsabbau und auf Basis des vergleichbaren Portfolios, d.h. „like for like“) mit einer Steigerung von rund 3,5% bis 4,0% p.a.

Wie bereits im Abschnitt „Nachtragsbericht“ dargestellt, haben sich der Vorstand der Colonia und die Geschäftsführung der TAG BI am 23. März 2016 darauf geeinigt, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG BI als herrschendem Unternehmen und der Colonia als beherrschtes Unternehmen abzuschließen. Sofern dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags im Geschäftsjahr 2016 wirksam wird, würde sich dies auch auf die vorstehenden Prognosen finanzieller Kennzahlen auswirken. Konkret würde in diesem Fall die Colonia ihren gesamten handelsrechtlichen Jahresüberschuss an die TAG BI abführen, im Falle eines Jahresfehlbetrags wäre die TAG BI gegenüber der Colonia zum vollständigen Verlustausgleich verpflichtet. In der Folge könnten sich daraus auch der NAV oder der LTV der Colonia erhöhen bzw. reduzieren, wobei aus heutiger Sicht diesbezüglich keine wesentlichen Effekte erwartet werden. Die Kennzahl FFO wäre von einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag nicht betroffen, da Gewinnabführungen oder Verlustübernahmen durch Gesellschafter, analog zu Dividendenzahlungen oder Einlagen, nach Definition der Colonia nicht in die Berechnung des FFO einfließen.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die Colonia ist vollständig in das Risikomanagement der TAG integriert. Die folgenden Ausführungen gelten insofern in gleicher Weise für die TAG und für die Colonia.

Die Muttergesellschaft TAG hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Mit diesem Risikomanagementsystem sollen Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des TAG Konzerns unterstützt werden. Für alle Organisationseinheiten der TAG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance-Systems stellt eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Managementaufgabe dar.

Der Vorstand der TAG ist für die durchgängige und angemessene Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um Risiken zu erkennen, beobachtet die TAG sowohl das gesamtwirtschaftliche Geschehen als auch die Entwicklung der Immobilien- und Finanzbranche. Darüber hinaus werden die internen Prozesse laufend überwacht. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die in die Organisation und in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch aktuelles und zukünftiges Handeln möglicherweise entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jours Fixes, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung.

Das Konzerncontrolling unterstützt den Vorstand und die berichtspflichtigen Organisationseinheiten durch wiederkehrende interne Berichtskontrollen. Die Risiken werden regelmäßig erfasst und bewertet, bereits eingeleitete Gegenmaßnahmen neu bewertet und weiterverfolgt. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Die TAG verfügt über eine interne Revisionsabteilung, die ergänzend das Risikomanagement und die Einhaltung des internen Kontrollsystems überwacht. Als prozessunabhängige Instanz prüft sie regelmäßig die Geschäftsabläufe, die installierten Systeme und die implementierten Kontrollen der Gesellschaft.

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

Darstellung der Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken
Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch die demografische Entwicklung, den Arbeitsmarkt, private Verschuldungsgrade und Realeinkommen sowie die Aktivität von internationalen Investoren in Deutschland beeinflusst und ist wesentlich von der regionalen Lage abhängig. Ein wesentlicher Faktor ist speziell das steuerliche Umfeld, in dem steuerungspolitische Instrumente wie Nutzungsdauern, Haltefristen für private Veräußerungsgeschäfte, die Besteuerung von Erbschaften oder Immobilienkäufen eingesetzt werden.

Der Konzern ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Insbesondere bei der Akquisition von Immobilienportfolios konkurriert die TAG mit Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und anderen institutionellen Investoren, die teilweise über große finanzielle Ressourcen oder weitere strategische Vorteile verfügen können. Es besteht insofern das Risiko, dass die TAG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit der Colonia auf einzelne Regionen innerhalb Deutschlands kann darüber hinaus zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken führen.

Regulatorische und politische Risiken
Die Colonia ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können das allgemeine Mietrecht, Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen. Da die Unternehmenstätigkeit der Colonia auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht in aller Regel ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

Das Portfolio der Colonia ist zwar auch auf dynamische Ballungszentren ausgerichtet, aufgrund der regionalen Struktur des Immobilienbestands werden aber keine wesentlichen negativen Effekte erwartet.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Vermietungsrisiken
Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzlich Kosten, die gegebenenfalls nicht auf Mieter umgelegt werden können.

Im Bereich der Wohnimmobilien erfolgt bei Neuvermietungen eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Wohnungsmieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Asset und Property Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege si-

chert die Colonia langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wir betrachten es in seiner Gesamtheit jedoch als gering.

Portfolio Bewertungsrisiken

Der im Konzernabschluss ausgewiesene Marktwert (Fair Value) der Immobilien basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal im Jahr von unabhängigen, anerkannten Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten sind von verschiedenen Faktoren abhängig, hierbei handelt es sich teilweise um objektive Faktoren wie die konjunkturelle Entwicklung oder das Zinsniveau sowie um weitere exogene Faktoren wie die Entwicklung von Mietniveau und Leerständen.

Zusätzlich hat der Gutachter auch ermessensabhängige, qualitative Faktoren zu berücksichtigen, zum Beispiel die Bewertung von Lage und Qualität der Objekte oder die Höhe der erzielbaren Mieterlöse. In Folge dessen kann es zu bilanziellen Wertberichtigungen kommen und es besteht eine hohe Volatilität des Konzernergebnisses. Eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätslage besteht nicht.

Vom Fair Value der Immobilien sind die maßgeblichen Transaktionskosten in Abzug zu bringen. Die Höhe der bei der Immobilienbewertung in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab.

Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch entsprechende Strukturierung der Transaktion Grunderwerbsteuer vermieden werden.
Zur Ermittlung des relevanten Marktes wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Werts für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu- oder Wertabschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteiligen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,1% (Vorjahr: 7,4%).

Die Definition der jeweils relevanten Teilmärkte wurde entsprechend dem Vorjahr beibehalten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Wohnimmobilien um rund EUR 40 Mio. (Vorjahr rund EUR 37 Mio.).

Finanzwirtschaftliche Risiken

Überblick
Durch die Geschäftstätigkeit ist die Colonia verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Potenzielle Ausfallrisiken in Zusammenhang mit der Anlage der Konzernliquidität sowie beim Abschluss sonstiger Finanztransaktionen werden durch Überwachung des Kontrahentenrisikos und Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

Liquiditätsrisiken
Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting an den Vorstand über die laufende Liquidität.

Weiterhin ist die Colonia darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der Colonia erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen.

Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Colonia führen. Die Colonia nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt EUR 240,1 Mio. (Vorjahr: EUR 260,0 Mio.), bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb der Colonia alle wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

Zinsrisiken
Die Aktivitäten des Konzerns sind überwiegend finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. In der Colonia bestehen keine variabel verzinslichen Darlehen. Es werden daher keine derivativen Finanzinstrumente abgeschlossen.

Währungsrisiken
Risiken und Geschäfte in einer Fremdwährung bestehen nicht, da nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden. In sehr geringem Umfang fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr noch Geschäftsvorfälle in Schweizer Franken an.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken
Die Colonia ist Partei verschiedener Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist. Diese betreffen unter anderem Auseinandersetzungen zu Baumängeln, Mietangelegenheiten sowie verwaltungsrechtliche Verfahren. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Schadensersatzforderungen oder Gewährleistungsansprüchen hat die Colonia angemessene Rückstellungen gebildet.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass die Resolution Beteiligungs GmbH mit Klage vom 6. September 2010 einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von EUR 1,0 Mio. nebst 8 % Zinsen gegen die Colonia vor dem Landgericht Köln anhängig gemacht hat. In der ersten Instanz hatte das Gericht mit Urteil vom 27. Mai 2011 die Klage zugunsten der Colonia abgewiesen. Gegen das Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Wir erwarten keinen Fortgang des Berufungsverfahrens.

Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Strukturen der Colonia sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Restriktionen zur sog. „Zinsschranke“ und die Regelungen der sog. „Mindestbesteuerung“ und „erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung“ von wesentlicher Relevanz. Zudem sind die steuerneutrale Einstellung von Veräußerungsgewinnen in Rücklagen (z.B. nach § 6b EStG) sowie grunderwerbsteuerfreie Anteilserwerbe von Immobilienobjektgesellschaften durch entsprechende Strukturen bedeutend für die Steuerbelastung des Konzerns.
Auch wenn die Gesellschaft der Ansicht ist, dass steuerliche Risiken durch entsprechende Rückstellungen ausreichend berücksichtigt wurden, könnten sich im Rahmen späterer steuerlicher Außenprüfungen vor diesem Hintergrund weitere und ggf. auch wesentliche Steuerbelastungen ergeben.

Chancen der künftigen Entwicklung

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt - insbesondere der Wohnimmobiliensektor - als ein attraktiver Markt dar. Mit ihrem Geschäftsmodell als Wohnimmobilienbestandshalter ist die Colonia gut positioniert, um die Chancen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.
Das Portfolio der Colonia befindet sich an Standorten, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und der Mikrostandorte im Detail innerhalb der Regionen und eine zeitgemäße und enge Mieterbetreuung ermöglichen, kontinuierlich Renditen und Cashflows aus dem Bestandsportfolio zu generieren. Überdies stellt die Kernkompetenz der Colonia das aktive Asset und Property Management dar, das in der Vergangenheit erheblich zur Reduzierung von Leerständen und dadurch zur Steigerung von Mieteinnahmen und zur Senkung von Leerstandskosten geführt hat. Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen innerhalb des Portfolios.
Das Geschäftsmodell der Colonia, insbesondere das aktive Asset Management, das sich im kontinuierlichen Leerstandsabbau zeigt, ist bei den kreditgebenden Banken etabliert. Alle diese Fakten bilden die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensstrategie und werden auch zukünftig die erforderliche Kapitalbeschaffung sicherstellen.

Gesamteinschätzung

Im Einklang mit der stabilen Unternehmensentwicklung im Berichtszeitraum hat sich die Gesamtrisikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Die Colonia hat auf Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems und Einsatzes der vorhandenen Instrumente die erforderlichen Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenwirken zu können. Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen

und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

V. Abhängigkeitsbericht

Die TAG Immobilien AG hält, wie bereits im Vorjahr, zum 31. Dezember 2015 die Mehrheit am gezeichneten Kapital der Colonia. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Colonia für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

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

Hamburg, den 15. April 2016

Claudia Hoyer

Martin Thiel

F R E I S E I T E

Konzernbilanz zum 31.12.2015 AKTIVA

AKTIVA	(Anhang)	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften	1.	701.835	704.281
Immaterielle Vermögenswerte	2.	17	43
Sachanlagen	2.	334	223
Beteiligungen	3.	4.870	5.339
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.	5.610	7.014
Latente Steuern	4.	242	3.317
		712.908	720.217
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		152	179
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.	3.765	3.285
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.	1	2.706
Ertragssteuererstattungsansprüche		54	4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.	744	430
Liquide Mittel	7.	8.379	74.093
		13.095	80.697
		726.003	800.914

Konzernbilanz zum 31.12.2015 PASSIVA

PASSIVA	(Anhang)	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.	44.381	44.379
Kapitalrücklage	9.	200.395	200.385
Andere Rücklagen	10.	0	-24
Kumuliertes Konzernergebnis	11.	35.668	18.157
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		280.444	262.897
Auf Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfallend	12.	11.511	10.740
		291.955	273.637
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	308.102	331.243
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.	0	27.178
Latente Steuern	4.	58.992	49.740
		367.094	408.161
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	16.	1.413	2.141
Ertragssteuerschulden	4.	12	174
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.	11.985	9.580
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.	3.669	2.038
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.	46.982	99.663
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	14.	0	3.459
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	18.	2.893	2.061
		66.954	119.116
		726.003	800.914

Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	(Anhang)	2015 TEUR	2014 TEUR
Gesamte Umsatzerlöse		**86.256**	**189.521**
Umsätze aus Vermietung	1.,19.	54.517	60.752
Aufwendungen aus Vermietung	1.,19.	-14.152	-17.078
Mietergebnis		40.365	43.674
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	20.	31.739	128.769
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	20.	-25.510	-100.513
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		6.229	28.256
Sonstige betriebliche Erträge	21.	997	806
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	1.	13.189	6.934
Rohergebnis		**60.780**	**79.670**
Personalaufwand	22.	0	-44
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	2.,23.	-125	-181
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.,5.	-1.777	-7.858
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-8.812	-9.687
EBIT		**50.066**	**61.900**
Beteiligungsergebnis	25.	311	470
Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.,26.	-469	0
Zinsertrag	27.	243	612
Zinsaufwand	27.	-19.167	-32.381
EBT		**30.984**	**30.601**
Ertragsteuern	4.	-12.529	-5.049
Sonstige Steuern	4.	0	1
Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis		**18.455**	**25.553**
davon auf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallend		944	293
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		17.511	25.260
Ergebnis je Aktie in €	28.		
unverwässert		0,39	0,57
verwässert		0,39	0,57

Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	(Anhang)	2015 TEUR	2014 TEUR
Konzernergebnis		**18.455**	**25.553**
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	27.	18.924	31.769
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	4.	203	- 571
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach- und Finanzanlagen	23.,26.	594	181
Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften	1.	- 13.189	- 6.934
Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften	20.	- 6.229	- 28.256
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	5.	1.777	7.858
Veränderungen der latenten Steuern	4.	12.326	5.620
Veränderungen der Rückstellungen	16.	- 728	332
Erhaltene Zinsen	27.	243	336
Gezahlte Zinsen	27.	- 16.950	- 13.964
Ertragsteuerzahlungen		- 415	567
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	5.,6.,25.	- 5.354	- 1.750
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	15.,17.,18.	1.282	- 9.903
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**10.939**	**10.838**
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	1.	31.730	122.368
Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	1.	- 9.865	- 11.154
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	2.	- 210	- 77
Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten	3.	1.714	740
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**23.369**	**111.877**
Finanzierung durch den Mehrheitsgesellschafter	15.	- 77.154	10.075
Rückzahlung von Wandelschuldverschreibungen	14.	- 3.605	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	13.	0	1.410
Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	13.	- 21.786	- 68.104
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**- 102.545**	**- 56.619**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.	**74.093**	**8.069**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		- 68.237	66.096
Währungsumrechnung		24	- 72
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.	**5.880**	**74.093**

Konzerneigenkapitalentwicklung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital

		Gezeich-netes Kapital	Kapital-rücklage	Währungs-um-rechnung	Kumuliertes Konzern-ergebnis	Summe	Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2015		**44.379**	**200.385**	**-24**	**18.157**	**262.897**	**10.740**	**273.637**
Konzernergebnis		0	0	0	17.511	17.511	944	18.455
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	17.511	17.511	944	18.455
Entkonsolidierung		0	0	0	0	0	-173	-173
Kapitalerhöhung aus Wandlung		2	10	0	0	12	0	12
Währungsumrechnung	10	0	0	24	0	24	0	24
Stand 31.12.2015		**44.381**	**200.395**	**0**	**35.668**	**280.444**	**11.511**	**291.955**

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital

		Gezeich-netes Kapital	Kapital-rücklage	Währungs-um-rechnung	Kumuliertes Konzern-ergebnis	Summe	Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2014		**44.379**	**280.121**	**48**	**-86.839**	**237.709**	**10.447**	**248.156**
Ergebnisverwendung der Muttergesellschaft		0	-79.736	0	79.736	0	0	0
Konzernergebnis		0	0	0	25.260	25.260	293	25.553
Konzerngesamtergebnis		0	-79.736	0	104.996	25.260	293	25.553
Währungsumrechnung	10	0	0	-72	0	-72	0	-72
Stand 31.12.2014		**44.379**	**200.385**	**-24**	**18.157**	**262.897**	**10.740**	**273.637**

Colonia Real Estate AG
Hamburg

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015

Grundsätze der Rechnungslegung

Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG, Hamburg, (im Folgenden auch kurz „Colonia“ oder „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2015 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	**Inhalt**
IFRIC 21	Abgaben
Verbesserungen zu IFRS 2011-2013	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge
Verbesserungen zu IFRS 2010-2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38

Aus der Erstanwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften ergaben sich keine wesentlichen Effekte auf den Konzernabschluss.

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

Standard	**Inhalt**	**Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab**
EU Endorsement erfolgt		
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1.1.2016
Änderungen zu IAS 1	Anhangangaben	1.1.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	1.1.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	1.1.2016
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen	1.1.2016
Verbesserungen zu IFRS 2012-2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	1.1.2016
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	unbestimmt
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	1.1.2016
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeninitiative	1.1.2017
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	1.1.2017

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

Der Sitz der Muttergesellschaft befindet sich unter der Anschrift Steckelhörn 5, 20457 Hamburg.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Übereinstimmung mit den anwendbaren IFRS zugrunde. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung der Konzernmutter. Die Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, der Verkauf und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Die geschäftlichen Aktivitäten konzentrieren sich auf Deutschland. Eine Schweizer Tochtergesellschaft wurde zu Beginn des Geschäftsjahres veräußert, sodass nun alle Tochtergesellschaften ihren Sitz in Deutschland haben.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der Colonia wurden durch den Vorstand am 15. April 2016 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

Die Colonia wird in den Konzernabschluss der TAG Immobilien AG, Hamburg, (im Folgenden auch „TAG“ genannt) als oberstem Mutterunternehmen einbezogen. Die Führung sowie das operative Geschäft der Gesellschaft werden vollständig durch die Vorstände bzw. durch Mitarbeiter der TAG erbracht.

Die Colonia als Teilkonzern der TAG-Gruppe ist in das einheitliche Management-Reporting der TAG-Gruppe eingebunden, welches von einer regionalen Steuerung ihres Wohnimmobilienportfolios geprägt ist. Auf die Implementierung entsprechender Reportingstrukturen auf Ebene des Colonia-Konzerns wurde auf Grund der Geschäftstätigkeit als Zwischenholding verzichtet. Insofern liegen keine separaten Finanzinformationen und in der Folge keine berichtspflichtigen Geschäftssegmente im Sinne des IFRS 8 mehr vor und es wird keine ergänzende Segmentberichterstattung dargestellt.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen einbezogen, bei denen der Colonia direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem die Colonia die Möglichkeit der Kontrolle erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Möglichkeit der Kontrolle endet. Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert. Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Werden Anteile an bereits zuvor voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Anteilserwerb oder -verkauf ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens direkt in der Kapitalrücklage im Eigenkapital erfasst.

Der Erwerb und Verkauf von Objektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln iden-

tifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt entsprechend nicht zu einem Unterschiedsbetrag.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden ebenfalls eliminiert.

Anteile am Konzerneigenkapital und am Konzernergebnis, die nicht der Colonia zuzurechnen sind, werden in der Konzernbilanz und in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Die Angaben zu den Beteiligungsquoten betreffen jeweils die zum Teil über mehrere Konzernstufen durchgerechneten Kapitalanteile der Colonia. Sofern nicht weiter angegeben hält die Colonia direkt oder indirekt 100 % der Anteile. Es ergaben sich keine Veränderungen der Anteilsquote gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgende Unternehmen werden zum Stichtag im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Colonia Real Estate AG, Hamburg
- Colonia Wohnen GmbH, Hamburg
- Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg
- Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg
- Colonia Wohnen Siebte GmbH, Hamburg
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH, Hamburg
- Colonia Portfolio Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg
- Colonia Portfolio Bremen GmbH & Co. KG, Hamburg
- Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg
- TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg (Vorjahr: Grasmus Holding B.V., Maastricht/Niederlande (94%))
- Emersion Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (94%)
- Domus Grundstückverwaltungs-Gesellschaft mbH, Hamburg (94%)

Die im Geschäftsjahr neu gegründete Colonia Portfolio Nauen GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde zum 31. Dezember 2015 erstmalig in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Aus der erstmaligen Einbeziehung ergeben sich keine wesentlichen Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Am 06./10. Februar 2015 wurden sämtliche von der Colonia gehaltenen Anteile (94 %) an der Tochtergesellschaft Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz, zu einem Kaufpreis von EUR 2,7 Mio. veräußert. Aus dem Verkauf ergaben sich keine wesentlichen Ergebniseffekte.

Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsatz

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

Renditeliegenschaften

Die Colonia klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating-Leasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden in der Bilanz getrennt von anderen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum 30. September. Für Ankäufe von Immobilien werden Bewertungsgutachten auf den jeweiligen Zeitpunkt des Erwerbs erstellt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten un-

abhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie
- Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch das zentrale Immobiliencontrolling und den Finanzvorstand analysiert.

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel drei bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahre (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen, oder als
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Die Colonia hält keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht.

Die in der Konzernbilanz der Colonia erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, ausgewiesen als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Beteiligungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen. Sie werden entsprechend der Behandlung der zuvor vorgenommenen Wertminderungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten.

Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Die aktiven latenten Steuern wurden in der gemäß der Planungsrechnung ermittelten Höhe angesetzt. Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen erwartet wird.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

Eigenkapitalabgrenzung

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

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

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt.

Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Somit liegen im Konzern im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben beim Konzern. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht denen der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebs- und Heizkosten.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Colonia erhält Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen. Die Erfassung erfolgt, sobald eine angemessene Sicherheit besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und somit die entsprechenden Zuwendungen gewährt werden.

Im Fall von aufwandsbezogenen Zuschüssen, die z. B. in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, erfolgt die erfolgswirksame Vereinnahmung korrespondierend zum Anfall der entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen. Der Ausweis erfolgt unter den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Die Colonia erhält überwiegend Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Förderdarlehen mit im Vergleich zu Marktbedingungen niedrigeren Zinsen, Tilgungszuschüssen oder zins- und tilgungsfreien Zeiträumen.

Der Erstansatz dieser begünstigten Darlehen erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem beizulegenden Zeitwert des Darlehens wird passivisch abgegrenzt und linear über den Zinsbindungszeitraum des entsprechenden Darlehens aufgelöst.

Mit begünstigten Darlehen einhergehende Auflagen, z. B. Restriktionen bei der Mietentwicklung, werden im Rahmen der Fair-Value-Ermittlung der entsprechenden Immobilien berücksichtigt.

Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

Die funktionale Währung von Auslandsgesellschaften ist die jeweilige Landeswährung, da die jeweilige Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreibt. Vermögenswerte und Schulden ausländischer Tochtergesellschaften werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen, Aufwendun-

gen und Erträgen 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 unter den Rücklagen als „Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

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

Schätzungen

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert. Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge oder anzuwendende Kalkulationszinssätze durch die TAG in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der TAG wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag EUR 701,8 Mio. (Vorjahr: EUR 704,3 Mio.).
- Im Rahmen der Überprüfung der Beteiligungen und der anderen finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die Beteiligungen sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerte (Ausleihungen) bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Beteiligungsunternehmen sowie Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.), der Buchwert

der anderen finanziellen Vermögenswerte beträgt EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7,0 Mio.) und betrifft Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften.

- Aus der Veräußerung der POLARES Real Estate Management GmbH resultierte eine Restkaufpreisforderung von nominal rund EUR 11,7 Mio. In 2014 wurde diese Forderung durch einen Besserungsschein ersetzt und in voller Höhe wertberichtigt, der Buchwert der Forderung beträgt seitdem EUR 1,00. Bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft könnte die Forderung zukünftig, gegebenenfalls auch in Teilbeträgen, wieder aufleben.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.).

Erläuterungen zur Bilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 24.403 (Vorjahr: TEUR 15.766) und Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 11.214 (Vorjahr: TEUR 8.832) realisiert. Das Bewertungsergebnis von Renditeliegenschaften betrug insgesamt TEUR 13.189 (Vorjahr: TEUR 6.934). Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

Renditeliegenschaften	TEUR
Stand per 1.1.2014	786.706
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	11.154
Abgänge durch Verkäufe	-100.513
Marktwertveränderungen	6.934
Stand per 31.12.2014	704.281
Zugänge durch nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	9.865
Abgänge durch Verkäufe	-25.500
Marktwertveränderungen	13.189
Stand per 31.12.2015	701.835

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind nahezu vollständig besichert, im Wesentlichen durch Grundpfandrechte und die Abtretung von Mietforderungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Renditeliegenschaften	2015 TEUR	2014 TEUR
Mieterlöse	54.517	60.752
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	-14.152	-17.078
Gesamt	40.365	43.674

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode 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 Einzah-

lungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Immobilien und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2015	2014
Aktueller Nettokaltmietertrag (in TEUR)	4.461	5.060
Aktueller Leerstand	11,7%	12,0%
	Durchschnitt	Durchschnitt
Nettomarktmietertrag zu Marktmiete	82,6%	83,0%
Marktmietsteigerung pro Jahr	0,6%	0,6%
Instandhaltungskosten EUR/m²	7,8	7,8
Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	6,7%	6,7%
Struktureller Leerstand	4,8%	5,1%
Diskontierungszinssatz	6,5%	6,2%
Kapitalisierungszinssatz	5,8%	5,6%

Der Bewertung liegen Mieterlisten bzw. Leerstände zum 30. Juni des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde. Wertschwankungen bis zum 31. Dezember eines Jahres werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar sind.

Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalls anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

Die Höhe der in Abzug zu bringenden Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers hängt von dem für die jeweilige Wirtschaftseinheit relevanten Markt ab. Für Immobilienportfolios ist insbesondere zwischen Asset Deals, also der direkten Veräußerung von Renditeliegenschaften, und Share Deals, also dem Verkauf von Anteilen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, zu unterscheiden. Während für Asset Deals regelmäßig Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten anfallen, kann für Share Deals durch eine entsprechende Strukturierung der Transaktion die Grunderwerbsteuer vermieden werden.

Zur Ermittlung des relevanten Markts wurden als Teilmärkte die deutschen Bundesländer festgelegt. Unter Berücksichtigung von Informationen der jeweiligen Gutachterausschüsse zu Asset Deals einerseits und frei verfügbarer Informationen zu Share Deals andererseits konnte für die neuen Bundesländer außer Berlin sowie für Niedersachsen kein Hauptmarkt eindeutig identifiziert werden. Insofern wurde zur Bemessung des beizulegenden Werts für Immobilienbestände in diesen Bundesländern der Markt für Share Deals als der vorteilhafteste Markt zugrunde gelegt. Die marktspezifischen Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers im Rahmen eines Share Deals wurden unverändert zum Vorjahr mit 0,2 % in Abzug gebracht. Weitere Wertzu– oder –abschläge zur Bestimmung des beizulegenden Werts für Share Deals wurden nicht berücksichtigt. Für Immobilienbestände in den übrigen Bundesländern, d.h. in allen alten Bundesländern außer Niedersachsen, wurde mangels gegenteili-

gen Nachweises der Markt für Asset Deals als Hauptmarkt angenommen. Die in Abzug gebrachten Transaktionskosten belaufen sich hier durchschnittlich auf 8,1 % (Vorjahr: 7,4 %).

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte reduziert sich der beizulegende Zeitwert um EUR 55 Mio. (Vorjahr: EUR 57 Mio.), bei einer Minderung um 0,5 Prozentpunkte erhöht er sich um EUR 66 Mio. (Vorjahr: EUR 68 Mio.). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen und Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Im Fall der Festlegung des Markts für Asset Deals als Hauptmarkt für alle Bundesländer ergäbe sich eine Abwertung der Immobilien um rund EUR 40 Mio. (Vorjahr: rund EUR 37 Mio.). Sollte für sämtliche Bundesländer kein Hauptmarkt identifizierbar sein und somit der Markt für Share Deals als vorteilhaftester Markt bei der Bewertung zur Anwendung kommen, ergäbe sich eine Aufwertung der Immobilien um rund EUR 15 Mio. (Vorjahr: rund EUR 25 Mio.).

2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen ist nachfolgend dargestellt.

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Immaterielle Vermögensgegenstände TEUR	Sachanlagen TEUR
Stand per 1.1.2014	386	1.066
Zugänge	0	76
Abgänge	-175	-484
Stand per 31.12.2014	211	658
Zugänge	0	210
Stand per 31.12.2015	211	868

Kumulierte Abschreibungen	TEUR	TEUR
Stand per 1.1.2014	304	778
Zugänge	39	141
Abgänge	-175	-484
Stand per 31.12.2014	168	435
Zugänge	26	99
Stand per 31.12.2015	194	534
Buchwert 31.12.2014	43	223
Buchwert 31.12.2015	17	334

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden. Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen erfasst.

3. Beteiligungen und Andere finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften und Ausleihungen an diese Beteiligungsgesellschaften zusammen. Sie entwickelten sich wie folgt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Beteiligungen TEUR	Andere finanzielle Vermögenswerte TEUR
Stand per 1.1.2014	6.862	19.098
Zugänge	0	353
Abgänge	0	-12.437
Stand per 31.12.2014	6.862	7.014
Zugänge	0	329
Abgänge	0	-1.733
Stand per 31.12.2015	6.862	5.610

Kumulierte Abschreibungen	TEUR	TEUR
Stand per 1.1.2014	1.523	6.680
Zugänge	0	5.000
Abgänge	0	-11.680
Stand per 31.12.2014	1.523	0
Zugänge	469	0
Abgänge	0	0
Stand per 31.12.2015	1.992	0

Buchwert 31.12.2014	5.339	7.014
Buchwert 31.12.2015	4.870	5.610

Die Wertminderungen des Geschäftsjahres 2015 betreffen eine Beteiligung, der Ausweis erfolgt unter den Abschreibungen auf Finanzanlagen.

In 2014 wurde eine langfristige Forderung über TEUR 5.000 ausgebucht, der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte unter den Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen. Die ursprüngliche Forderung wurde durch einen Besserungsschein ersetzt, durch den die Forderung zukünftig, gegebenenfalls auch in Teilbeträgen, wieder aufleben könnte.

4. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

Die aktiven und passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern	2015		2014	
	TEUR Aktive	TEUR Passive	TEUR Aktive	TEUR Passive
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	7.650	0
Renditeliegenschaften	0	-58.202	0	-53.306
Andere finanzielle Vermögenswerte	72	0	72	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170	-790	0	-799
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	0	-40
Summe	242	-58.992	7.722	-54.145
Saldierung	0	0	-4.405	4.405
Ausgewiesene latente Steuern laut Bilanz	242	-58.992	3.317	-49.740

Die Ertragsteuern setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

Ertragsteuern	2015 TEUR	2014 TEUR
Laufender Steueraufwand	-203	572
Latente Steuern	-12.326	-5.621
Gesamt	-12.529	-5.049

Die laufenden Steuern beinhalten in Höhe von TEUR 47 einen Steueraufwand für Vorjahre (Vorjahr: Steuerertrag von TEUR 715). Das Ergebnis aus latenten Steuern resultiert aus der Veränderung temporärer Differenzen von TEUR 4.676 (Vorjahr: TEUR -4.654) und der Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge von TEUR 7.650 (Vorjahr: TEUR -967). Ein latenter Steuerertrag in Höhe von TEUR 3 betrifft Vorperioden (Vorjahr: TEUR 721).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	30.984	30.603
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	-10.000	-9.877
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Erträge und Aufwendungen für Vorjahre	-44	1.436
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-8.361	-1.928
Steuerfreie Vermögensmehrungen und nichtabzugsfähige Aufwendungen	-376	-2.660
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	6.352	7.941
Übrige	-100	39
Tatsächliches Steuerergebnis	-12.529	-5.049

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2015 %	2014 %
Körperschaftsteuer	15,000	15,000
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuer	16,450	16,450
Gesamt	32,275	32,275

Die rechnerische Konzernsteuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 40,44% (Vorjahr: 16,49%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 68 Mio. (Vorjahr: EUR 54 Mio.) und zur Gewerbesteuer von EUR 78 Mio. (Vorjahr: EUR 46 Mio.) nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich erscheint.

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt rund EUR 3 Mio. (Vorjahr: rund EUR 2,5 Mio.). Der Konzern erwartet hieraus keine Belastung, da eine Veräußerung von Beteiligungen derzeit nicht geplant ist.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Forderungen aus Vermietung	3.708	3.137
Übrige	57	148
Gesamt	3.765	3.285

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigungen	TEUR
Stand per 1.1.2014	6.668
Verbrauch	-1.498
Auflösung	-241
Zugänge	1.725
Stand per 31.12.2014	6.654
Verbrauch	-2.401
Auflösung	-1.926
Zugänge	3.022
Stand per 31.12.2015	5.349

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Grund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 1.777 (Vorjahr: TEUR 2.193) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

6. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2015 TEUR	2014 TEUR
Überzahlungen an Lieferanten	544	92
Übrige	200	338
Gesamt	744	430

7. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben abzüglich nicht zur freien Verfügung stehender Guthaben. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Konzernbilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Zur Überleitung wird auf den Abschnitt „Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung“ verwiesen.

Innerhalb der liquiden Mittel stehen zum Stichtag Bankguthaben von TEUR 2.499 (Vorjahr: TEUR 0) nicht zur freien Verfügung. Dieser Betrag betrifft für Instandhaltungsmaßnahmen kurzfristig verpfändete Bankguthaben.

8. Gezeichnetes Kapital

Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Colonia beträgt zum Stichtag EUR 44.380.578 (Vorjahr: EUR 44.378.697). Im laufenden Geschäftsjahr wurden auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten 1.881 Aktien ausgegeben. Das gezeichnete Kapital entfällt auf Stückaktien mit einem Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 12. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von EUR 20.000.000 durch Ausgabe von bis zu 20.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch das Bedingte Kapital III unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 316.000 eingeteilt in bis zu 316.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Bezugsrechten (Aktienoptionen) aufgrund der Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2006“ gewährt wurden. Seit 2011 bestehen aufgrund des Zeitablaufs keine ausübbaren Aktienoptionen mehr.

Durch das Bedingte Kapital IV ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.505.703 eingeteilt in bis zu 1.505.703 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht Die bedingte Kapitalerhöhung diente gemäß einer Ermächtigung aus 2005 der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen. Seit 2012 bestehen aufgrund des Zeitablaufs keine ausübbaren Wandlungsrechte mehr.

Durch das Bedingte Kapital V ist das Grundkapital unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 110.000 eingeteilt in bis zu 110.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien durch Ausgabe neuer Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Aktienoptionen aufgrund der Ermächtigung für einen „Colonia Real Estate Aktienoptionsplan 2007“. Seit 2012 bestehen aufgrund des Zeitablaufs keine ausübbaren Aktienoptionen mehr.

Durch das Bedingtes Kapital VI ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.433.959 (Vorjahr: EUR 1.435.840) durch Ausgabe von bis zu 1.433.959 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Im laufenden Geschäftsjahr wurden auf Grund der Ausübung von Wandlungsrechten 1.881 Aktien ausgegeben. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen aufgrund einer Ermächtigung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008. Zum 31. Dezember 2015 bestehen keine wandelbaren Anteile.

Durch das Bedingte Kapital VII ist das Grundkapital unverändert zum Vorjahr um bis zu EUR 339.000,00 durch Ausgabe von bis zu 339.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Ausgabe von Aktien zur Bedienung von Aktienoptionen aufgrund der von der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des „Colonia Real Estate Aktienoptionsplans 2008“. Seit 2013 bestehen aufgrund des Zeitablaufs keine ausübbaren Aktienoptionen mehr.

9. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Vorjahren, der Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung abzüglich der latenten Steuern sowie dem Personalaufwand der aktienbasierten Vergütung aus Vorjahren. Die Kapitalrücklage wurde zusätzlich um die Kosten der Kapitalbeschaffung abzüglich etwaiger Ertragsteuervorteile gemindert.

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch auf die Konzerneigenkapitalentwicklung verwiesen.

10. Andere Rücklagen

Die unter den Anderen Rücklagen ausgewiesene Rücklage für Währungsumrechnung aufgrund von Umrechnungsdifferenzen ausländischer Konzernunternehmen in die funktionale Währung des Konzerns wurde mit der Veräußerung einer Schweizer Tochtergesellschaft zu Beginn des Geschäftsjahres vollständig aufgelöst.

11. Kumuliertes Konzernergebnis

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Konzerneigenkapitalentwicklung dargestellt.

12. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft im laufenden Geschäftsjahr ausschließlich Anteile von anderen Gesellschaften des TAG Konzerns am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen der Colonia. Im Vorjahr bestanden noch konzernfremde Anteile an der Gimag Immobilien AG. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter.

13. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten wurden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie die Abtretung von Mieteinnahmen und die Verpfändung von Anteilen an verbundenen Unternehmen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Sämtliche Darlehen sind mit einem Festzins ausgestattet. Der durchschnittliche Zinssatz für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2015 beträgt 3,4 % (Vorjahr: 3,4 %).

14. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

In 2010 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 11,4 Mio. mit einem Zins von 5,875% begeben. Im laufenden Geschäftsjahr wurden Wandlungsrechte mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 12 ausgeübt. Die Wandelschuld-

verschreibung wurden im Mai 2015 zu ihrem angewachsenen Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen vollständig zurückgezahlt.

15. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Mehrheitsgesellschafterin TAG Immobilien AG.

16. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	Stand 31.12.2014 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2015 TEUR
Ausstehende Rechnungen	1.947	1.777	145	1.238	1.263
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	193	193	0	150	150
Übrige	1	1	0	0	0
Gesamt	2.141	1.971	145	1.388	1.413

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen betrifft im Wesentlichen zum Stichtag noch nicht erhaltene Rechnungen für laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

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

17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten überwiegend Lieferantenverbindlichkeiten.

18. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2015 TEUR	2014 TEUR
Mieterguthaben aus Vorauszahlungen und Betriebskostenabrechnungen	2.621	1.819
Abgrenzungsposten	201	224
Übrige	71	18
Gesamt	2.893	2.061

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

19. Umsatzerlöse und Aufwendungen aus Vermietung

Die Mieterlöse betreffen die Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Verkäufen in Berlin zum Ende des Geschäftsjahres 2014 und im ersten Halbjahr 2015.

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung	2015 TEUR	2014 TEUR
Instandhaltungsaufwendungen	8.051	9.753
Nicht umlagefähige Nebenkosten	2.441	3.064
Betriebskosten Leerstand	3.660	4.261
Gesamt	14.152	17.078

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem die Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter, umlagefähiger Heiz- und Betriebskosten des Geschäftsjahres und abgerechneter Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

20. Umsätze und Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen betreffen im laufenden Geschäftsjahr wie im Vorjahr im Wesentlichen die Veräußerung von Wohnimmobilien in Berlin. Die Aufwendungen entsprechen überwiegend dem Bestandseinsatz der verkauften Immobilien.

21. Sonstige betriebliche Erträge

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Erträge ersichtlich:

Sonstige betriebliche Erträge	2015 TEUR	2014 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	145	101
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	28	7
Sonstige periodenfremde Erträge	577	208
Übrige	247	490
Gesamt	997	806

Die sonstigen periodenfremden Erträge betreffen neben einer im Geschäftsjahr 2015 erhaltenen Erstattung von überhöht in Rechnung gestellten Vorfälligkeitsengelten von TEUR 352 im Wesentlichen die Auflösung von Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre.

22. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2015 TEUR	2014 TEUR
Löhne, Gehälter und Tantiemen	0	40
Soziale Abgaben	0	4
Gesamt	0	44

23. Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	99	141
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	26	40
Gesamt	125	181

24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Personal- und Sachkostenkostenumlage TAG Immobilien AG	7.553	8.318
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	351	492
Investor Relations, Hauptversammlung, Veröffentlichung	122	83
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	174	80
Übrige	612	714
Gesamt	8.812	9.687

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands Zahlungen aus Operating Leasingverhältnissen für Kopiergeräte, Kraftfahrzeuge und Anmietung von Büroräumen von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 105) erfasst.

25. Beteiligungsergebnis

Die Beteiligungserträge von TEUR 311 (Vorjahr: TEUR 470) entfallen auf langfristig gehaltene Minderheitsbeteiligungen.

26. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Der Posten betrifft in voller Höhe Abschreibungen auf eine Minderheitsbeteiligung.

27. Zinsergebnis

Die Zinserträge beinhalten Erträge aus verbundenen Unternehmen von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 336).

Die Zinsaufwendungen beinhalten Vorfälligkeitsentschädigungen von TEUR 1.042 (Vorjahr: TEUR 6.402) sowie nicht-zahlungswirksame Zinsaufwendungen von TEUR 1.167 (Vorjahr: TEUR 1.400. Auf Aufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen TEUR 5.484 (Vorjahr: TEUR 11.137).

28. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis je Aktie	2015	2014
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	17.511	25.260
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen (nach Steuern)	189	477
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	17.700	25.737
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	44.380	44.379
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	232	651
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	44.612	45.030
Ergebnis je Aktie		
unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,39	0,57
verwässertes Ergebnis je Aktie *	0,39	0,57

* Da die in der Überleitung dargestellten Wandelanleihen einer Verwässerung entgegenwirken, wurden diese Effekte nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie einbezogen.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Finanzmittelfonds enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie, allerdings nur in geringem Umfang, Kassenbestände und setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzmittelfonds	2015 TEUR	2014 TEUR
Liquide Mittel lt. Bilanz	8.379	74.093
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-2.499	0
Finanzmittelfonds	5.880	74.093

Angaben zu Finanzinstrumenten

Risiken durch Finanzinstrumente

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement in der zentralen Finanzabteilung. Das Kontrahentenausfallrisiko für Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten. Variabel verzinsliche Darlehen oder derivative Finanzinstrumente zu deren Absicherung bestehen derzeit nicht.

Kapitalrisikomanagement

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

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

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert.

Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote, inklusive Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter, stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Eigenkapital	291.955	273.637
Bilanzsumme	726.003	800.914
Eigenkapitalquote	40%	34%

Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögensgegenstände und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	Bemessungs- hierarchie	2015 TEUR	2014 TEUR
Renditeliegenschaften	Stufe 3	701.835	704.281

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften“.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

31. Dezember 2015	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie[1)]	Zeitwert TEUR	Bemessungshierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	4.870	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.610	LaR	5.610	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.765	LaR	3.765	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1	LaR	1	Stufe 2
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	744	LaR	744	Stufe 2
Liquide Mittel	8.379	LaR	8.379	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	320.087	AmC	337.526	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.982	AmC	46.982	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.562	AmC	6.562	Stufe 2

31. Dezember 2014	Buchwert TEUR	IAS 39 Kategorie[1)]	Zeitwert TEUR	Bemessungshierarchie
AKTIVA				
Beteiligungen	5.339	AfS	n/a	n/a
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.014	LaR	7.014	Stufe 2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.285	LaR	3.285	Stufe 2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.706	LaR	2.706	Stufe 2
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	430	LaR	430	Stufe 2
Liquide Mittel	74.093	LaR	74.093	Stufe 2
PASSIVA				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	340.823	AmC	362.526	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	3.459	AmC	3.459	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.841	AmC	126.841	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.099	AmC	4.099	Stufe 2

1) AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Die Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile, und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IAS 39-Bewertungskategorien wie folgt:

31. Dezember 2015	IAS 39 Kategorie	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Sonstige TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	243	-1.777	0
Beteiligungen	AfS	0	-469	311
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-19.167	0	0

31. Dezember 2014	IAS 39 Kategorie	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Sonstige TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	612	-7.858	0
Beteiligungen	AfS	0	0	470
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-32.381	0	0

Ziele des Finanzrisikomanagements

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

Zinsänderungsrisiko

Aufgrund der Geschäftsaktivitäten des Konzerns bestehen grundsätzlich finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen. Es bestehen ausschließlich festverzinsliche Darlehensverträge, und es kommen keine derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung zur Anwendung. Hierdurch gewährleistet der Konzern langfristige Unabhängigkeit von der Entwicklung des Geldmarkts sowie Planungssicherheit beim Schuldendienst. Das Zinsmanagement des Konzerns arbeitet hierbei aktiv mit dem Kreditmanagement und der Unternehmensplanung zusammen.

Der durchschnittliche Finanzierungskostensatz für Bankkredite beträgt unverändert zum Vorjahr 3,4 %. Eine Abhängigkeit des Zinsergebnisses vom aktuellen Zinsniveau ist aufgrund der fest vereinbarten Zinssätze nicht gegeben.

Ausfallrisikomanagement

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

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

Die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko des Konzerns dar. Erhaltene Sicherheiten finden keine Berücksichtigung.

Liquiditätsrisiko

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

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

Restlaufzeit finanzieller Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2015 TEUR	2014 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	11.985	9.580
1 bis 5 Jahre	79.307	97.607
über 5 Jahre	228.795	233.636
Gesamt	320.087	340.823

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb eines Jahres von EUR 11 Mio. (Vorjahr: EUR 12 Mio.), innerhalb von mehr als einem aber weniger als fünf Jahren von EUR 36 Mio. (Vorjahr: EUR 41 Mio.) und nach mehr als fünf Jahren von EUR 100 Mio. (Vorjahr: EUR 113 Mio.).

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

Fälligkeit finanzieller Vermögenswerte	2015 TEUR	2014 TEUR
Fälligkeit bis zu 1 Jahr	12.889	80.514
1 bis 5 Jahre	0	0
über 5 Jahre	10.480	12.353
Gesamt	23.369	92.867

Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Krediten der TAG Immobilien AG jederzeit erfüllen kann.

Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Bankkrediten angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt rund EUR 240 Mio. (Vorjahr: rund EUR 260 Mio.) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten, Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen oder Mindestmiethöhen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

Im Geschäftsjahr wurden innerhalb des Konzerns sämtliche wesentlichen Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten.

Sicherheiten

Der Konzern hält Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Sichteinlagen und Sparguthaben) von Mietern in Höhe von EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,8 Mio.). Die vertraglichen Bestimmungen sehen vor, dass Mietsicherheiten in Höhe von höchstens einer 3-fachen Monatsmiete erbracht werden.

Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	2015 TEUR	2014 TEUR
Konzernumlage	7.553	8.318
Verwalterverträge	213	594
Gesamt	7.766	8.912

Aus der Beteiligung der Colonia Real Estate AG an der Küppersbusch AG & Co. Grundstücksgesellschaft OHG bestehen keine erkennbaren Haftungsrisiken mehr. Der Immobilienbesitz wurde in 2010 verkauft und die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Der Colonia-Konzern verfügt im Wesentlichen über Wohnimmobilien. Mietverträge werden in der Regel mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen. Wesentliche, darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Rahmenkreditvereinbarung und Verrechnungskonten mit der TAG Immobilien AG

Die TAG hat im Zusammenhang mit ihrem freiwilligen Übernahmeangebot vom 20. Dezember 2010 für alle Aktien der Colonia am 29. Dezember 2010 eine Finanzierungszusage an die Colonia abgegeben. Am 23. Februar 2011 und mit Nachtrag vom 20. Dezember 2012 wurde eine Kreditvereinbarung über einen Rahmenkredit von bis zu TEUR 75.000 geschlossen, wobei das Darlehen der teilweisen Ablösung bzw. Refinanzierung von kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten, insbesondere aus begebenen Wandelschuldverschreibungen, dienen sollte und gedient hat.

Die Rahmenkreditvereinbarung sah eine Laufzeit von zwei Jahren ab dem Tag des Abschlusses der Vereinbarung und gemäß Nachtrag vom 20. Dezember 2012 eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 vor. Das Darlehen wurde bis zum 31. Dezember 2015 mit einem Festzinssatz von 7,95 % p.a. verzinst. Mit dem 2. Nachtrag vom 14. Dezember 2015 wurde eine weitere Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016 vereinbart, ab dem 1. Januar 2016 wird das Darlehen mit einem Festzinssatz von 5,00 % p.a. verzinst.

Zur Besicherung des Rahmenkredits hat die Colonia ihre Geschäftsanteile an der Colonia Wohnen GmbH, Hamburg, zugunsten der TAG Immobilien AG verpfändet.

Neben dem Rahmenkredit bestehen zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs und für alle weiteren konzerninternen Leistungsbeziehungen Verrechnungskonten, die ebenfalls mit 7,95 % p.a. bzw., ab 1. Januar 2016, mit 5,00 % p.a. verzinst werden.
Die gesamten Verbindlichkeiten der Colonia und ihrer Tochtergesellschaften gegenüber der TAG AG betrugen zum 31. Dezember 2015 TEUR 46.982 (Vorjahr: TEUR 126.841). Im Geschäftsjahr 2015 wurde bei der Colonia in diesem Zusammenhang ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 3.792 (Vorjahr: TEUR 9.129) gebucht.

Vereinbarung über Dienstleistungen im Konzern mit der TAG Immobilien AG

Die TAG hat mit der Colonia am 3. Januar 2013 eine Vereinbarung geschlossen, die die Erbringung von Leistungen sowohl an die Colonia als auch an deren Tochtergesellschaften Colonia Wohnen GmbH, Hamburg, Colonia Portfolio Ost GmbH, Hamburg, Colonia Portfolio Berlin GmbH, Hamburg, Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, und TAG Grasmus Immobilien GmbH, Hamburg, zum Gegenstand hat.

In diesem Zusammenhang übernimmt die TAG zentrale Funktionen der operativen Geschäftsführung und Verwaltung der Tochtergesellschaften. Insbesondere stellt die TAG das für die Geschäftstätigkeit erforderliche Personal und die notwendigen Sachmittel zur Verfügung.

Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt im Rahmen einer Sach- und Personalkostenumlage, nach der die bei der TAG anfallenden Sach- und Personalkosten auf die einzelnen Teilkonzerne des TAG-Konzerns umgelegt werden. Die Verteilung erfolgt nach dem Immobilienvolumen und den Mieterlösen, die anteilig auf die Teilkonzerne bzw. die Colonia entfallen. Auf die ermittelten anteiligen Personalkosten wird ein prozentualer Gemeinkostenzuschlag erhoben, der regelmäßig überprüft wird und alle Kosten abdeckt, die die TAG aufnimmt, um einen reibungslosen Geschäftsbetrieb der Colonia zu gewährleisten. Im Geschäftsjahr 2015 wurde im Colonia-Konzern ein Aufwand aus der Sach- und Personalkostenumlage der TAG in Höhe von TEUR 7.553 (Vorjahr: TEUR 8.318) gebucht.

Avalgebühren für TAG-Sicherheiten

Mit Verträgen vom 8. August 2013 bzw. 21. August 2013 hat die Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH Darlehen in Höhe von jeweils TEUR 65.000 bei zwei Kreditinstituten aufgenommen. Mit Erklärungen vom jeweils selben Tage hat die TAG dazu Patronatserklärungen abgegeben. Für die Gewährung der Patronate erhält die TAG seit dem 1. September 2013 Avalprovisionen in Höhe von jährlich 1% der Darlehensvaluta. Die Abrechnung erfolgt jeweils zum Ende eines Jahres. Für das Geschäftsjahr 2015 ist der Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH daraus ein Aufwand in Höhe von TEUR 1.175 (Vorjahr: TEUR 1.243) entstanden.

Mit Vertrag vom 3. Dezember 2013 hat die Colonia Portfolio Berlin GmbH Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 54.000 bei einer Versicherung aufgenommen. Mit Erklärungen vom selben Tage hat die TAG Patronatserklärungen dazu abgegeben. Für die Gewährung der Patronate erhält die TAG beginnend ab dem 1. Januar 2014 Avalprovisionen in Höhe von jährlich 1% der Darlehensvaluta. Für das Geschäftsjahr 2015 ist der Colonia Portfolio Berlin GmbH daraus ein Aufwand in Höhe von TEUR 518 (Vorjahr: TEUR 532) entstanden.

Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung

Die Vorstände der Colonia, Frau Claudia Hoyer und Herr Martin Thiel, die zugleich Vorstände der TAG sind, haben lediglich mit der TAG Dienstverträge abgeschlossen. Ebenso hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Colonia, Herr Dr. Harboe Vaagt, mit der TAG einen Dienstvertrag abgeschlossen und erhält von der Colonia für seine Tätigkeit im Aufsichtsrat keine weitere Vergütung.

Die Vorstands- bzw. Aufsichtsratstätigkeit für die Colonia erfolgt als Konzernmandat. Intern wird die Colonia anteilig mit der Vorstandsvergütung auf Ebene der TAG als Teil der Personal- und Sachkostenumlage belastet. Eine Belastung der Colonia mit variablen Vergütungsbestandteilen erfolgt nicht, es wird lediglich die Grundvergütung anteilig umgelegt.

Weitere Rechtsgeschäfte gemeinsam mit der TAG Immobilien AG

Am 2. April 2015 wurde ein Verkauf von Immobilien der Colonia Portfolio Berlin GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 31,1 Mio. notariell beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2015. Dieser Verkauf stand im Zusammenhang mit dem Verkauf weiterer Liegenschaften der TAG-Gruppe in Berlin. Insgesamt wurden 972 Einheiten veräußert, auf die Colonia Portfolio Berlin GmbH entfielen davon 512 Wohneinheiten. Der Verkauf der Immobilien führte im Geschäftsjahr 2015 im HGB-Jahresabschluss der Colonia Portfolio Berlin GmbH zu einem Buchgewinn in Höhe von EUR 16,0 Mio. und im IFRS-Konzernabschluss der Colonia zu einem Buchgewinn in Höhe von EUR 5,8 Mio.

Am 06./10. Februar 2015 wurden sämtliche von der Colonia gehaltenen Anteile (94 %) an der Tochtergesellschaft Gimag Immobilien AG, Zug/Schweiz, zu einem Kaufpreis von EUR 2,7 Mio. veräußert. Die Kaufpreisforderung der Colonia wurde durch Abtretung an die TAG und Verrechnung mit Gegenforderungen der Gimag Immobilien AG gegen die TAG beglichen. Aus dem Verkauf ergaben sich keine wesentlichen Ergebniseffekte für den HGB-Jahresabschluss und IFRS-Konzernabschluss der Colonia.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Konzernabschlussprüfer KPMG von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 148) beinhaltet ausschließlich Honorare (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) für Abschlussprüfungsleistungen. Die Honorare für Abschlussprüfungen enthalten Nachbelastungen für das Vorjahr von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 8).

Personalstand

Der Konzern beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die TAG hat im Verlauf des Monats März 2016 weitere Aktien der Colonia im Tausch gegen eigene TAG-Aktien erworben und damit ihren Anteil an der Colonia von 87,2% zum 31. Dezember 2015 auf 93,9% zum 31. März 2016 erhöht. Unmittelbar anschließend wurde ein Aktienanteil an der Colonia von 83,7% auf eine 100%ige Tochtergesellschaft der TAG, die TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH (TAG BI), übertragen, so dass bei der TAG noch ein Aktienanteil an der Colonia von 10,2% verblieb.

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG und die Geschäftsführung der TAG BI haben sich am 23. März 2016 darauf geeinigt, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der TAG BI als herrschendem Unternehmen und der Colonia als beherrschtes Unternehmen abzuschließen. Die TAG BI wird den außenstehenden Aktionären der Colonia ein Angebot auf Erwerb der Aktien gegen Barabfindung unterbreiten und alternativ den Aktionären, die von diesem Angebot keinen Gebrauch machen, für die Dauer des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine Ausgleichszahlung in Form einer jährlichen Garantiedividende zusagen. Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit unter anderem der Zustimmung der Hauptversammlung der Colonia sowie der Gesellschafterversammlung der TAG BI.

Des Weiteren hat der Vorstand der Colonia mit Zustimmung des Aufsichtsrats an diesem Tag beschlossen, im Falle des Abschlusses und des Wirksamwerdens des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der TAG BI die Notierung der Colonia-Aktien im Freiverkehr der Frankfurter Aktienbörse zu beenden.

Darüber hinaus waren keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag zu verzeichnen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Harboe Vaagt, Vorstand Recht und Organisation der TAG Immobilien AG, Halstenbek (Vorsitzender)
- Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Düsseldorf (stellv. Vorsitzender)
- Herr Dr. Philipp Wagner, Rechtsanwalt, Berlin

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 87) zzgl. Umsatzsteuer.

Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2015 stellen sich wie folgt dar:

- Frau Claudia Hoyer, Vorstand Immobilien (COO) der TAG Immobilien AG, Potsdam
- Herr Martin Thiel, Finanzvorstand (CFO) der TAG Immobilien AG, Hamburg

Die Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Mehrheitsaktionär TAG AG, Hamburg, und wird im Rahmen einer Personalkostenumlage, zusammen mit anderen Dienstleistungen, dem Colonia-Konzern in Rechnung gestellt.

Hamburg, den 15. April 2016

Claudia Hoyer

Martin Thiel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Colonia Real Estate AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 18. April 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Drotleff	Krüger
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Kontakt und Finanzkalender

Datum	Termin
28.04.2016	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2015
25.08.2016	Veröffentlichung 6-Monatsabschluss 2016
29.08.2016	Hauptversammlung in Hamburg

Colonia Real Estate AG
Ein Unternehmen der TAG Immobilien Gruppe
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 380 32-0
Fax: +49 (0) 40 380 32-388
ir@colonia.ag