



Halbjahresfinanzbericht 2012

Überblick über das 1. Halbjahr 2012

Im ersten Halbjahr 2012 haben sich folgende personelle Veränderungen bei der Colonia Real Estate AG (nachstehend auch „Colonia“ oder „Gesellschaft“) ergeben: Herr Hans-Ulrich Sutter ist zum 1. Mai 2012 aus dem Vorstand ausgeschieden und hat seine Aufgaben als Finanzvorstand an seinen Nachfolger Herrn Georg Griesemann übergeben, der vom Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung vom 1. Mai 2012 zum Mitglied des Vorstandes bestellt worden war. Auf der Hauptversammlung der Colonia im Juni 2012 wurde Herr Hans-Ulrich Sutter in den Aufsichtsrat gewählt. Darüberhinaus hat die Hauptversammlung den Beschluss über ein neues Genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 20 Mio. gefasst sowie eine zwischenzeitlich erfolgte Sitzverlegung der Gesellschaft von Köln nach Hamburg beschlossen, um die Verbundenheit zum Konzern der TAG Immobilien Gruppe zu unterstreichen.

Für die Aktie der Colonia wurde zur Vorbereitung eines Segmentwechsels vom General Standard in den Entry Standard/Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse am 16. April 2012 der Widerruf auf Zulassung der Aktie beantragt. Diesem Antrag wurde entsprochen, so dass die Zulassung mit dem 9. November 2012 enden wird. Nach diesem Tage wird die Aktie künftig im Entry Standard/Open Market notieren.

Die TAG Immobilien AG hält per 30. Juni 2012 72,13 Prozent der Stimmrechte an der Colonia.

Kennzahlen über das 1. Halbjahr 2012

	in TEUR	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE			
Gesamte Umsatzerlöse		31.712	33.469
Umsätze aus Vermietung		28.461	28.761
Mietergebnis		17.164	17.697
Betriebsergebnis/ EBIT		11.272	6.856
EBT		-828	-9.708
Konzernergebnis		-1.787	-9.466
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR			
	in TEUR	30.06. 2012	31.12. 2011
Langfristige Vermögenswerte		809.136	809.578
Kurzfristige Vermögenswerte		15.628	17.269
Eigenkapital		247.581	246.883
Langfristige Verbindlichkeiten		500.914	503.214
Kurzfristige Verbindlichkeiten		76.269	76.750
Bilanzsumme		824.764	826.847
Eigenkapitalquote vor Minderheiten in Prozent		30,1	29,9
AKTIE			
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2012 (in Euro)			44.378.697,00
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2012			44.378.697
Schlusskurs 29. Juni 2012 (in Euro)			2,73
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2012 (in TEUR)			121.154

Zwischenlagebericht für die ersten sechs Monate 2012

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat die Euro-Schuldenthematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft weltweit anhaltend abgeschwächt. Gegen diesen Trend erzielte die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2012 ein moderates Wachstum. Zudem konnte der private Konsum durch steigende Löhne und eine bessere Lage auf dem Arbeitsmarkt angekurbelt werden. Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich Ende Juni um 46.000 gegenüber Mai 2012 und die Arbeitslosenquote lag bei 6,6 Prozent.

Die Deutsche Bundesbank hatte im Juni 2012 ihre Wachstumsprognose für Deutschland für das laufende Jahr bekräftigt und hält an einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von 1 Prozent fest. Dies stellt gegenüber 2011, in dem das BIP bei 3 Prozent lag, eine deutlich geringere Erwartung dar. Im Vergleich zu vielen anderen großen Volkswirtschaften der Eurozone, die sich in einer schweren Krise befinden und auf eine Rezession zusteuern, wird die Lage in Deutschland aber als stabil gewertet. (Handelsblatt, 23. Juli 2012)

2. Der Wohnimmobilienmarkt

Die Nachfrage vor allem institutioneller Investoren nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen zeigt sich vor allem auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten im Wert von insgesamt EUR 7,0 Mrd. gehandelt, damit lag das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte 2012 um 170 Prozent über dem Vorjahresniveau. Daneben hat sich die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten mit über 127.000 und deren Gesamtwohnfläche in Höhe von rund 8,2 Millionen Quadratmetern mehr als verdoppelt.

Bevorzugter Investmentstandort ist Berlin. Im ersten Halbjahr 2012 wurden dort bereits über EUR 2,0 Mrd. bei Portfolioverkäufen umgesetzt – nach rund EUR 2,3 Mrd. für das Gesamtjahr 2011. Bei den großvolumigen Übernahmen – unter anderem der LBBW-, DKB Immobilien AG- und BauBeCon-Bestände - dominieren auf Käuferseite inländische Versicherungsunternehmen / Pensionsfonds und börsennotierte Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 43 beziehungsweise 23 Prozent am Gesamtvolumen. Auch ausländische Investoren sind wieder stärker aktiv und haben in den sechs Monaten rund EUR 2,3 Mrd. investiert. Die Preise blieben bislang auf einem hohen Niveau stabil. (Quelle: CBRE: zum Markt für Wohnungsportfolios in Deutschland 1. Halbjahr 2012, 2. Juli 2012)

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2012 zeigt, dass sich nicht nur die deutsche Wirtschaft insgesamt, sondern vor allem der deutsche Immobilienmarkt von der restlichen Euro-Zone abkoppeln könnte. Aufgrund ihrer attraktiven Risikoprämien sind deutsche Immobilien ein Anlagemagnet. Die Angst vor Inflation und mangelnde Alternativen bei Sachanlagen sprechen für Immobilien als Assetklasse. (Quelle: Deal-Magazine, Deutscher Immobilienmarkt konsolidiert sich auf gutem Niveau, Jones Lang Lasalle, 11. Juli 2012)

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres konnte das Konzernergebnis der Colonia Real Estate AG von EUR -9,5 Mio. im 1. Halbjahr 2012 auf EUR -1,8 Mio. gesteigert werden.

Während im ersten Halbjahr 2011 noch Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 1,0 Mio. zu verzeichnen waren, ergaben sich im aktuellen Berichtszeitraum keine Verkäufe. Dies führte u. a. dazu, dass sich die gesamten Umsatzerlöse der Colonia von EUR 33,5 Mio. im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 31,7 Mio. reduzierten. Dabei bewegten sich die Mieterlöse mit EUR 28,5 Mio. (Vj. EUR 28,8 Mio.) auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2011. Das Dienstleistungsergebnis konnte von EUR -0,1 Mio. auf EUR 1,0 Mio. gesteigert werden. Die Verbesserung resultierte aus der Veräußerung des defizitären Bereichs Wohnprivatisierung im Mai 2011.

Gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 konnten die Personalaufwendungen von EUR 1,5 Mio. auf EUR 0,1 Mio. reduziert werden. Dies ist insbesondere auf die im Vorjahr durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen und die damit verbundenen erhöhten Personalaufwendungen zurückzuführen. Darüber hinaus ist ein Teil der Mitarbeiter von der TAG Immobilien AG übernommen worden. Die TAG Immobilien AG berechnet die auf die Colonia entfallenden laufenden Personalaufwendungen in Form von Personalumlagen an die Colonia weiter. Diese werden unter der Position sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von EUR 11,0 Mio. im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 6,1 Mio. im ersten Halbjahr 2012. Der Rückgang ist insbesondere auf die im Vorjahreszeitraum angefallenen Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 6,4 Mio. zurückzuführen.

4. Nachtragsbericht

Nach Ende der Berichtsperiode ist der Sitz der Gesellschaft von Köln

Im ersten Halbjahr 2012 erzielte die Colonia ein EBIT von EUR 11,3 Mio. nach EUR 6,9 Mio. Ende des ersten Halbjahres 2011. Das Zinsergebnis verbesserte sich von EUR -16,6 Mio. in den ersten sechs Monaten 2011 auf EUR -12,2 Mio. im laufenden Jahr. Diese Verbesserung ist im Wesentlichen auf Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von EUR 2,6 Mio., die im Rahmen von zweckgebundenen Darlehen aus dem KfW Gebäudesanierungsprogramm, nach erfolgreich abgeschlossener energetischer Sanierung, gewährt wurden, zurückzuführen. Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -0,8 Mio. nach EUR -9,7 Mio. im Vergleichszeitraum 2011 sowie ein Konzernergebnis von EUR -1,8 Mio. gegenüber EUR -9,5 Mio. im Vorjahresvergleichszeitraum erzielt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2011 reduzierte sich die Bilanzsumme nur geringfügig von EUR 826,8 Mio. auf EUR 824,8 Mio. zum 30. Juni 2012. Das Eigenkapital vor Minderheiten erhöhte sich leicht von EUR 247,1 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 247,8 Mio. Die daraus resultierende Eigenkapitalquote beläuft sich auf 30,05 Prozent gegenüber 29,89 Prozent zum 31. Dezember 2011. Der Loan to Value (LTV) verringerte sich zum 30. Juni 2012 auf 58,6 Prozent nach 59,1 Prozent zum Jahresende 2011. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 476,6 Mio. zum Jahresende 2011 auf EUR 472,8 Mio. zum 30. Juni 2012.

Das Immobilienvolumen der Colonia beläuft sich wie zum 31. Dezember 2011 auf EUR 789,4 Mio. Zum 30. Juni 2012 belaufen sich die liquiden Mittel auf EUR 10,2 Mio. nach EUR 9,9 Mio. zum 31. Dezember 2011.

nach Hamburg verlegt worden.

5. Prognosen, Chancen, Risiken

Die Colonia ist unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Als Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG sind die Vorgaben des Risikomanagements innerhalb der TAG Gruppe für alle Organisationseinheiten bindend. Der Vorstand der Colonia hat geeignete Risikomanagementprozesse und Kontrollsysteme in den Konzern integriert, um Risiken zu vermeiden bzw. entstandene Risiken zu steuern und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ebenso werden Potentiale frühzeitig erkannt, um Strategien für deren Nutzung rechtzeitig zu entwickeln. Eine ausführliche Darstellung unseres Risikomanagements, der Kontrollsysteme des Rechnungslegungsprozesses sowie der Chancen und Risiken im Konzern können dem Risikobericht im Geschäftsbericht 2011 (ab Seite 63) entnommen werden. Die Aussagen des Risikoberichts haben auch weiterhin ihre Gültigkeit. Dem Management der Colonia sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

Die Euro-Schuldenthematik schwächt die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft im zweiten Quartal europaweit. Gegen diesen Trend zeigt sich die deutsche Wirtschaft robust, was auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren ist. Für das laufende Jahr gehen Experten von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von einem Prozent aus.

Wie bereits ausführlich im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2011 dargestellt, ist unser Ziel, Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren und den Geschäftsbereich Service weiter ertragsorientiert auszubauen. Bei der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar, in dem zur Reduzierung der Leerstände umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sind.

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2010 wurde gem. § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. („DPR“) geprüft. Die DPR hat im Juli 2012 bestätigt, dass keine fehlerhafte Rechnungslegung festgestellt wurde.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie des Wachstumspotenzials unserer Bestandsimmobilien, gehen wir für das laufende Geschäftsjahr von der Erzielung eines positiven Vorsteuerergebnisses auf operativer Ebene vor Sondereffekten aus.

Colonia Real Estate AG

IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2012

AKTIVA

	in TEUR	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften		789.379	789.397
Immaterielle Vermögenswerte		6.054	6.204
Sachanlagen		487	590
Beteiligungen		6.446	6.446
Andere finanzielle Vermögenswerte		5.553	5.401
Latente Steuern		1.199	1.540
Summe langfristige Vermögenswerte		809.136	809.578
Kurzfristige Vermögenswerte			
Andere Vorräte		243	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.033	6.089
Forderungen aus verbundenen Unternehmen		2	108
Ertragsteuererstattungsansprüche		190	265
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		926	915
Liquide Mittel		10.234	9.892
Summe kurzfristige Vermögenswerte		15.628	17.269
SUMME VERMÖGENSWERTE		824.764	826.847

Colonia Real Estate AG

IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2012

PASSIVA

in TEUR	30. Juni	31. Dezember
Eigenkapital	2012	2011
Gezeichnetes Kapital	44.379	44.379
Kapitalrücklage	280.121	280.121
Rücklage Hedge-Accounting	-6.920	-9.381
Währungsumrechnung	-6	-11
Eigene Anteile	-12	-12
Bilanzverlust	-69.734	-67.972
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	247.828	247.124
Minderheitenanteile	-247	-241
Summe Eigenkapital	247.581	246.883
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	455.657	455.130
Rückstellungen für Pensionen	29	29
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.416	2.348
Derivative Finanzinstrumente	1.856	5.419
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	115
Latente Steuern	40.956	40.173
Summe langfristige Verbindlichkeiten	500.914	503.214
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	2.250	3.153
Ertragsteuerschulden	349	17
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.116	21.497
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.618	3.693
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.765	42.434
Derivative Finanzinstrumente	5.643	4.134
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	26	25
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.502	1.797
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	76.269	76.750
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	824.764	826.847

Colonia Real Estate AG**IFRS - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012**

	in TEUR	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011	01.04.-30.06.2012	01.04.-30.06.2011
Gesamte Umsatzerlöse		31.712	33.469	15.788	16.773
Umsätze aus Vermietung		28.461	28.761	14.214	14.190
Aufwendungen aus Vermietung		-11.297	-11.064	-5.844	-5.937
Mietergebnis		17.164	17.697	8.370	8.253
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0	983	0	554
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0	-911	0	-548
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		0	72	0	6
Dienstleistungsumsätze		3.251	3.725	1.574	2.029
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-2.301	-3.823	-1.177	-2.284
Dienstleistungsergebnis		950	-98	397	-255
Sonstige betriebliche Erträge		1.107	2.457	507	1.699
Rohergebnis		19.221	20.128	9.274	9.703
Personalaufwand		-137	-1.536	-33	-415
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-295	-72	-141	-9
Wertminderungen Vorräte und Forderungen		-1.454	-715	-557	-233
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.063	-10.949	-2.921	-4.459
EBIT		11.272	6.856	5.622	4.587
Beteiligungsergebnis		135	0	135	0
Zinsertrag		2.804	832	105	744
Zinsaufwand		-15.039	-17.396	-7.537	-9.677
EBT		-828	-9.708	-1.675	-4.346
Ertragsteuern		-957	246	-258	463
Sonstige Steuern		-2	-4	0	-3
Konzernergebnis		-1.787	-9.466	-1.933	-3.886
davon auf Minderheiten entfallend		-25	1	13	2
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-1.762	-9.467	-1.920	-3.888
Ergebnis je Aktie (in EUR)					
unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,04	-0,30	-0,04	-0,12
verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,04	-0,30	-0,04	-0,12

Colonia Real Estate AG**IFRS-Konzern Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012**

in TEUR	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011	01.04.-30.06.2012	01.04.-30.06.2011
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	-1.787	-9.466	-1.933	-3.886
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	2.964	5.193	1.901	224
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-484	-846	-310	-41
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	2.480	4.347	1.591	183
Konzerngesamtergebnis	693	-5.119	-342	-3.703
davon auf Minderheiten entfallend	-6	33	0	3
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	699	-5.152	-342	-3.706

Colonia Real Estate AG

Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012

in TEUR	01.01. - 30.06.2012	01.01. - 30.06.2011
Konzernergebnis	-1.787	-9.466
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	295	255
Abschreibungen auf Beteiligungen	0	500
Abschreibungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	0	500
Verluste aus Entkonsolidierungen	0	692
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	453
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Beteiligungen	0	-22
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0	-11
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	0	-609
Veränderungen der latenten Steuern	1.124	444
Veränderungen der Rückstellungen	-903	1
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva	1.982	-281
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	2.862	-3.954
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.573	-11.498
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften	0	-15
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften	0	800
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-41	-149
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen	0	2.949
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte	-152	0
Einzahlungen Abgang andere finanzielle Vermögenswerte	0	4.522
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-193	8.107
Einzahlungen aus Darlehen des Mehrheitsgesellschafters	0	58.794
Auszahlung aus Rückzahlung von Wandelanleihe	0	-45.231
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten	406	1.093
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten	-2.141	-11.360
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.735	3.296
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	1.645	-95
Liquide Mittel am Anfang der Periode	7.706	7.794
Währungsumrechnung	5	-2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.356	7.697

Colonia Real Estate AG

Konzerneigenkapitalentwicklung vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung	Eigene Anteile	Bilanzgewinn/-verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2012	44.379	280.121	-9.381	-11	-12	-67.972	247.124	-241	246.883
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-1.762	-1.762	-25	-1.787
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.461	0	0	0	2.461	19	2.480
Währungsumrechnung	0	0	0	5	0	0	5	0	5
Stand am 30. Juni 2012	44.379	280.121	-6.920	-6	-12	-69.734	247.828	-247	247.581

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung	Eigene Anteile	Bilanzgewinn/-verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2011 (angepasst)	31.306	239.424	-14.948	-8	-12	-28.598	227.164	5	227.169
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-8.568	-8.568	1	-8.567
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.426	0	0	0	3.426	22	3.448
Kapitalerhöhung aus Wandlung	1.689	7.701	0	0	0	0	9.390	0	9.390
Unternehmenserwerb unter gemeinsamer Kontrolle	0	-3.433	0	0	0	0	-3.433	0	-3.433
Währungsumrechnung	0	0	0	-2	0	0	-2	0	-2
Stand am 30. Juni 2011 (angepasst)	32.995	243.692	-11.522	-10	-12	-37.166	227.977	28	228.005

Colonia Real Estate AG
Konzernsegmentberichterstattung vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012

	Wohnen immobilien Hamburg	Wohnen Immobilien Berlin	Wohnen Immobilien München	Wohnen Immobilien NRW	Wohnen Immobilien Salzgitter	Wohnen Immobilien Sonstige	Summe Wohnen	Gewerbe Immobilien	Dienst- leistungen	übrige Aktivitäten	Konsolidierung	Konzern
	in TEUR											
Umsatzerlöse	5.480	8.329	0	1.209	11.604	1.309	27.931	530	3.289	0	-38	31.712
Vorjahr	5.463	8.327	0	1.228	11.633	2.554	29.225	519	4.764	0	-1.039	33.469
- davon externe Erlöse	5.480	8.329	0	1.209	11.604	1.309	27.391	530	3.251	0	0	31.712
Vorjahr	5.463	8.327	0	1.228	11.633	2.554	29.225	519	3.725	0	0	33.469
- davon konzerninterne Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	-38	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	0	0	1.039	0	-1.039	0
Segmentergebnis	3.385	5.469	0	775	6.134	892	16.655	510	949	0	0	18.114
Vorjahr	4.024	6.728	0	1.132	4.510	475	17.269	500	-98	0	0	17.671
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge												1.107
Vorjahr												2.457
Rohergebnis												19.221
Vorjahr												20.128
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge												-20.049
Vorjahr												-29.836
EBT												-828
Vorjahr												-9.708
Segmentvermögen	156.898	230.259	0	36.844	313.222	40.398	777.621	11.776	0	0	0	789.397
Vorjahr	156.941	230.259	0	36.108	313.222	41.091	777.621	11.776	0	0	0	789.397
Sonstiges Vermögen												35.367
Vorjahr												37.450
Vermögen Gesamt												824.764
Vorjahr												826.847

Erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Colonia Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „Colonia AG“ oder im Zusammenhang mit dem Konzern „Colonia“ bzw. „Colonia-Konzern“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2012. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug zur Konzernbilanz der 31. Dezember 2011, im Übrigen die des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2011 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2012 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2012) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschluss erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorgaben des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 30. Juni 2011 wurden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung die folgenden Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage der Gesellschaft bieten:

- Die im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Leistungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesenen Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 715 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ ausgewiesenen „Personalkosten“ in Höhe von TEUR 1.536 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Personalaufwand“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ ausgewiesenen Abschreibungen in Höhe von TEUR 72 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ ausgewiesenen sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.883 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

- Die im Vorjahr unter der Position „Restrukturierungsaufwand“ ausgewiesenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.432 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesenen Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von TEUR 4 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige Steuern“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ in Höhe von TEUR 4.522 sowie die unter der Position „Buchwert der veräußerten langfristigen Vermögenswerte“ in Höhe von TEUR -4.500 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ saldiert ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde in der Konzernbilanz die folgende Ausweisänderung vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögenslage der Gesellschaft bietet:

- Die im Vorjahr unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Finanzschulden in Höhe von TEUR 19.312 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG und all ihrer Tochtergesellschaften zum 30. Juni 2012. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Beherrschung über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat. Sie werden in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2012 umfasst 13 Tochterunternehmen, davon zwei Gesellschaften mit Sitz im Ausland.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden teilweise saldiert. Die aktiven latenten Steuern belaufen sich im 1. Halbjahr 2012 auf TEUR 1.199 (Vj.: TEUR 1.540) und die passiven latente Steuern auf TEUR 40.956 (Vj.: TEUR 40.173). Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Rücklage für Hedge-Accounting umfasst die Marktwertänderungen abzüglich latenter Steuereffekte der derivativen Finanzinstrumente, die zur Absicherung von Zinssatzänderungen der variabel verzinsten Darlehen gehalten werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften. Finanzierungen von Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig vereinbart.

In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 1.851 (Vj. TEUR 786) und Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 250 (Vj. TEUR 123) enthalten.

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse und des Rohergebnisses wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen, die integraler Bestandteil dieser Anhangsangaben ist und aus Gründen der Übersichtlichkeit in einer separaten Tabelle vor den Anhangsangaben dargestellt wird.

Im Berichtszeitraum wurden aus der im Mai 2010 ausgegebenen Wandelschuldschreibungen insgesamt 54 Aktien ausgegeben. Die Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung ist von untergeordneter Bedeutung.

Zum 1. Mai 2012 hat der Finanzvorstand der Colonia AG, Herr Hans-Ulrich Sutter, sein Amt niedergelegt. Herr Georg Griesemann wurde zum 1. Mai 2012 durch den Aufsichtsrat zum neuen Finanzvorstand der Colonia AG bestellt.

In der Zwischenberichtsperiode erfolgte ein Wechsel im Aufsichtsrat der Gesellschaft. Für Herrn Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth (bis 13. Juni 2012), wurde Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Berlin (seit 13. Juni 2012), Mitglied des Aufsichtsrates der Colonia AG.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Mit Ausnahme der am 23. Juli 2012 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg erfolgten Sitzverlegung, die die Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juni 2012 beschlossen hatte, sind keine wesentlichen Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode eingetreten.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im ersten Halbjahr 2012 bestanden nachfolgende wesentliche Dienstleistungs- und sonstige Verträge zwischen der Colonia AG bzw. ihren Tochtergesellschaften und anderen Gesellschaften des TAG-Konzerns:

Rahmenkreditvereinbarung mit der TAG Immobilien AG

Zwischen der TAG Immobilien AG und der Colonia besteht seit dem 23. Februar 2011 eine Rahmenkreditvereinbarung über einen Rahmenkredit von bis zu TEUR 75.000 mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Der Rahmenkredit wird mit einem Festzinssatz von 7,95% p.a. marküblich verzinst. Zur Besicherung des Darlehens hat die Colonia ihre Geschäftsanteile an der Colonia Wohnen GmbH, Köln, zugunsten der TAG Immobilien AG verpfändet.

Die zum 30. Juni 2012 ausgewiesene Darlehensverbindlichkeit beläuft sich unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2011 auf nominal TEUR 27.178. Im Berichtszeitraum belief sich der hieraus resultierende Zinsaufwand auf TEUR 1.074 (Vj.: TEUR 942).

Vereinbarung über Dienstleistungen im Konzern vom 1. Mai 2011 mit der TAG Immobilien AG

Die TAG Immobilien AG hat mit der Colonia am 1. Mai 2011 eine Vereinbarung geschlossen, die die Erbringung von Leistungen sowohl an die Colonia sowie auch an deren Tochtergesellschaften (Colonia Wohnen GmbH, Köln, Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln, Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln, Colonia Wohnen Service GmbH (nachfolgend „Colonia Wohnen Service“ genannt), Köln, Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, Grasmus Holding B.V., Maastricht, und POLARES Real Estate Asset Management GmbH (nachfolgend „POLARES“ genannt), Hamburg, zum Gegenstand hat. In diesem Zusammenhang werden Führungs- und Leistungsaufgaben der Organe der Colonia, Asset Management Leistungen zur Bewirtschaftung und Entwicklung der Colonia-Liegenschaften, Rechnungswesen- und Controllingleistungen sowie weitere Dienstleistungen von der TAG Immobilien AG erbracht. Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt im Rahmen einer Umlage nach den bei der TAG Immobilien AG anfallenden Personalkosten.

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Aufwendungen aus der Umlage auf TEUR 1.614 (Vj.: TEUR 654).

Verwalterverträge zwischen Colonia-Tochtergesellschaften und der TAG Asset Management GmbH

Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Hausverwaltung“ von der Colonia Wohnen Service an die TAG Asset Management GmbH zum 30. November 2011 sind auch die zwischen der Colonia Wohnen Service und mehreren Tochtergesellschaften der Colonia bestehenden Verwalterverträge auf die TAG Asset Management GmbH übergegangen. Die Abrechnung der Verwalterleistungen erfolgte auf Grundlage der ursprünglichen Verwalterverträge.

Im Berichtszeitraum ergaben sich hieraus Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.100 (Vj.: TEUR 0).

Kaufpreisstundung aus dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Larus Asset Management GmbH, Hamburg vom 11. Mai 2011

Die Colonia hat mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 die Geschäftsanteile an der Larus Asset Management GmbH, Hamburg, von der TAG Asset Management GmbH erworben. Die Kaufpreishöhe von TEUR 8.000 wurde gestundet und wird mit einem marktüblichen Zinssatz von 7,95 Prozent p.a. verzinst.

Im 1. Halbjahr 2012 resultierte bei der Colonia hieraus ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 315 (Vj.: TEUR 105).

Büromiete POLARES Real Estate Asset Management GmbH

Das von der gesamten Unternehmensgruppe genutzte Bürogebäude Steckelhörn 5 in Hamburg steht im Eigentum der BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg, einer Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG. Es bestehen verschiedene Mietverhältnisse über Teilflächen mit Tochterunternehmen der TAG-Gruppe, u. a. auch mit der POLARES zu einer Jahresbruttomiete einschließlich Nebenkosten in Höhe von TEUR 259.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 nicht wesentlich verändert.

Grundlagen der Berichterstattung

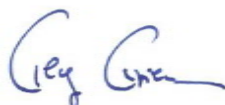
Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Colonia Real Estate AG

Hamburg, den 8. August 2012



Rolf Elgeti



Georg Griesemann

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 8. August 2012



Rolf Elgeti



Georg Griesemann

Finanzkalender 2012

Datum	Event
8. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts zum 3. Quartal

Kontakt

Colonia Real Estate AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Investor Relations
Telefon: +49 (0)221 71 60 71-0
Fax: +49 (0)221 71 60 71-99

[@colonia.](#)

[.colonia.](#)

Überblick über das 1. Halbjahr 2012

Im ersten Halbjahr 2012 haben sich folgende personelle Veränderungen bei der Colonia Real Estate AG (nachstehend auch „Colonia“ oder „Gesellschaft“) ergeben: Herr Hans-Ulrich Sutter ist zum 1. Mai 2012 aus dem Vorstand ausgeschieden und hat seine Aufgaben als Finanzvorstand an seinen Nachfolger Herrn Georg Griesemann übergeben, der vom Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung vom 1. Mai 2012 zum Mitglied des Vorstandes bestellt worden war. Auf der Hauptversammlung der Colonia im Juni 2012 wurde Herr Hans-Ulrich Sutter in den Aufsichtsrat gewählt. Darüberhinaus hat die Hauptversammlung den Beschluss über ein neues Genehmigtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 20 Mio. gefasst sowie eine zwischenzeitlich erfolgte Sitzverlegung der Gesellschaft von Köln nach Hamburg beschlossen, um die Verbundenheit zum Konzern der TAG Immobilien Gruppe zu unterstreichen.

Für die Aktie der Colonia wurde zur Vorbereitung eines Segmentwechsels vom General Standard in den Entry Standard/Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse am 16. April 2012 der Widerruf auf Zulassung der Aktie beantragt. Diesem Antrag wurde entsprochen, so dass die Zulassung mit dem 9. November 2012 enden wird. Nach diesem Tage wird die Aktie künftig im Entry Standard/Open Market notieren.

Die TAG Immobilien AG hält per 30. Juni 2012 72,13 Prozent der Stimmrechte an der Colonia.

Kennzahlen über das 1. Halbjahr 2012

	in TEUR	
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011
Gesamte Umsatzerlöse	31.712	33.469
Umsätze aus Vermietung	28.461	28.761
Mietergebnis	17.164	17.697
Betriebsergebnis/ EBIT	11.272	6.856
EBT	-828	-9.708
Konzernergebnis	-1.787	-9.466
	in TEUR	
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	30.06. 2012	31.12. 2011
Langfristige Vermögenswerte	809.136	809.578
Kurzfristige Vermögenswerte	15.628	17.269
Eigenkapital	247.581	246.883
Langfristige Verbindlichkeiten	500.914	503.214
Kurzfristige Verbindlichkeiten	76.269	76.750
Bilanzsumme	824.764	826.847
Eigenkapitalquote vor Minderheiten in Prozent	30,1	29,9
AKTIE		
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2012 (in Euro)		44.378.697,00
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2012		44.378.697
Schlusskurs 29. Juni 2012 (in Euro)		2,73
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2012 (in TEUR)		121.154

Zwischenlagebericht für die ersten sechs Monate 2012

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Im Berichtszeitraum hat die Euro-Schuldenthematik die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft weltweit anhaltend abgeschwächt. Gegen diesen Trend erzielte die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2012 ein moderates Wachstum. Zudem konnte der private Konsum durch steigende Löhne und eine bessere Lage auf dem Arbeitsmarkt angekurbelt werden. Die Zahl der Arbeitslosen reduzierte sich Ende Juni um 46.000 gegenüber Mai 2012 und die Arbeitslosenquote lag bei 6,6 Prozent.

Die Deutsche Bundesbank hatte im Juni 2012 ihre Wachstumsprognose für Deutschland für das laufende Jahr bekräftigt und hält an einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von 1 Prozent fest. Dies stellt gegenüber 2011, in dem das BIP bei 3 Prozent lag, eine deutlich geringere Erwartung dar. Im Vergleich zu vielen anderen großen Volkswirtschaften der Eurozone, die sich in einer schweren Krise befinden und auf eine Rezession zusteuern, wird die Lage in Deutschland aber als stabil gewertet. (Handelsblatt, 23. Juli 2012)

2. Der Wohnimmobilienmarkt

Die Nachfrage vor allem institutioneller Investoren nach vergleichsweise risikoarmen Investitionen zeigt sich vor allem auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten im Wert von insgesamt EUR 7,0 Mrd. gehandelt, damit lag das Transaktionsvolumen zur Jahresmitte 2012 um 170 Prozent über dem Vorjahresniveau. Daneben hat sich die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten mit über 127.000 und deren Gesamtwohnfläche in Höhe von rund 8,2 Millionen Quadratmetern mehr als verdoppelt.

Bevorzugter Investmentstandort ist Berlin. Im ersten Halbjahr 2012 wurden dort bereits über EUR 2,0 Mrd. bei Portfolioverkäufen umgesetzt – nach rund EUR 2,3 Mrd. für das Gesamtjahr 2011. Bei den großvolumigen Übernahmen – unter anderem der LBBW-, DKB Immobilien AG- und BauBeCon-Bestände - dominieren auf Käuferseite inländische Versicherungsunternehmen / Pensionsfonds und börsennotierte Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 43 beziehungsweise 23 Prozent am Gesamtvolumen. Auch ausländische Investoren sind wieder stärker aktiv und haben in den sechs Monaten rund EUR 2,3 Mrd. investiert. Die Preise blieben bislang auf einem hohen Niveau stabil. (Quelle: CBRE: zum Markt für Wohnungsportfolios in Deutschland 1. Halbjahr 2012, 2. Juli 2012)

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes im ersten Halbjahr 2012 zeigt, dass sich nicht nur die deutsche Wirtschaft insgesamt, sondern vor allem der deutsche Immobilienmarkt von der restlichen Euro-Zone abkoppeln könnte. Aufgrund ihrer attraktiven Risikoprämien sind deutsche Immobilien ein Anlagemagnet. Die Angst vor Inflation und mangelnde Alternativen bei Sachanlagen sprechen für Immobilien als Assetklasse. (Quelle: Deal-Magazine, Deutscher Immobilienmarkt konsolidiert sich auf gutem Niveau, Jones Lang Lasalle, 11. Juli 2012)

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres konnte das Konzernergebnis der Colonia Real Estate AG von EUR -9,5 Mio. im 1. Halbjahr 2012 auf EUR -1,8 Mio. gesteigert werden.

Während im ersten Halbjahr 2011 noch Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Renditeliegenschaften in Höhe von EUR 1,0 Mio. zu verzeichnen waren, ergaben sich im aktuellen Berichtszeitraum keine Verkäufe. Dies führte u. a. dazu, dass sich die gesamten Umsatzerlöse der Colonia von EUR 33,5 Mio. im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 31,7 Mio. reduzierten. Dabei bewegten sich die Mieterlöse mit EUR 28,5 Mio. (Vj. EUR 28,8 Mio.) auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2011. Das Dienstleistungsergebnis konnte von EUR -0,1 Mio. auf EUR 1,0 Mio. gesteigert werden. Die Verbesserung resultierte aus der Veräußerung des defizitären Bereichs Wohnprivatisierung im Mai 2011.

Gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 konnten die Personalaufwendungen von EUR 1,5 Mio. auf EUR 0,1 Mio. reduziert werden. Dies ist insbesondere auf die im Vorjahr durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen und die damit verbundenen erhöhten Personalaufwendungen zurückzuführen. Darüber hinaus ist ein Teil der Mitarbeiter von der TAG Immobilien AG übernommen worden. Die TAG Immobilien AG berechnet die auf die Colonia entfallenden laufenden Personalaufwendungen in Form von Personalumlagen an die Colonia weiter. Diese werden unter der Position sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von EUR 11,0 Mio. im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 6,1 Mio. im ersten Halbjahr 2012. Der Rückgang ist insbesondere auf die im Vorjahreszeitraum angefallenen Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von EUR 6,4 Mio. zurückzuführen.

4. Nachtragsbericht

Nach Ende der Berichtsperiode ist der Sitz der Gesellschaft von Köln

Im ersten Halbjahr 2012 erzielte die Colonia ein EBIT von EUR 11,3 Mio. nach EUR 6,9 Mio. Ende des ersten Halbjahres 2011. Das Zinsergebnis verbesserte sich von EUR -16,6 Mio. in den ersten sechs Monaten 2011 auf EUR -12,2 Mio. im laufenden Jahr. Diese Verbesserung ist im Wesentlichen auf Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von EUR 2,6 Mio., die im Rahmen von zweckgebundenen Darlehen aus dem KfW Gebäudesanierungsprogramm, nach erfolgreich abgeschlossener energetischer Sanierung, gewährt wurden, zurückzuführen. Insgesamt wurde ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR -0,8 Mio. nach EUR -9,7 Mio. im Vergleichszeitraum 2011 sowie ein Konzernergebnis von EUR -1,8 Mio. gegenüber EUR -9,5 Mio. im Vorjahresvergleichszeitraum erzielt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2011 reduzierte sich die Bilanzsumme nur geringfügig von EUR 826,8 Mio. auf EUR 824,8 Mio. zum 30. Juni 2012. Das Eigenkapital vor Minderheiten erhöhte sich leicht von EUR 247,1 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 247,8 Mio. Die daraus resultierende Eigenkapitalquote beläuft sich auf 30,05 Prozent gegenüber 29,89 Prozent zum 31. Dezember 2011. Der Loan to Value (LTV) verringerte sich zum 30. Juni 2012 auf 58,6 Prozent nach 59,1 Prozent zum Jahresende 2011. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich von EUR 476,6 Mio. zum Jahresende 2011 auf EUR 472,8 Mio. zum 30. Juni 2012.

Das Immobilienvolumen der Colonia beläuft sich wie zum 31. Dezember 2011 auf EUR 789,4 Mio. Zum 30. Juni 2012 belaufen sich die liquiden Mittel auf EUR 10,2 Mio. nach EUR 9,9 Mio. zum 31. Dezember 2011.

nach Hamburg verlegt worden.

5. Prognosen, Chancen, Risiken

Die Colonia ist unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Als Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG sind die Vorgaben des Risikomanagements innerhalb der TAG Gruppe für alle Organisationseinheiten bindend. Der Vorstand der Colonia hat geeignete Risikomanagementprozesse und Kontrollsysteme in den Konzern integriert, um Risiken zu vermeiden bzw. entstandene Risiken zu steuern und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ebenso werden Potentiale frühzeitig erkannt, um Strategien für deren Nutzung rechtzeitig zu entwickeln. Eine ausführliche Darstellung unseres Risikomanagements, der Kontrollsysteme des Rechnungslegungsprozesses sowie der Chancen und Risiken im Konzern können dem Risikobericht im Geschäftsbericht 2011 (ab Seite 63) entnommen werden. Die Aussagen des Risikoberichts haben auch weiterhin ihre Gültigkeit. Dem Management der Colonia sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

Die Euro-Schuldenthematik schwächt die Konjunktur und die Dynamik der Wirtschaft im zweiten Quartal europaweit. Gegen diesen Trend zeigt sich die deutsche Wirtschaft robust, was auch auf dem Arbeitsmarkt zu spüren ist. Für das laufende Jahr gehen Experten von einem Wirtschaftswachstum in Deutschland in Höhe von einem Prozent aus.

Wie bereits ausführlich im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2011 dargestellt, ist unser Ziel, Wachstum aus den eigenen Wohnungsbeständen zu generieren und den Geschäftsbereich Service weiter ertragsorientiert auszubauen. Bei der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien steht auch weiterhin die Optimierung der Vermietungsergebnisse sowie die Reduzierung der Leerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt stellt das Salzgitterportfolio dar, in dem zur Reduzierung der Leerstände umfassende Investitionen in die Modernisierung der Bestände erforderlich sind.

Der IFRS-Konzernabschluss der Colonia Real Estate AG zum 31. Dezember 2010 wurde gem. § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB im Rahmen einer anlassunabhängigen Stichprobenprüfung von der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. („DPR“) geprüft. Die DPR hat im Juli 2012 bestätigt, dass keine fehlerhafte Rechnungslegung festgestellt wurde.

Auf Basis der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie des Wachstumspotenzials unserer Bestandsimmobilien, gehen wir für das laufende Geschäftsjahr von der Erzielung eines positiven Vorsteuerergebnisses auf operativer Ebene vor Sondereffekten aus.

Colonia Real Estate AG

IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2012

AKTIVA

	in TEUR	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
Langfristige Vermögenswerte			
Renditeliegenschaften		789.379	789.397
Immaterielle Vermögenswerte		6.054	6.204
Sachanlagen		487	590
Beteiligungen		6.446	6.446
Andere finanzielle Vermögenswerte		5.553	5.401
Latente Steuern		1.199	1.540
Summe langfristige Vermögenswerte		809.136	809.578
Kurzfristige Vermögenswerte			
Andere Vorräte		243	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.033	6.089
Forderungen aus verbundenen Unternehmen		2	108
Ertragsteuererstattungsansprüche		190	265
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		926	915
Liquide Mittel		10.234	9.892
Summe kurzfristige Vermögenswerte		15.628	17.269
SUMME VERMÖGENSWERTE		824.764	826.847

Colonia Real Estate AG

IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2012

PASSIVA

in TEUR	30. Juni	31. Dezember
Eigenkapital	2012	2011
Gezeichnetes Kapital	44.379	44.379
Kapitalrücklage	280.121	280.121
Rücklage Hedge-Accounting	-6.920	-9.381
Währungsumrechnung	-6	-11
Eigene Anteile	-12	-12
Bilanzverlust	-69.734	-67.972
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	247.828	247.124
Minderheitenanteile	-247	-241
Summe Eigenkapital	247.581	246.883
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	455.657	455.130
Rückstellungen für Pensionen	29	29
Langfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.416	2.348
Derivative Finanzinstrumente	1.856	5.419
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	115
Latente Steuern	40.956	40.173
Summe langfristige Verbindlichkeiten	500.914	503.214
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Rückstellungen	2.250	3.153
Ertragsteuerschulden	349	17
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.116	21.497
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.618	3.693
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.765	42.434
Derivative Finanzinstrumente	5.643	4.134
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	26	25
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.502	1.797
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	76.269	76.750
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	824.764	826.847

Colonia Real Estate AG**IFRS - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012**

	in TEUR	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011	01.04.-30.06.2012	01.04.-30.06.2011
Gesamte Umsatzerlöse		31.712	33.469	15.788	16.773
Umsätze aus Vermietung		28.461	28.761	14.214	14.190
Aufwendungen aus Vermietung		-11.297	-11.064	-5.844	-5.937
Mietergebnis		17.164	17.697	8.370	8.253
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0	983	0	554
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0	-911	0	-548
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		0	72	0	6
Dienstleistungsumsätze		3.251	3.725	1.574	2.029
Aufwendungen aus Dienstleistungen		-2.301	-3.823	-1.177	-2.284
Dienstleistungsergebnis		950	-98	397	-255
Rohergebnis		19.221	20.128	9.274	9.703
Personalaufwand		-137	-1.536	-33	-415
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-295	-72	-141	-9
Wertminderungen Vorräte und Forderungen		-1.454	-715	-557	-233
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.063	-10.949	-2.921	-4.459
EBIT		11.272	6.856	5.622	4.587
Beteiligungsergebnis		135	0	135	0
Zinsertrag		2.804	832	105	744
Zinsaufwand		-15.039	-17.396	-7.537	-9.677
EBT		-828	-9.708	-1.675	-4.346
Ertragsteuern		-957	246	-258	463
Sonstige Steuern		-2	-4	0	-3
Konzernergebnis		-1.787	-9.466	-1.933	-3.886
davon auf Minderheiten entfallend		-25	1	13	2
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend		-1.762	-9.467	-1.920	-3.888
Ergebnis je Aktie (in EUR)					
unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,04	-0,30	-0,04	-0,12
verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,04	-0,30	-0,04	-0,12

Colonia Real Estate AG**IFRS-Konzern Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012**

in TEUR	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011	01.04.-30.06.2012	01.04.-30.06.2011
Konzernergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung	-1.787	-9.466	-1.933	-3.886
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus dem Hedge-Accounting	2.964	5.193	1.901	224
Latente Steuern auf diese unrealisierten Gewinne und Verluste	-484	-846	-310	-41
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	2.480	4.347	1.591	183
Konzerngesamtergebnis	693	-5.119	-342	-3.703
davon auf Minderheiten entfallend	-6	33	0	3
davon auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	699	-5.152	-342	-3.706

Colonia Real Estate AG

Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012

	in TEUR	01.01. - 30.06.2012	01.01. - 30.06.2011
Konzernergebnis		-1.787	-9.466
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen		295	255
Abschreibungen auf Beteiligungen		0	500
Abschreibungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)		0	500
Verluste aus Entkonsolidierungen		0	692
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		0	453
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Beteiligungen		0	-22
Gewinne/Verluste aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0	-11
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen		0	-609
Veränderungen der latenten Steuern		1.124	444
Veränderungen der Rückstellungen		-903	1
Veränderungen der Forderungen und anderer Aktiva		1.982	-281
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva		2.862	-3.954
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		3.573	-11.498
Auszahlungen Investitionen Renditeliegenschaften		0	-15
Einzahlung Abgänge von Renditeliegenschaften		0	800
Auszahlungen Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-41	-149
Einzahlungen aus Unternehmensverkäufen		0	2.949
Auszahlungen Investitionen assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte		-152	0
Einzahlungen Abgang andere finanzielle Vermögenswerte		0	4.522
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-193	8.107
Einzahlungen aus Darlehen des Mehrheitsgesellschafters		0	58.794
Auszahlung aus Rückzahlung von Wandelanleihe		0	-45.231
Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		406	1.093
Auszahlungen aus der Tilgung von Bankkrediten		-2.141	-11.360
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.735	3.296
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		1.645	-95
Liquide Mittel am Anfang der Periode		7.706	7.794
Währungsumrechnung		5	-2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		9.356	7.697

Colonia Real Estate AG

Konzern Eigenkapitalentwicklung vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung	Eigene Anteile	Bilanzgewinn/-verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2012	44.379	280.121	-9.381	-11	-12	-67.972	247.124	-241	246.883
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-1.762	-1.762	-25	-1.787
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.461	0	0	0	2.461	19	2.480
Währungsumrechnung	0	0	0	5	0	0	5	0	5
Stand am 30. Juni 2012	44.379	280.121	-6.920	-6	-12	-69.734	247.828	-247	247.581

Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage Hedge-Accounting	Währungsumrechnung	Eigene Anteile	Bilanzgewinn/-verlust	Summe	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2011 (angepasst)	31.306	239.424	-14.948	-8	-12	-28.598	227.164	5	227.169
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-8.568	-8.568	1	-8.567
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.426	0	0	0	3.426	22	3.448
Kapitalerhöhung aus Wandlung	1.689	7.701	0	0	0	0	9.390	0	9.390
Unternehmenserwerb unter gemeinsamer Kontrolle	0	-3.433	0	0	0	0	-3.433	0	-3.433
Währungsumrechnung	0	0	0	-2	0	0	-2	0	-2
Stand am 30. Juni 2011 (angepasst)	32.995	243.692	-11.522	-10	-12	-37.166	227.977	28	228.005

Colonia Real Estate AG
Konzernsegmentberichterstattung vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012

	Wohnen						Summe Wohnen	Gewerbe Immobilien	Dienst- leistungen	Übrige Aktivitäten	Konsolidierung	Konzern
	in TEUR	Hamburg	Berlin	München	NRW	Salzgitter						
Umsatzerlöse	5.480	8.329	0	1.209	11.604	1.309	27.931	530	3.289	0	-38	31.712
Vorjahr	5.483	8.327	0	1.228	11.633	2.554	29.225	519	4.764	0	-1.039	33.469
- davon externe Erlöse	5.480	8.329	0	1.209	11.604	1.309	27.391	530	3.251	0	0	31.712
Vorjahr	5.483	8.327	0	1.228	11.633	2.554	29.225	519	3.725	0	0	33.469
- davon konzerninterne Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	-38	0
Vorjahr	0	0	0	0	0	0	0	0	1.039	0	-1.039	0
Segmentergebnis	3.385	5.469	0	775	6.134	892	16.655	510	949	0	0	18.114
Vorjahr	4.024	6.728	0	1.132	4.910	475	17.269	500	-98	0	0	17.671
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge												1.107
Vorjahr												2.457
Rohergebnis												19.221
Vorjahr												20.128
nicht zugeordnete sonstige betr. Erträge												-20.049
Vorjahr												-29.836
EBT												-828
Vorjahr												-9.708
Segmentvermögen	156.898	230.259	0	36.844	313.222	40.398	777.621	11.776	0	0	0	789.397
Vorjahr	156.941	230.259	0	36.108	313.222	41.091	777.621	11.776	0	0	0	789.397
Sonstiges Vermögen												35.367
Vorjahr												37.450
Vermögen Gesamt												824.764
Vorjahr												826.847

Erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2012

Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss der Colonia Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „Colonia AG“ oder im Zusammenhang mit dem Konzern „Colonia“ bzw. „Colonia-Konzern“ genannt) wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG zum sog. „Halbjahresfinanzbericht“ erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2012. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug zur Konzernbilanz der 31. Dezember 2011, im Übrigen die des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2011 dargestellt. Ergänzend werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung sowie in der Konzerngesamtergebnisrechnung Angaben zum zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2012 (Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2012) mit entsprechenden Vergleichszahlen der Vorperiode angegeben. Die Angaben erfolgen überwiegend in Tausend Euro (TEUR). Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen zwischen den einzelnen Abschlussbestandteilen ergeben.

Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschluss erfolgte auf konsolidierter Basis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorgaben des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Halbjahresfinanzbericht basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 zugrunde lagen. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 30. Juni 2011 wurden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung die folgenden Ausweisänderungen vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Ertragslage der Gesellschaft bieten:

- Die im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Leistungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesenen Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 715 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ ausgewiesenen „Personalkosten“ in Höhe von TEUR 1.536 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Personalaufwand“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ ausgewiesenen Abschreibungen in Höhe von TEUR 72 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Allgemeine Verwaltungskosten“ ausgewiesenen sonstigen Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.883 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

- Die im Vorjahr unter der Position „Restrukturierungsaufwand“ ausgewiesenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.432 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesenen Kraftfahrzeugsteuern in Höhe von TEUR 4 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige Steuern“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.
- Die im Vorjahr unter der Position „Erlöse aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ in Höhe von TEUR 4.522 sowie die unter der Position „Buchwert der veräußerten langfristigen Vermögenswerte“ in Höhe von TEUR -4.500 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ saldiert ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde in der Konzernbilanz die folgende Ausweisänderung vorgenommen, die nach Ansicht der Gesellschaft einen verbesserten Einblick in die Vermögenslage der Gesellschaft bietet:

- Die im Vorjahr unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Finanzschulden in Höhe von TEUR 19.312 werden im Berichtszeitraum unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Zwischenabschluss der Colonia Real Estate AG und all ihrer Tochtergesellschaften zum 30. Juni 2012. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Beherrschung über die Finanz- und Geschäftspolitik inne hat. Sie werden in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2012 umfasst 13 Tochterunternehmen, davon zwei Gesellschaften mit Sitz im Ausland.

Wesentliche Transaktionen und Geschäftsvorfälle der Zwischenberichtsperiode

Die aktiven und passiven latenten Steuern werden teilweise saldiert. Die aktiven latenten Steuern belaufen sich im 1. Halbjahr 2012 auf TEUR 1.199 (Vj.: TEUR 1.540) und die passiven latente Steuern auf TEUR 40.956 (Vj.: TEUR 40.173). Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. Die passiven latenten Steuern sind überwiegend auf die im Vergleich zur Steuerbilanz abweichende Bewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen.

Die Rücklage für Hedge-Accounting umfasst die Marktwertänderungen abzüglich latenter Steuereffekte der derivativen Finanzinstrumente, die zur Absicherung von Zinssatzänderungen der variabel verzinsten Darlehen gehalten werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute beinhalten nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften. Finanzierungen von Renditeliegenschaften werden in der Regel langfristig vereinbart.

In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 1.851 (Vj. TEUR 786) und Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 250 (Vj. TEUR 123) enthalten.

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse und des Rohergebnisses wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen, die integraler Bestandteil dieser Anhangangaben ist und aus Gründen der Übersichtlichkeit in einer separaten Tabelle vor den Anhangangaben dargestellt wird.

Im Berichtszeitraum wurden aus der im Mai 2010 ausgegebenen Wandelschuldschreibungen insgesamt 54 Aktien ausgegeben. Die Wandlung aus der Wandelschuldverschreibung ist von untergeordneter Bedeutung.

Zum 1. Mai 2012 hat der Finanzvorstand der Colonia AG, Herr Hans-Ulrich Sutter, sein Amt niedergelegt. Herr Georg Griesemann wurde zum 1. Mai 2012 durch den Aufsichtsrat zum neuen Finanzvorstand der Colonia AG bestellt.

In der Zwischenberichtsperiode erfolgte ein Wechsel im Aufsichtsrat der Gesellschaft. Für Herrn Klaus Lennartz, selbständiger Unternehmensberater, Hürth (bis 13. Juni 2012), wurde Herr Hans-Ulrich Sutter, Kaufmann, Berlin (seit 13. Juni 2012), Mitglied des Aufsichtsrates der Colonia AG.

Wesentliche Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode

Mit Ausnahme der am 23. Juli 2012 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg erfolgten Sitzverlegung, die die Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. Juni 2012 beschlossen hatte, sind keine wesentlichen Ereignisse nach Ende der Zwischenberichtsperiode eingetreten.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen

Im ersten Halbjahr 2012 bestanden nachfolgende wesentliche Dienstleistungs- und sonstige Verträge zwischen der Colonia AG bzw. ihren Tochtergesellschaften und anderen Gesellschaften des TAG-Konzerns:

Rahmenkreditvereinbarung mit der TAG Immobilien AG

Zwischen der TAG Immobilien AG und der Colonia besteht seit dem 23. Februar 2011 eine Rahmenkreditvereinbarung über einen Rahmenkredit von bis zu TEUR 75.000 mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Der Rahmenkredit wird mit einem Festzinssatz von 7,95% p.a. marküblich verzinst. Zur Besicherung des Darlehens hat die Colonia ihre Geschäftsanteile an der Colonia Wohnen GmbH, Köln, zugunsten der TAG Immobilien AG verpfändet.

Die zum 30. Juni 2012 ausgewiesene Darlehensverbindlichkeit beläuft sich unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2011 auf nominal TEUR 27.178. Im Berichtszeitraum belief sich der hieraus resultierende Zinsaufwand auf TEUR 1.074 (Vj.: TEUR 942).

Vereinbarung über Dienstleistungen im Konzern vom 1. Mai 2011 mit der TAG Immobilien AG

Die TAG Immobilien AG hat mit der Colonia am 1. Mai 2011 eine Vereinbarung geschlossen, die die Erbringung von Leistungen sowohl an die Colonia sowie auch an deren Tochtergesellschaften (Colonia Wohnen GmbH, Köln, Colonia Portfolio Ost GmbH, Köln, Colonia Portfolio Berlin GmbH, Köln, Colonia Wohnen Service GmbH (nachfolgend „Colonia Wohnen Service“ genannt), Köln, Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Köln, Grasmus Holding B.V., Maastricht, und POLARES Real Estate Asset Management GmbH (nachfolgend „POLARES“ genannt), Hamburg, zum Gegenstand hat. In diesem Zusammenhang werden Führungs- und Leistungsaufgaben der Organe der Colonia, Asset Management Leistungen zur Bewirtschaftung und Entwicklung der Colonia-Liegenschaften, Rechnungswesen- und Controllingleistungen sowie weitere Dienstleistungen von der TAG Immobilien AG erbracht. Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt im Rahmen einer Umlage nach den bei der TAG Immobilien AG anfallenden Personalkosten.

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Aufwendungen aus der Umlage auf TEUR 1.614 (Vj.: TEUR 654).

Verwalterverträge zwischen Colonia-Tochtergesellschaften und der TAG Asset Management GmbH

Im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Hausverwaltung“ von der Colonia Wohnen Service an die TAG Asset Management GmbH zum 30. November 2011 sind auch die zwischen der Colonia Wohnen Service und mehreren Tochtergesellschaften der Colonia bestehenden Verwalterverträge auf die TAG Asset Management GmbH übergegangen. Die Abrechnung der Verwalterleistungen erfolgte auf Grundlage der ursprünglichen Verwalterverträge.

Im Berichtszeitraum ergaben sich hieraus Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.100 (Vj.: TEUR 0).

Kaufpreisstundung aus dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Larus Asset Management GmbH, Hamburg vom 11. Mai 2011

Die Colonia hat mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 die Geschäftsanteile an der Larus Asset Management GmbH, Hamburg, von der TAG Asset Management GmbH erworben. Die Kaufpreishöhe von TEUR 8.000 wurde gestundet und wird mit einem marktüblichen Zinssatz von 7,95 Prozent p.a. verzinst.

Im 1. Halbjahr 2012 resultierte bei der Colonia hieraus ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 315 (Vj.: TEUR 105).

Büromiete POLARES Real Estate Asset Management GmbH

Das von der gesamten Unternehmensgruppe genutzte Bürogebäude Steckelhörn 5 in Hamburg steht im Eigentum der BV Steckelhörn GmbH & Co. KG, Hamburg, einer Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG. Es bestehen verschiedene Mietverhältnisse über Teilflächen mit Tochterunternehmen der TAG-Gruppe, u. a. auch mit der POLARES zu einer Jahresbruttomiete einschließlich Nebenkosten in Höhe von TEUR 259.

Sonstige Angaben

Die Eventualverbindlichkeiten des Konzerns haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2011 nicht wesentlich verändert.

Grundlagen der Berichterstattung

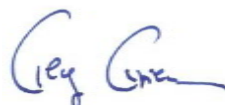
Die Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des Weiteren beinhalten der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die Gesellschaft weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit, erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen.

Colonia Real Estate AG

Hamburg, den 8. August 2012



Rolf Elgeti



Georg Griesemann

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 8. August 2012



Rolf Elgeti



Georg Griesemann

Finanzkalender 2012

Datum	Event
8. November	Veröffentlichung des Zwischenberichts zum 3. Quartal

Kontakt

Colonia Real Estate AG
Steckelhörn 5
20457 Hamburg

Investor Relations
Telefon: +49 (0)221 71 60 71-0
Fax: +49 (0)221 71 60 71-99

ir@colonia.ag
www.colonia.ag