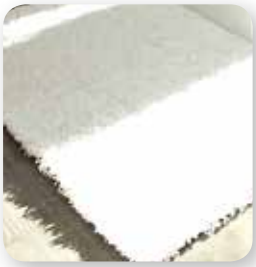


GESCHÄFTSBERICHT **2012**

YOUNIQ
AKTIENGESELLSCHAFT

YOUNIQ AKTIENGESELLSCHAFT

WESENTLICHE KENNZAHLEN

in TEUR	2012	2011
Ertragskennzahlen fortzuführende Bereiche		
EBITDA	1.265	3.607
EBIT	1.074	3.357
Konzernergebnis	54	1.400

	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzkennzahlen Konzern		
Bilanzsumme	157.574	183.696
Immobilienvermögen	131.758	151.594
Eigenkapital	81.160	87.633
Eigenkapitalquote in %	51,51	47,71
Netto-Finanzverbindlichkeiten*	57.486	63.942
Netto-Verschuldungsgrad in %**	43,63	42,18
Net Asset Value pro Aktie in EUR	7,78	8,41
Mitarbeiter	36	31

* Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel
** Finanzverbindlichkeiten abzgl. liquide Mittel / Immobilienvermögen

INHALTSVERZEICHNIS

An die Aktionäre

Highlights 2012 4

Brief des Vorstands 7

Portrait des Vorstands 8

Geschäftsmodell der YOUNIQ AG 10

Die YOUNIQ-Aktie 13

Bericht des Aufsichtsrats / Corporate Governance 15

Lage- und Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht 26

Nachtragsbericht 44

Risikobericht 54

Chancen der zukünftigen Entwicklung 58

Prognosebericht 59

Konzernabschluss

Konzern-Bilanz 62

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 64

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 66

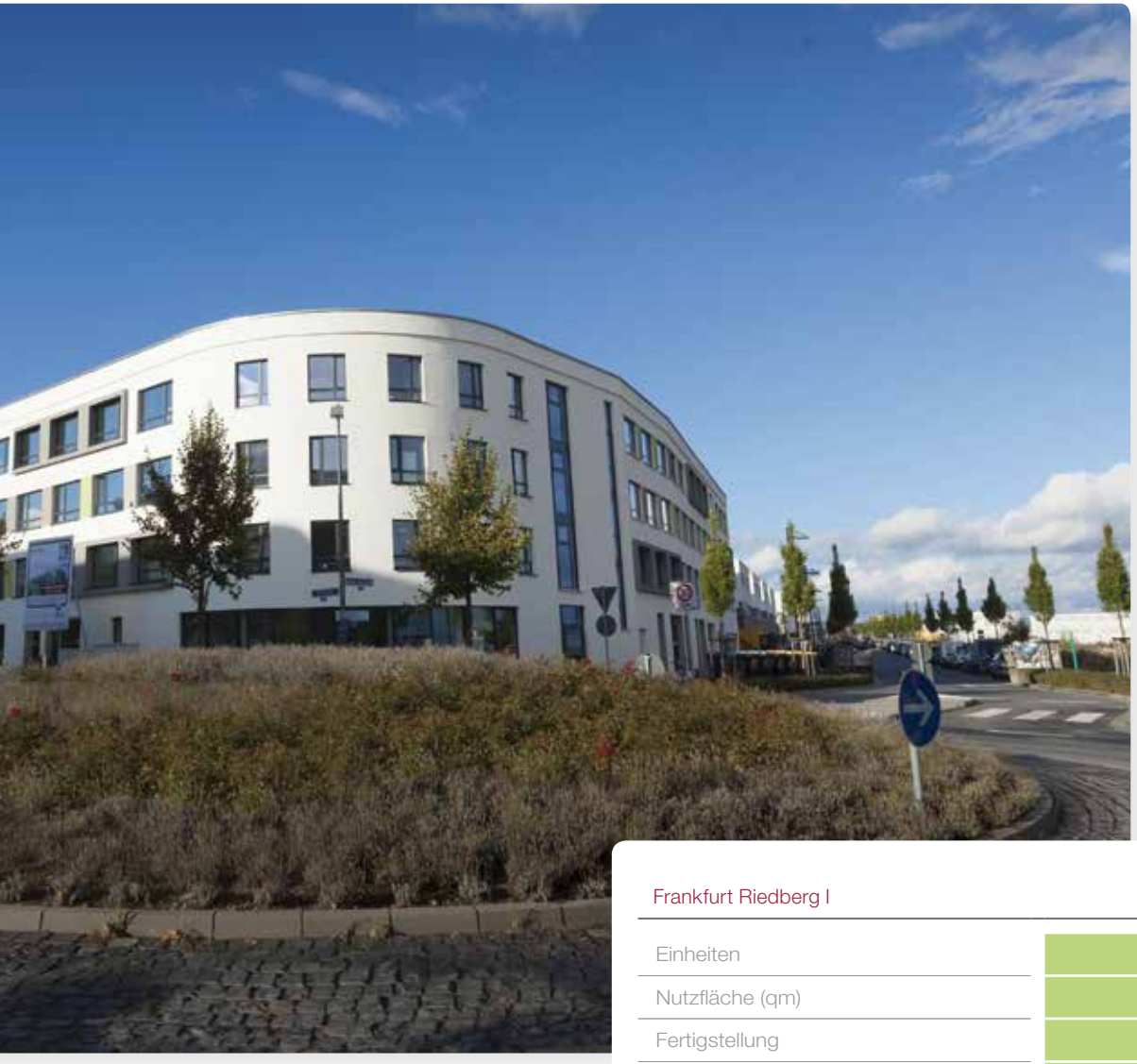
Konzern-Kapitalflussrechnung 68

Konzern-Anhang 70

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 154

Bilanzeid 156

Impressum 157



Frankfurt Riedberg I

Einheiten	232
Nutzfläche (qm)	5.483
Fertigstellung	Q4/2012
Mieteinnahmen (pro Jahr bei Vollvermietung, EUR Mio.)	1,1

HIGHLIGHTS 2012

Q1

Februar

- Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen 2011; in diesem Rahmen wurde die strategische Entscheidung zum beschleunigten Abverkauf des „Renting and Trading"-Portfolios bekannt gegeben
- Übergang der Projekte Karlsruhe und Greifswald an MPC

März

- Veröffentlichung der Geschäftszahlen 2011: Erneut ist der Geschäftsbereich „Studentisches Wohnen der wichtigste Ertragsbringer des YOUNIQ-Konzerns

Q2

Mai

- Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das erste Quartal; EBITDA von 1,0 Mio. EUR erzielt; transparentere Gestaltung der Gesamtergebnisrechnung, die Ergebnistreiber klar aufzeigt
- Investorenroadshows in Genf, Paris und Luxemburg

Juni

- Investorenroadshow in London

Q3

August

- Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das erste Halbjahr; Veräußerung von 195 Einheiten im Segment „Renting and Trading“ in den ersten sechs Monaten; EBITDA bei 2,5 Mio. EUR

September

- Präsentation auf dem SRC Forum Financials & Real Estate Forum

Q4

November

- Fertigstellung des Projekts München Schleißheimer Straße mit 80 Apartments; die innerhalb kürzester Zeit voll vermietet werden konnten
- Fertigstellung des ersten Standorts am Frankfurter Riedberg; von den 232 Apartments konnten bis Ende Februar 2013 ca. 70 % vermietet werden
- Präsentation auf dem Deutschen Eigenkapitalforum
- Veröffentlichung der Geschäftszahlen für die ersten neun Monate; insgesamt konnten 319 Einheiten aus dem Bestandsportfolio veräußert werden; EBITDA von EUR 3,3 Mio. erwirtschaftet
- Investorenroadshow in Wien
- Übergang des Projekts München Schleißheimer Straße an MPC vollzogen

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

unser Kerngeschäft „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ war im Geschäftsjahr 2012 mit einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von EUR 5,9 Mio. und einem Gesamtergebnis von EUR 4,0 Mio. erneut unser wichtigster Ertragsbringer und stellte einmal mehr seine Profitabilität unter Beweis. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die drei Standorte, Karlsruhe, Greifswald und München I an den MPC Fonds Deutschland 11 übergeben – damit konnten wir bereits drei der vier vereinbarten Transaktionen mit MPC erfolgreich abschließen.

Das Jahr 2012 stand besonders im Zeichen der Bautätigkeit bei unseren laufenden Projekten im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“. Neben dem Projekt München I wurde der erste Standort am Frankfurter Riedberg fertig gestellt. Darüber hinaus begannen in Mainz, Potsdam, Bayreuth sowie beim zweiten Frankfurter Projekt die Bauarbeiten. Pünktlich zum Wintersemester 2013/14 sollen diese Liegenschaften fertig gestellt werden. Erfreulich war der Verlauf der Vermietungsprozesse. Die fertig gestellten Liegenschaften in Greifswald, Karlsruhe und München, Schleißheimer Straße weisen zum Jahresabschluss eine Vollvermietung aus, unser Objekt am Frankfurter Riedberg ist inzwischen zu 85 % vermietet.

In unserem Geschäftsbereich „Renting and Trading Real Estate“ gelang es uns, rund 60 % des Altbestandportfolios zu veräußern, verglichen mit dem Stand zum Jahresende 2011. Insgesamt konnten wir 528 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 40.500 Quadratmetern an Investoren verkaufen. Das entspricht einem Verkaufsumsatz von rund EUR 35,2 Mio. Der Verkauf wird im Jahr 2013 fortgeführt. Den Bereich „Project Development“ konnten wir im Jahresverlauf wie geplant einstellen.

Wir sehen für YOUNIQ eine gute Perspektive und gehen von einer positiven Entwicklung im Bereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ in den Jahren 2013 und 2014 aus. Für diese Geschäftsjahre erwarten wir in diesem Segment ein positives EBIT.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, im März 2013

Rainer Nonnengässer, CEO Marcus Schmitz, CFO

PORTRAIT DES VORSTANDS

MARCUS SCHMITZ, CFO

Marcus Schmitz trat zum 1. Januar 2012 in den Vorstand der YOUNIQ AG ein. Dort trägt er die Verantwortung als Finanzvorstand. Er verfügt über langjährige Erfahrung am Kapitalmarkt sowie über Expertise im operativen Geschäft und in der Projektentwicklung. Seit 2007 war er als Finanzvorstand bei der börsennotierten IFM Immobilien AG mit Sitz in Heidelberg und Frankfurt am Main tätig, zuvor zwischen 1999 und 2007 als Aktienanalyst und Fondsmanager beim renommierten Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers. Marcus Schmitz stammt aus Daun, ist verheiratet und hat eine Tochter.

RAINER NONNENGÄSSER, CEO

Rainer Nonnengässer ist seit dem 1. Juli 2010 Vorstandsvorsitzender der YOUNIQ AG. Er verantwortet in dieser Funktion die Bereiche „Studentisches Wohnen“, Projektentwicklung und Compliance. Während seiner über 20-jährigen Laufbahn in der Immobilienwirtschaft hatte Rainer Nonnengässer seit 1998 unter anderem verschiedene Managementpositionen innerhalb von Union Investment und des AXA-Konzerns inne. Dort war er zuletzt als Global COO Property Service Group der AXA Real Estate Investment Managers für Investments, Projektentwicklung und Asset Management der Gesellschaft verantwortlich. Rainer Nonnengässer wurde in Bad Kreuznach geboren, ist verheiratet und Vater zweier Töchter.

GESCHÄFTSMODELL DER YOUNIQ AG

GESCHÄFTSMODELL & MARKT

Die YOUNIQ AG ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf das Segment „YOUNIQ - Studentisches Wohnen“. Die Gesellschaft firmiert seit 2009 unter ihrem heutigen Namen und ist mit derzeit 3.270 Apartmenteinheiten in der Projektierung, im Bau oder Bewirtschaftung der bundesweit führende Anbieter für studentisches Wohnen.

Die aktuellen YOUNIQ Standorte

Projektiert / im Bau

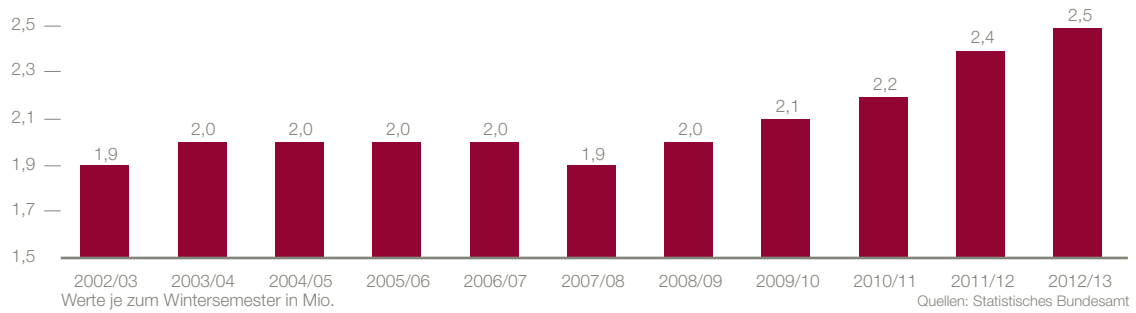
- **Lübeck,** 187 Einheiten (projektiert) (1)
- **Potsdam,** 387 Einheiten (im Bau) (2)
- **Frankfurt II,** 260 Einheiten (im Bau) (3)
- **Mainz,** 392 Einheiten (im Bau) (4)
- **Bayreuth,** 234 Einheiten (im Bau) (5)

Abgeschlossen

- **Greifswald,** 176 Einheiten (Bewirtschaftung) (6)
- **Berlin,** 375 Einheiten (Eigentum) (7)
- **Göttingen,** 95 Einheiten (Eigentum) (8)
- **Leipzig,** 253 Einheiten (Bewirtschaftung) (9)
- **Erlangen,** 99 Einheiten (Teilbewirtschaftung) (10)
- **Karlsruhe,** 377 Einheiten (Bewirtschaftung) (11)
- **München I,** 80 Einheiten (Bewirtschaftung) (12)
- **Frankfurt I,** 232 Einheiten (Eigentum) (13)

- **München II,** 123 Einheiten (Eigentum) (14)

Anzahl Studierende in Deutschland ab 2001 / 2002



Stetig steigende Studentenzahlen aufgrund doppelter Abiturjahrgänge, die Abschaffung von Wehr- und Zivildienst, die Schaffung zusätzlicher Studienplätze im Rahmen des Hochschulpakts II, aber auch die beständig steigende Quote an Schulabsolventen mit Hochschulabschluss – diese Punkte sind Hintergrund einer hohen Nachfrage innerhalb der studentischen Zielgruppe nach adäquatem Wohnraum.

Die Kultusministerkonferenz geht in ihrer aktuellen Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen bis 2019 von jährlich über 450.000 Studienanfängern aus; bis 2025 soll die Zahl jeweils deutlich über 400.000 liegen. Gleichzeitig ist das Wohnungsangebot für die studentische Zielgruppe gering. Diese Faktoren haben einen heute und in Zukunft attraktiven Markt geschaffen, den die YOUNIQ AG mit ihrem am Markt bewährten Geschäftsmodell ausfüllt.

DAS YOUNIQ-KONZEPT

Auf Basis einer Forsa-Umfrage wurde das Angebot von YOUNIQ im Bereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ auf die konkreten Wünsche und Vorstellungen der Studenten zugeschnitten. Dazu gehören neben hochwertigen möblierten Apartments ein eigenes Bad und eine eigene Küche sowie ein Internetanschluss. Zudem verfügen die YOUNIQ-Objekte über Gemeinschaftsräume wie Learning Lounges und sind zentral und nahe dem Campus gelegen, womit den Wünschen der Studenten nach sozialen Kontakten sowie guter Erreichbarkeit von Universität und Innenstadtbereich Rechnung getragen wird.

ALL-IN-MIETE FÜR KOSTEN-TRANSPARENZ

In der Regel werden die fertig gestellten Projekte von YOUNIQ betrieben. Auf Basis einer All-in-Miete, die ein voll möbliertes Apartment mit eigenem Bad, Internet, Kabelfernsehen sowie sämtliche Nebenkosten beinhaltet, werden die Apartments vermietet. Die YOUNIQ-Objekte verfügen zudem über Waschmaschinen und Trockner, Fitness- sowie Gemeinschaftsräume. Für alle Belange des täglichen Bedarfs steht den Mietern ein YOUNIQ-Scout als Ansprechpartner vor Ort mit Rat und Tat zur Seite.

Die All-in-Miete soll den Mietern eine größtmögliche Kostensicherheit und –transparenz gewährleisten. Sie inkludiert bei YOUNIQ sämtliche Kosten und ist daher hervorragend kalkulierbar. Dies entspricht exakt den Wünschen der studentischen Zielgruppe – sie ziehen einen Festbetrag als Miete vor, der nicht durch verschiedene Nebenkosten in die Höhe getrieben werden kann.

Aufgrund der umfangreichen inkludierten Leistungen ist die All-in-Miete nicht mit der klassischen Warmmiete vergleichbar. Im Durchschnitt beläuft sich der Anteil der Nettokaltmiete in den YOUNIQ-Objekten inklusive Möblierung auf etwa 77 % der All-in-Miete. Die verbliebenen 23 % entfallen auf Nebenkosten wie Wasser und Strom, aber auch auf Internet, Kabel-TV und Service-Dienstleistungen wie die YOUNIQ-Scouts. Somit wird ein im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt attraktives Mietpreisniveau erreicht. Die Mieter profitieren zudem von der umfangreichen Ausstattung ihrer YOUNIQ-Apartments und den verfügbaren Services.

Die Mietverträge werden jeweils für ein Jahr geschlossen, wobei die Eltern grundsätzlich als Mietvertragspartei auftreten. Somit wird ein hohes Maß an Sicherheit in Bezug auf die Mietzahlungen erreicht. Aufgrund der im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt hohen Fluktuationsrate von ca. 35 % pro Jahr kann die YOUNIQ AG ihre Mietpreise regelmäßig an das Marktniveau anpassen, unabhängig von der Entwicklung des Mietspiegels. Das ist insbesondere für Investoren interessant.

DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ deckt der YOUNIQ-Konzern einen erheblichen Teil der Wertschöpfungskette ab. Diese reicht von Selektion und nachfolgendem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Grundstücke an attraktiven Hochschulstandorten über die Projektentwicklung inklusive Planung, Baurechtschaffung und Bau bis hin zur kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung. Insgesamt hat die Gesellschaft derzeit 3.270 Apartments in der Bewirtschaftung bzw. im Bau. Die Objekte befinden sich an zwölf Standorten im Bundesgebiet, darunter Frankfurt am Main, München, Bayreuth, Lübeck, Mainz, Potsdam, Greifswald und Karlsruhe.

DIE INVESTITIONSKRITERIEN

Mögliche Standorte für neue Projekte werden nach festgelegten Kriterien bewertet. Auf dieser Basis erstellt die YOUNIQ AG ein Städteranking und akquiriert neue Projekte. Konkret sollte die Fachhochschule oder Universität am jeweiligen Standort über mehr als 10.000 Studenten sowie steigende Studentenzahlen verfügen. Zudem sollte die Nachfrage nach Studentenwohnungen am relevanten Wohnungsmarkt hoch sein, gepaart mit einem geringen Wohnungsangebot für die studentische Zielgruppe und einem attraktiven Preisniveau. Des Weiteren projektiert YOUNIQ in der Regel Objekte mit mindestens 200 Wohneinheiten pro Standort, die sich auf eine Nutzfläche von mindestens 5.000 qm verteilen. Ein wichtiges Kriterium für YOUNIQ-Standorte ist darüber hinaus eine zentrale Lage der Grundstücke oder Immobilien in Universitätsnähe sowie eine gute Infrastruktur in der Umgebung. Dazu gehört neben öffentlichem Nahverkehr auch die Möglichkeit, den täglichen Bedarf unweit des YOUNIQ-Objekts decken zu können.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ verfolgt einen langfristigen Ansatz. Neue Projekte werden in der Regel in einem Zeitrahmen von bis zu 24 Monaten entwickelt, angefangen bei der Akquisition, über den Bau bis hin zur Bewirtschaftung. Die Erträge verteilen sich auf diesen Zeitraum.

DIE YOUNIQ-AKTIE

KURSVERLAUF

Die Aktie der YOUNIQ AG ist seit dem 22. Juli 2011 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und damit in dem Börsensegment mit den höchsten Transparenz- und Publizitätspflichten.

Zu Beginn des Jahres 2012 startete die YOUNIQ-Aktie mit einem Kurs von EUR 6,23. Dieser Kurs markierte gleichzeitig auch den Höchststand im Geschäftsjahr 2012. Nach einer Abwärtsbewegung im ersten Quartal 2012 erreichte der YOUNIQ-Titel mit einem Kurs von EUR 4,20 am 3. April 2012 seinen Tiefststand. Im Anschluss zeigte die Aktie eine stabilere Entwicklung. Am letzten Handelstag des Berichtsjahres 2012, dem 28. Dezember 2012, schloss der Titel der YOUNIQ AG bei EUR 4,99. Ab Mitte Januar 2013 setzte ein deutlicher Aufwärtstrend ein, der zum Stichtag 28. Februar 2013 zu einem Schlusskurs von EUR 5,43 führte.

Die Marktkapitalisierung der YOUNIQ AG betrug zum 28. Februar 2013 rund EUR 56,5 Mio. Die Marktkapitalisierung des Streubesitzes nach Definition der Deutschen Börse AG betrug rund EUR 18,9 Mio.

HAUPTVERSAMMLUNG 2012

Am 18. Juli 2012 fand die Hauptversammlung 2012 im Radisson Blu Hotel in Frankfurt am Main statt. Es waren rund 68,58 % des stimmberechtigten Kapitals vertreten. Die anwesenden Aktionäre folgten dem Bericht des Vorstands zur Geschäftsentwicklung im Jahr 2011 sowie dem Ausblick für das laufende Geschäftsjahr. Neben der Vorlage von Jahres- und Konzernabschluss sowie der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat stand die Wahl der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer auf der Tagesordnung. Die Tagesordnungspunkte wurden alle mit großer Mehrheit verabschiedet.

INVESTOR RELATIONS

Ziel der Investor Relations-Aktivitäten der YOUNIQ AG ist es, das Vertrauensverhältnis zu Aktionären, Investoren, Finanzanalysten und anderen Kapitalmarktteilnehmern weiter zu festigen und auszubauen. Daher wird ein offener und intensiver Dialog mit allen Interessenten gepflegt.

Im Jahr 2012 hat das Management der YOUNIQ AG fünf Roadshows durchgeführt sowie an drei Kapitalmarktkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen. Dabei konnte einer breiten Öffentlichkeit das Geschäftsmodell mit der klaren Fokussierung auf das Segment „Studentisches Wohnen“ vorgestellt werden. Darüber hinaus beantwortete der YOUNIQ-Vorstand auch persönlich Investoren und Analysten Fragen zum Unternehmen.

Die gute Zusammenarbeit mit den Investoren und Analysten sowie das positive Feedback auf unsere Finanzkommunikation sind Ansporn für uns, im Jahr 2013 den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern weiter zu pflegen und zu intensivieren.

Finanzkalender 2013

17. Mai 2013	Quartalsfinanzbericht Q1/2013
17. Juli 2013	Ordentliche Hauptversammlung
30. August 2013	Halbjahresfinanzbericht H1/2013
14. November 2013	Quartalsfinanzbericht Q3/2013

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2012

- GOETHE INVESTMENTS S.à.r.l., Luxemburg **58,8 %**
- RABANO PROPERTIES S.à.r.l., Luxemburg **7,7 %**
- Free Float **33,5 %**

Stammdaten

WKN	A0B7EZ
ISIN	DE000A0B7EZ7
Börsenkürzel	YOU
Handelssegment	Prime Standard
Grundkapital zum 31.12.2012	EUR 10.400.000,00
Grundkapital zum 31.12.2011	EUR 10.400.000,00
Erstnotiz	08.12.2006
Erstausgabepreis	EUR 17,00
Aktienkurs zu Beginn des Geschäftsjahres (XETRA)	EUR 6,23
Aktienkurs zum 28. Dezember 2012 (XETRA)	EUR 4,99
Periodenhoch	EUR 6,23
Periodentief	EUR 4,20

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen,

sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei der Leitung der YOUNIQ AG regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wurde der Aufsichtsrat rechtzeitig eingebunden. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der laufenden Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements sowie der Entwicklung der Rentabilität. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erläutert; der Aufsichtsrat hat sie anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über alle für die Gesellschaft wesentlichen Themen informiert. Der Aufsichtsrat hat zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands, soweit dies nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Zusätzlich zu der intensiven Arbeit im Plenum stand der Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und entsprechend zu beraten. Darüber hinaus hat der Aufsichtsratsvorsitzende in gesonderten Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der einzelnen Geschäftsfelder erörtert.

Im Geschäftsjahr 2012 befasste sich der Aufsichtsrat in sieben Sitzungen insbesondere eingehend mit der wirtschaftlichen Lage und der operativen sowie strategischen Entwicklung des Unternehmens und seiner Geschäftsfelder. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vor oder holte die erforderliche Genehmigung des Aufsichtsrats unverzüglich ein. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind nicht aufgetreten.

Schwerpunkte der Beratung

Im Geschäftsjahr 2012 befasste sich der Aufsichtsrat umfassend insbesondere mit der Entwicklung der Geschäfte der YOUNIQ AG, wichtigen geschäftlichen Einzelvorgängen, der Zuteilung von Aktienoptionen gemäß dem YOUNIQ AG-Aktienoptionsplan 2011 an Führungskräfte und sonstige Leistungsträger des YOUNIQ-Konzerns, dem Verkauf des „Renting and Trading-Portfolios“, der Liquiditätsplanung und -sicherung der Gesellschaft und in diesem Zusammenhang auch der Emission einer Nachranganleihe.

Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Umsatz-, Ergebnis- und Beschäftigungsentwicklung der Gesellschaft, der Billigung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2011, dem Halbjahresfinanzbericht und den einzelnen Quartalsfinanzberichten im Geschäftsjahr 2012, der weiteren Entwicklung im Geschäftssegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen”, der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung und der Zustimmung zum Erwerb der Liegenschaften in Düsseldorf und Reutlingen. Dabei trat der Aufsichtsrat unter Teilnahme des Vorstands – wie erwähnt – zu insgesamt sieben Sitzungen zusammen.

Die Arbeit in den Ausschüssen des Aufsichtsrats

Um seine Arbeit effizient wahrzunehmen, hat der Aufsichtsrat insgesamt drei Ausschüsse eingerichtet. Diese bereiteten Beschlüsse des Aufsichtsrats vor sowie Themen, die im Plenum zu behandeln sind. Darüber hinaus sind Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrats auf Ausschüsse übertragen worden, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse jeweils in der anschließenden Sitzung. Die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sowie die Anzahl der Sitzungen und Beschlüsse können wie folgt zusammengefasst werden:

Dem Präsidialausschuss gehören bis zum Ablauf ihrer jeweiligen Amtsperiode Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernimmt gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Präsidialausschuss. Der Präsidialausschuss hielt im Berichtsjahr zwei Sitzungen ab. Der Präsidialausschuss beriet und beschloss den Verkauf der Liegenschaft Ulmenstraße 15-29 in Nürnberg sowie beriet den Erwerb einer Liegenschaft in Bamberg.

Dem Prüfungsausschuss gehören bis zum Ablauf ihrer jeweiligen Amtsperiode Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Den Vorsitz in diesem Prüfungsausschuss übernimmt Herr Daniel Schoch. Der Prüfungsausschuss hielt eine Sitzung ab. Der Prüfungsausschuss beriet über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft 2011, die Billigung des Konzernabschlusses 2011 sowie über den Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns im Beisein der Abschlussprüfer, erörterte die Prüfungsberichte ausführlich mit dem Abschlussprüfer und bereitete die Entscheidung des Aufsichtsrats vor.

Dem Nominierungsausschuss gehören bis zum Ablauf ihrer jeweiligen Amtsperiode Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernimmt gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Nominierungsausschuss. Der Nominierungsausschuss hatte in 2012 keinen Anlass, tätig zu werden.

Jahres- und Konzernabschluss

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat nach Vorbereitung durch den Prüfungsausschuss nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt und den Jahres- und Konzernabschluss in der Aufsichtsratssitzung am 22. März 2013 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nahm an der Sitzung vom 22. März 2013 teil und berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

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

Der Vorstand der YOUNIQ AG hat den Bericht nach § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie den hierzu von dem Abschlussprüfer erstatteten Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat rechtzeitig übermittelt. Der Abschlussprüfer hat nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen gegen den Bericht erhoben und das folgende Testat erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1) die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2) bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3) bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen."

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Aufgrund seiner eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat der Beurteilung des Abschlussprüfers an und erhebt gegen die Erklärung des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen.

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 wurde Herr Marcus Schmitz zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Das Vorstandsmitglied Herr Dr. Marcel Crommen hat mit Wirkung zum 31. Dezember 2011 im Einvernehmen mit der Gesellschaft sein Vorstandsmandat niedergelegt. Die Amtszeit von Herrn Rainer Nonnengässer endet am 30. Juni 2013. Eine Verlängerung der Amtszeit ist nicht geplant.

Im Aufsichtsrat der YOUNIQ AG hat es im Geschäftsjahr 2012 keine Veränderungen gegeben. Angaben zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind auf den Seiten 19ff. zu finden.

Corporate Governance

Den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex tragen der Vorstand und Aufsichtsrat – abgesehen von wenigen Ausnahmen – Rechnung. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich im Folgenden im Rahmen des Corporate Governance Berichts sowie im zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns. Die gemäß § 161 Abs. 1 AktG erforderliche gemeinsame Entsprechenserklärung ist im Corporate Governance Bericht und in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB, die im Lagebericht aufgenommen ist, enthalten sowie ferner im Internet unter www.youniq-group.de einsehbar.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und ihrer Tochtergesellschaften haben mit großem Einsatz zur Entwicklung der Gesellschaft im Berichtsjahr beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung und seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Frankfurt am Main, im März 2013

Für den Aufsichtsrat
Dr. Manfred Püschel
- Vorsitzender -

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Eine verantwortungsvolle, transparente und an einer nachhaltigen Wertschöpfung orientierte Unternehmensführung und -kontrolle (Corporate Governance) hat bei der YOUNIQ AG einen hohen Stellenwert, um das Vertrauen der nationalen und internationalen Investoren, der Finanzmärkte, der Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Öffentlichkeit zu fördern. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sind eine effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, Beachtung und Förderung der Aktionärsinteressen sowie Offenheit in der Unternehmenskommunikation. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung, des Geschäftsverlaufs sowie der Lage des Konzerns. Gleichzeitig zählt zu einer guten Corporate Governance der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Die YOUNIQ AG sorgt im Rahmen ihres wertorientierten Konzernmanagements mit einem systematischen Risikomanagement dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) sind ein etablierter Beurteilungsmaßstab für die Unternehmensführung deutscher börsennotierter Unternehmen und damit ein wichtiges Instrument zur kapitalmarktorientierten Weiterentwicklung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit, Vertrauen und Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat der YOUNIQ AG bekennen sich zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008, 18. Juni 2009, 26. Mai 2010 und 15. Mai 2012 und setzen diese bis auf wenige Ausnahmen um. Die Einzelheiten ergeben sich aus der von Vorstand und Aufsichtsrat im März 2013 abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre nehmen ihre Mitverwaltungs- und Kontrollrechte in der Hauptversammlung wahr. Jede Aktie der YOUNIQ AG gewährt eine Stimme. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder es durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. Die Gesellschaft achtet darauf, dass die von der Gesellschaft benannten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter auch während der Hauptversammlung erreichbar sind. Eine Höchstgrenze für Stimmrechte eines Aktionärs oder Sonderstimmrechte bestehen nicht. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der YOUNIQ AG eng und vertrauensvoll zusammen, wodurch eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats gewährleistet ist. Gemeinsames Ziel ist es, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Vorstand

Der Vorstand der YOUNIQ AG leitet das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Die Arbeit des Vorstands, die dem Gesamtvorstand vorbehaltenen Angelegenheiten sowie die erforderlichen Beschlussmehrheiten und zustimmungspflichtigen Geschäfte sind in einer Geschäftsordnung für den

Vorstand durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zum Geschäftsjahr 2012 ergaben sich die folgenden Änderungen der Zusammensetzung des Vorstands:

Das Vorstandsmitglied Herr Dr. Marcel Crommen hat mit Wirkung zum 31. Dezember 2011 im Einvernehmen mit der Gesellschaft sein Vorstandsmandat niedergelegt. Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 wurde Herr Marcus Schmitz zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Derzeit besteht der Vorstand aus zwei Personen:

RAINER NONNENGÄSSER,

geboren am 6. Juli 1963, wurde am 25. Juni 2010 für die Dauer von 36 Monaten zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt. Seine Amtszeit begann am 1. Juli 2010 und endet am 30. Juni 2013. Eine Verlängerung der Amtszeit ist nicht geplant. Das Vorstandsmitglied ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

MARCUS SCHMITZ,

geboren am 17. März 1973, wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 20. Oktober 2011 für die Dauer von 36 Monaten zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Seine Amtszeit begann am 1. Januar 2012 und endet am 31. Dezember 2014. Das Vorstandsmitglied ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der YOUNIQ AG berät und überwacht den Vorstand regelmäßig bei der Führung des Unternehmens und arbeitet eng mit ihm zusammen. Über die wesentlichen Entwicklungen der YOUNIQ AG wird der gesamte Aufsichtsrat regelmäßig unterrichtet.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 26. September 2011 wurde Herr Dr. Manfred Püschel zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Daniel Schoch wurde zum ersten Stellvertreter des Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Dr. Manfred Püschel ist daher Vorsitzender des Aufsichtsrats, Herr Daniel Schoch erster Stellvertreter und Herr Martin Hitzer zweiter Stellvertreter des Vorsitzenden.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Personen:

DR. MANFRED PÜSCHEL,

geboren am 13. Mai 1953, ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG. Herr Dr. Püschel ist selbstständiger Unternehmensberater. Herr Dr. Püschel ist Mitglied im Verwaltungsrat der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf, Mitglied des Beirats der Anita Thyssen Stiftung, München, sowie Mitglied des Beirats der WITTE Automotive GmbH, Velbert.

DANIEL SCHOCH,

geboren am 31. März 1974, ist erster stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG. Herr Schoch ist Betriebswirt und Mitglied des Vorstands der CORESTATE Capital AG, Zug, Schweiz. Ferner war Herr Schoch bis zum 26. August 2011 Mitglied im Aufsichtsrat der Roth & Rau Aktiengesellschaft, Hohenstein-Ernstthal, und war bis zum 24. August 2012 Mitglied im Aufsichtsrat der Suiteside AG, Frankfurt am Main.

MARTIN HITZER,

geboren am 19. November 1968, ist zweiter stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG. Herr Hitzer ist Rechtsanwalt und Partner bei der Anwaltssozietät Gleiss Lutz, Düsseldorf. Herr Hitzer hat mit Schreiben vom 24. September 2012 sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zur Beendigung der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft niedergelegt.

RALPH WINTER,

geboren am 13. Mai 1963, ist Geschäftsführer der Corestate German Residential Ltd., St. Peter Port, Guernsey, sowie der Corestate German Commercial Properties Fund LP, St. Peter Port, Guernsey.

DR. CARSTEN STROHDEICHER,

geboren am 5. Januar 1961, ist Geschäftsführer der Arcadius Advisors GmbH, München. Herr Dr. Strohdeicher ist Mitglied im Aufsichtsrat der Magnat Real Estate AG, Frankfurt am Main, sowie der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main.

BARBARA BUSCH,

geboren am 27. April 1958, ist Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin sowie Partnerin der Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner, Frankfurt am Main.

In der Sitzung des Aufsichtsrat am 26. September 2011 hat der Aufsichtsrat einen Präsidial-, Prüfungs- sowie Nominierungsausschuss gebildet und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat entsprechend geändert.

- Dem Präsidialausschuss gehören bis zum Ablauf ihrer jeweiligen Amtsperiode Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernimmt gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Präsidialausschuss.
- Dem Prüfungsausschuss gehören bis zum Ablauf ihrer jeweiligen Amtsperiode Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Den Vorsitz in diesem Prüfungsausschuss übernimmt Herr Daniel Schoch.
- Dem Nominierungsausschuss gehören bis zum Ablauf ihrer jeweiligen Amtsperiode Herr Dr. Manfred Püschel, Herr Ralph Winter, Herr Daniel Schoch sowie Herr Dr. Carsten Strohdeicher an. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Manfred Püschel übernimmt gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat den Vorsitz in diesem Nominierungsausschuss.

Transparenz

Um eine größtmögliche Transparenz zu gewährleisten, hat die YOUNIQ AG den Anspruch, allen Zielgruppen die gleichen Informationen zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Daher werden sämtliche Presse- und Ad hoc-Mitteilungen unverzüglich auf der Homepage der YOUNIQ AG (www.youniq-group.de) publiziert. Unsere Aktionäre werden zusätzlich mit einem Finanzkalender, der auf der Homepage veröffentlicht ist, über wesentliche Termine informiert.

Bereits im Vorfeld der jährlichen Hauptversammlung werden die Aktionäre durch den Geschäftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr sowie durch die Einladung zur Hauptversammlung über die einzelnen Tagesordnungspunkte umfassend informiert. Auch sämtliche sonstigen vom Gesetz für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden leicht zugänglich auf der Homepage der Gesellschaft zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Ferner publiziert die YOUNIQ AG auf ihrer Homepage unverzüglich nach Erscheinen neben den Geschäftsberichten auch die Quartalsfinanzberichte und Zwischenmitteilungen. Ebenfalls auf der Homepage der YOUNIQ AG findet sich das nach § 10 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) zu erstellende Jährliche Dokument, in dem alle relevanten Unternehmensinformationen des vorangegangenen Kalenderjahres zusammengestellt sind.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2012 für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses beauftragt.

DIRECTORS‘ DEALINGS: AKTIENOPTIONSPROGRAMM FÜR BZW. AKTIENBESITZ VON MITGLIEDER(N) DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, sonstige Personen mit Führungsaufgaben, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen der Gesellschaft haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen befugt sind, sowie

bestimmte Personen, die in einer engen Beziehung zu den Vorgenannten stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz gesetzlich verpflichtet, Erwerb und Veräußerung von YOUNIQ-Aktien und von sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, ab einem Betrag von mehr als EUR 5.000 im Kalenderjahr gegenüber der YOUNIQ AG offenzulegen. Mitteilungen über entsprechende Geschäfte haben wir unter anderem im Internet unter www.youniq-group.de unverzüglich veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2012 wurden von den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats zu keinem Zeitpunkt mehr als 1 % der von der YOUNIQ AG ausgegebenen Aktien gehalten.

In der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 10. August 2011 wurde der „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ zur Ausgabe von Bezugsrechten auf Aktien an Führungskräfte und andere wichtige Mitarbeiter der YOUNIQ AG und ihrer Konzerntochterunternehmen eingeführt. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Aktienoptionspläne aufzulegen, mit denen bis zum 9. August 2016 ein- oder mehrmals Optionsrechte auf insgesamt bis zu Stück 520.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der YOUNIQ AG an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und an Mitglieder der Geschäftsführung und an Mitarbeiter von YOUNIQ-Konzernunternehmen ausgegeben werden. Ein Bezugsrecht der Aktionäre besteht nicht. Die Erfüllung der ausgeübten Bezugsrechte kann nach Wahl der Gesellschaft entweder durch Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2011/II, welches auf der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 10. August 2011 zur Bedienung geschaffen wurde, durch eigene Aktien der Gesellschaft oder durch einen Barausgleich erfolgen. Zur Ausgabe von Optionsrechten an Mitglieder des Vorstands der YOUNIQ AG gilt die Ermächtigung allein für den Aufsichtsrat. Der genaue Kreis der Bezugsberechtigten und die Zahl der Bezugsrechte werden, soweit Vorstandsmitglieder betroffen sind, vom Aufsichtsrat und im Übrigen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Die zugeteilten Bezugsrechte können innerhalb von sieben Jahren ab dem Zuteilungstag ausgeübt werden, nicht jedoch vor Ablauf einer vierjährigen Wartezeit ab dem Zuteilungstag. Die Bezugsrechte dürfen zu bestimmten Sperrfristen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Quartals- bzw. Geschäftsjahresende und der Veröffentlichung der jeweiligen entsprechenden Ergebnisse sowie der ordentlichen Hauptversammlung nicht ausgeübt werden. Die Bedingung für die Ausübung des Bezugsrechts ist, dass der Schlusspreis der Stückaktie der YOUNIQ AG an mindestens einem Handelstag während der Laufzeit des Bezugsrechts den Ausübungspreis erreicht oder übertrifft. Der Ausübungspreis für eine YOUNIQ-Aktie beträgt 110 % des Durchschnitts der Schlussauktionspreise der YOUNIQ-Aktie an den fünf Handelstagen vor dem jeweiligen Zuteilungstag der Bezugsrechte. In Bezug auf den Vorstandsmitgliedern gewährte Aktienoptionen hat der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche Entwicklungen, ein „Cap“, vorzusehen. Für den Fall, dass Ereignisse wie zum Beispiel Kapitalmaßnahmen zu einer Veränderung des wirtschaftlichen Wertes der Bezugsrechte führen, können die Optionsbedingungen eine Anpassung des Ausübungspreises vorsehen, damit sich der Wert der Option infolge solcher Ereignisse nicht verändert. Die Bezugsrechte sind nicht übertragbar und können nur durch den Bezugsberechtigten ausgeübt werden. Weitere Einzelheiten für die Gewährung und Erfüllung von Bezugsrechten und die weiteren Planbedingungen werden, soweit Vorstandsmitglieder betroffen sind, vom Aufsichtsrat und im Übrigen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt.

Vergütungsbericht

Den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2012, der im Rahmen des Corporate Governance Berichts erstattet wird, finden Sie in Abschnitt 1.5 des Konzernlageberichts. Der Aufsichtsrat hat den Vergütungsbericht eingehend geprüft und macht sich die Ausführungen zu Eigen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf einen nochmaligen Abdruck an dieser Stelle verzichtet. Die im Konzernlagebericht gemachten Angaben sind zugleich integraler Bestandteil dieses Corporate Governance Berichts.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2013 die folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist außerdem in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB, die im Lagebericht aufgenommen ist, enthalten und ferner - zusammen mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex - im Internet unter www.youniq-group.de einsehbar.

„ERKLÄRUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS DER YOUNIQ AG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER „REGIERUNGSKOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX“ GEMÄSS § 161 ABS. 1 AKTG

Die YOUNIQ AG entsprach im Geschäftsjahr 2012 und entspricht sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in ihrer jeweils geltenden Fassung vom 18. Juni 2009, 6. Juni 2008, 26. Mai 2010 und 15. Mai 2012 mit folgenden Ausnahmen:

Ziffer 3.8 DCGK: Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde auf einen Selbstbehalt verzichtet, da der Aufsichtsrat bereits kraft Gesetzes zu verantwortungsvollem und ordnungsgemäßem Handeln verpflichtet ist und die jetzige gesetzliche Verpflichtung zur Vereinbarung eines Selbstbehalts für Vorstandsmitglieder nicht für Aufsichtsratsmitglieder gilt. Für Aufsichtsratsmitglieder soll auch zukünftig auf einen Selbstbehalt verzichtet werden. Der Charakter des Aufsichtsratsmandats, der auch durch die andersartige Ausgestaltung der Vergütung deutlich wird, lässt dies als angemessen erscheinen.

Ziffer 4.1.5 DCGK: Auf die Umsetzung der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Vorstands primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 5.1.2 DCGK: Vorstand, Aufsichtsrat und Gesellschaft sind der Ansicht, dass auf Kenntnisse und Erfahrungen von Organmitgliedern nicht deshalb verzichtet werden sollte, weil das biologische Alter voranschreitet. Bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern entscheidet daher der Aufsichtsrat von Fall zu Fall über die Festlegung einer Altersgrenze und die Geeignetheit der Person. Aufgrund der jetzigen Zusammensetzung und Altersstruktur des Vorstands besteht allerdings derzeit auch keine Notwendigkeit für eine Altersbegrenzung. Auf die Empfehlung, bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 5.4.1 DCGK: Auf die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird verzichtet, da angesichts des Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht zweckmäßig erscheint. Im Übrigen kommt es nach Ansicht des Aufsichtsrats bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse der Mitglieder an und der Markt für entsprechende Personen ist begrenzt.

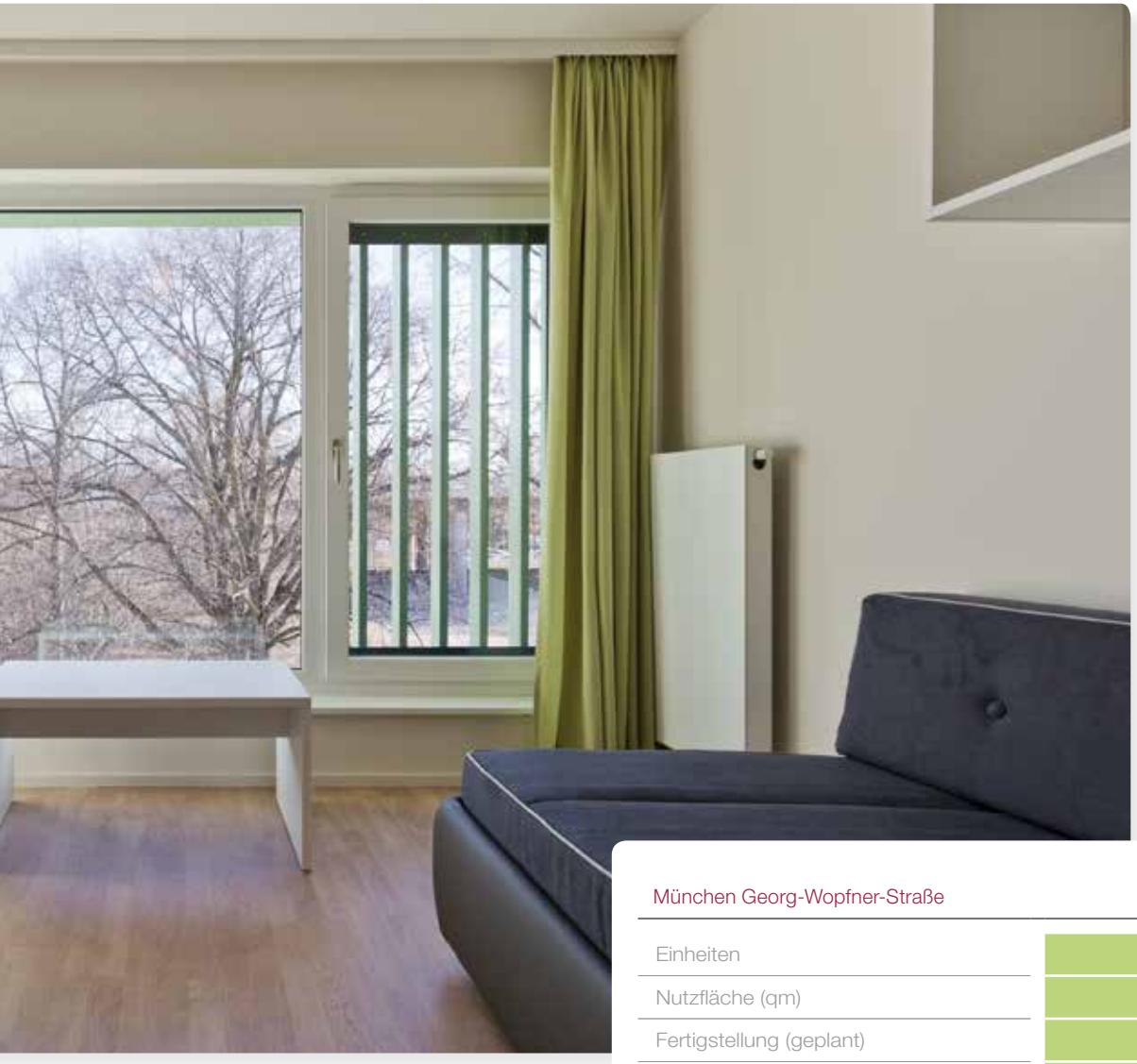
Ziffer 5.6 DCGK: Im Geschäftsjahr 2012 hat keine Prüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats stattgefunden. Das Geschäftsjahr 2012 war das erste volle Geschäftsjahr, in dem der Aufsichtsrat in seiner derzeitigen Zusammensetzung zusammengearbeitet hat. Eine frühere Prüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats wäre daher nicht zweckmäßig und nicht aussagekräftig gewesen. Nachdem der Aufsichtsrat nunmehr aber in seiner derzeitigen Besetzung längere Zeit zusammengearbeitet hat, ist geplant, die Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats in dem Geschäftsjahr 2013 für den vergangenen Zeitraum zu überprüfen.

Ziffer 7.1.2 DCGK: Die Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses, des Halbjahresfinanzberichts und der Zwischenmitteilungen erfolgt innerhalb der gesetzlichen Fristen. Die im Kodex empfohlene Frist zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses und des Halbjahresfinanzberichts wurde

im Geschäftsjahr 2012 nicht eingehalten, da dies mit einem erheblichen zusätzlichen Kosten- und Ressourcenaufwand verbunden gewesen wäre. Es ist geplant, auch zukünftig den Konzernabschluss und den Halbjahresfinanzbericht innerhalb der gesetzlichen Fristen zu veröffentlichen."

Frankfurt am Main, im März 2013

Für den Aufsichtsrat	Für den Vorstand	
Dr. Manfred Püschel	Rainer Nonnengässer	Marcus Schmitz



München Georg-Wopfner-Straße

Einheiten	123
Nutzfläche (qm)	2.888
Fertigstellung (geplant)	Q1/2013
Erw. Mieteinnahmen (pro Jahr bei Vollvermietung, EUR Mio.)	0,8

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER YOUNIQ AG UND DES YOUNIQ KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1 GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1.1 Konzernstruktur

Die YOUNIQ AG mit Sitz in Frankfurt am Main agiert als Holding und Muttergesellschaft verschiedener Tochtergesellschaften, über die sich die fortgeführten Geschäftsbereiche „YOUNIQ-Studentisches Wohnen“ und „Dienstleistungen“ sowie die nicht fortgeführten Geschäftsbereiche „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ erstrecken. Der administrative Geschäftsbereich der YOUNIQ AG ist im Geschäftsfeld „Dienstleistungen“ gebündelt. Als Muttergesellschaft ist die YOUNIQ AG für die Finanzierung des Konzerns sowie für den An- und Verkauf von Immobilien zuständig. Als nicht fortzuführend sind die Geschäftsbereiche „Renting and Trading Real Estate“, das sich im vollständigen Abverkauf befindet, sowie das operativ eingestellte „Project Development“ ausgewiesen.

Über die Tochtergesellschaften werden in der Regel die einzelnen Projekte des Konzerns in den Geschäftsbereichen „YOUNIQ-Studentisches Wohnen“ und „Renting and Trading Real Estate“ operativ abgewickelt. So wird etwa der Bau bzw. die Entwicklung neuer Studentenapartments über Tochtergesellschaften vorgenommen. Innerhalb des YOUNIQ-Konzerns bestehen zahlreiche Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften. Zum 31. Dezember 2012 gehörten 32 Gesellschaften zum Konsolidierungskreis der YOUNIQ AG.

1.1.2 Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2012 waren durchschnittlich 36 Mitarbeiter bei der YOUNIQ AG tätig. Von diesen Mitarbeitern sind 28 der Muttergesellschaft YOUNIQ AG und acht ihren Tochtergesellschaften zuzurechnen. Am Standort Frankfurt am Main beschäftigte der Konzern zum Stichtag 31. Dezember 2012 elf Mitarbeiter, hinzu kamen weitere 31 Mitarbeiter am Standort Leipzig. Insgesamt waren zum Stichtag elf Angestellte in der Verwaltung des Konzerns beschäftigt. Weitere 31 Mitarbeiter waren im operativen Geschäft in den Bereichen „YOUNIQ-Studentisches Wohnen“, „Dienstleistungen“, „Renting and Trading Real Estate“ sowie „Project Development“ tätig.

Die Steigerung der Wertschöpfungspotenziale ihrer Mitarbeiter ist ein zentrales Anliegen der YOUNIQ AG. Daher fördert die Gesellschaft im Rahmen interner und externer Fortbildungsmaßnahmen die persönliche Entwicklung ihrer Angestellten, die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen wurden. Die daraus erzielte Erhöhung von persönlicher Motivation und fachlicher Qualifikation bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern trägt entscheidend zum Erfolg des Unternehmens bei.

1.1.3 Geschäftsverlauf und Entwicklung des Immobilienportfolios

I. STUDENTISCHES WOHNEN

Im Kerngeschäft „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ fokussiert sich die Gesellschaft auf die Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Studentenapartments an derzeit zwölf deutschen Hochschulstandorten. Der bewirtschaftete bzw. in Realisierung befindliche Eigen- und Fremdbestand umfasst zum Stichtag 31. Dezember 2012 insgesamt 3.270 Apartments. Davon befinden sich 1.687 Einheiten in der Bewirtschaftung sowie 1.583 Einheiten im Bau bzw. in Planung. Von den 1.687 bereits realisierten Einheiten gehören insgesamt 702 Einheiten zum Eigenbestand, 985 Einheiten werden für Dritte bewirtschaftet. Die Projekte befinden sich in folgenden Städten:

- München
- Greifswald
- Karlsruhe
- Frankfurt am Main
- Mainz

- Potsdam
- Erlangen
- Bayreuth
- Lübeck
- Leipzig
- Berlin
- Göttingen

Die Strategie der YOUNIQ AG ist es, mittelfristig etwa 50 % der Objekte im eigenen Bestand zu halten und 50 % an Drittinvestoren zu veräußern. Im Rahmen der 2011 mit der MPC Münchmeyer Petersen Capital AG geschlossenen Kooperation wurde bisher seitens MPC der „MPC Deutschland 11"-Fonds aufgelegt. Dieser investiert in Studentenapartmentanlagen an vier renommierten Universitätsstandorten (München, Greifswald, Frankfurt am Main und Karlsruhe), die von YOUNIQ entwickelt und bewirtschaftet werden. Insgesamt erzielt YOUNIQ im Rahmen der Übergabe dieser Objekte einen Verkaufserlös von brutto rund EUR 63 Mio. Mit den Standorten Greifswald, Karlsruhe und München Schleißheimer Straße gingen Ende Februar und November 2012 drei von insgesamt vier Objekten an den MPC-Fonds über. Das Projekt Frankfurt-Riedberg II soll im dritten Quartal 2013 folgen und den Fonds komplettieren.

a. In Planung / Realisierung befindlich

Der YOUNIQ-Konzern verfügte zum Stichtag 31. Dezember 2012 über insgesamt 1.583 Wohneinheiten mit einer geplanten Nutzfläche von rund 36.445 qm, die sich in der Planung bzw. im Bau befinden. Im ersten Halbjahr 2012 begann der Bau des zweiten Projektes am Frankfurter Riedberg sowie bei den Projekten Mainz, Potsdam und Bayreuth. Die Fertigstellung der bereits im Bau befindlichen Liegenschaften ist zum Beginn des Wintersemesters 2013 / 2014 vorgesehen. Im vierten Quartal 2012 wurde das Projekt Frankfurt-Riedberg I abgeschlossen, es befindet sich seither in der Vermietung und wird im Eigenbestand geführt. Die Liegenschaft in der Georg-Wopfner-Straße in München befindet sich gegenwärtig in der finalen Fertigstellung, die Vermietungsaktivitäten laufen bereits. Die beiden Projekte in Düsseldorf und Reutlingen wurden Anfang 2013 eingestellt (siehe auch im Nachtragsbericht).

Projekt	Einheiten	Fertigstellung (geplant)	Nutzfläche in qm (geplant)	Erwartete Mieteinnahmen p. a. (EUR Mio.)
München, Georg-Wopfner-Straße 3	123	Q1 / 2013	2.888	0,8
Frankfurt-Riedberg II, Altenhöferallee 70	260	Q3 / 2013	6.176	1,2
Lübeck, Lise-Meitner-Weg / Maria-Mitchel-Straße	187	Q3 / 2014	4.476	0,7
Bayreuth, Bismarckstraße 43	234	Q3 / 2013	5.607	1,0
Mainz, Wallstraße 31-37	392	Q3 / 2013	8.324	1,6
Potsdam, Kiepenheuer Allee	387	Q3 / 2013	8.974	1,5
Summe	**1.583**		**36.445**	

In Realisierung befindliche Projekte zum 31. Dezember 2012

b. Bereits realisierte YOUNIQ-Projekte

Der YOUNIQ-Konzern hält die von ihm entwickelten Objekte entweder im eigenen Bestand oder bewirtschaftet diese für Dritte. Im Folgenden wird die Aufteilung der bis zum 31. Dezember 2012 fertig gestellten Projekte beschrieben.

Eigenbestand

Gegenüber dem 31. Dezember 2011 erhöhte sich der Eigenbestand um die Liegenschaft Frankfurt Riedberg I, die im vierten Quartal 2012 fertig gestellt wurde. Aktuell läuft der Vermietungsprozess. Die Liegenschaften in Greifswald werden seit März 2011 mit dem Übergang an MPC Capital im Fremdbestand geführt. Insgesamt hielt die YOUNIQ AG zum 31. Dezember 2012 drei Liegenschaften mit 702 Wohneinheiten und einer Nutzfläche von 20.766 qm im Eigenbestand.

Projekt	Einheiten	Vermietungs-stand in % (31.12.2012)	Nutzfläche in qm	Mietein-nahmen p.a. (EUR Mio.) bei Vollvermietung
Berlin, Iranische Straße 6	375	98,00	8.898	1,4
Göttingen, Zimmermannstraße 58-64	95	99,10	6.385	0,5
Frankfurt-Riedberg I, Max-Born-Straße 2	232	50,86	5.483	1,1
Summe	**702**		**20.766**	

Im Eigenbestand gehaltene Objekte zum 31. Dezember 2012

Fremdbestand

Der Fremdbestand hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 durch den Übergang der Projekte München Schleißheimer Straße, Karlsruhe und Greifswald an MPC sowie des Zugangs des Projekts in der Leipziger Schützenstraße deutlich erhöht. Er beinhaltete zum 31. Dezember 2012 insgesamt sieben Objekte mit 985 Wohneinheiten bei einer Nutzfläche von 27.822 qm.

Projekt	Fertigstellung	Einheiten	Nutzfläche in qm	Gesamt-investition (EUR Mio.)
Leipzig,Paul-List-Straße 24 u. 26	Mai 2010	90	3.573	8,2
Erlangen,Drausnickstraße 1 (BA I)	April 2009	99	2.795	6,7
Leipzig, Querstraße 15-17	Dezember 2010	87	2.821	6,2
Greifswald,Mittelstr. 12/Scharnhorststraße 2	Juni 2009	176	5.018	8,1
Karlsruhe,Degenfeldstraße	Februar 2012	377	9.389	24,0
Leipzig,Schützenstraße 2a	Juni 2012	76	2.473	5,3
München,Schleißheimer Straße 323	Dezember 2012	80	1.754	8,2
Summe		**985**	**27.823**	

Im Fremdbestand gehaltene Objekte zum 31. Dezember 2012

II. RENTING AND TRADING REAL ESTATE

Das Segment "Renting and Trading Real Estate" umfasste zum 31. Dezember 2012 ein Immobilienportfolio von 48 Objekten mit insgesamt 706 Einheiten. Davon betrafen 637 Einheiten die Wohnnutzung, 69 Einheiten waren für die Nutzung als Gewerbeimmobilien vorgesehen. Die vermietbare Fläche belief sich auf insgesamt rund 50.000 qm, wovon 39.000 qm Wohnfläche und 11.000 qm gewerbliche Fläche waren.

Im Zuge der weiteren Fokussierung auf das Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" konnte gegenüber dem Jahresende 2011 bereits ein Großteil des „Renting and Trading Real Estate"-Portfolios veräußert werden. Insgesamt handelte es sich um rund 528 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 40.500 qm. Dies entsprach circa 60 % des bilanzierten Immobilienvermögens respektive einem Verkaufsumsatz von 35,2 Mio. EUR. Die restlichen Objekte sollen in der nahen Zukunft abverkauft und der Geschäftsbereich eingestellt werden.

III. PROJECT DEVELOPMENT

Zum 31. Dezember 2012 betrieb der YOUNIQ-Konzern operativ keine Projekte mehr im Bereich „Project Development". Gegenwärtig befinden sich die realisierten Projekte in der kaufmännischen Abwicklung bzw. in der Gewährleistungsphase.

1.1.4 Markt- und Wettbewerbsumfeld

I. KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Nach einem guten Start trübte sich die globale Konjunktur im Laufe des Jahres 2012 wieder ein. Der Internationale Währungsfonds (IWF) revidierte daraufhin seine Wachstumsprognose für das globale Bruttoinlandsprodukt in seinem „World Economic Outlook" vom Oktober 2012 auf 3,3 %, nach zuvor 3,5 %.[1] Zum Jahresanfang 2013 erwartet der IWF für das laufende Jahr ein globales Wirtschaftswachstum von 3,5 %, nach zuvor 3,6 %.[2] Es gehe nach wie vor eine große Unsicherheit von der europäischen Staatsschuldenkrise sowie der Haushaltskonsolidierung in den USA aus. Sollte die Politik bei der Lösung dieser Punkte versagen, wäre eine signifikante Verschlechterung der Wachstumsaussichten zu befürchten, so der IWF.

Für die Eurozone prognostizieren sowohl der IWF, als auch das Institut für Weltwirtschaft (IfW) eine Rezession für das Jahr 2013.[3] Demnach werde die Wirtschaft im Euroraum um 0,2 % schrumpfen. Im Jahr 2014 könnte diese Entwicklung durch ein leichtes Wachstum von 1,0 % (IWF) bzw. 0,9 % (IfW) abgelöst werden. Demgegenüber erreicht die Entwicklung der deutschen Wirtschaftsleistung ein höheres Momentum. Der IWF prognostizierte für das Jahr 2013 ein Wachstum von 0,6 % sowie von 1,4 % im Jahr 2014. Analog sieht das IfW ein BIP-Wachstum von 0,3 % im Jahr 2013 bzw. 1,5 % im Jahr 2013. Dies sei jedoch insbesondere von der Entwicklung der europäischen Staatsschuldenkrise abhängig, so das IfW.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Dynamik in der Eurozone wird sich im Jahr 2013 negativ auf den europäischen Arbeitsmarkt auswirken, so das IfW. Positiver entwickelt sich bislang die Beschäftigung in Deutschland. Die Arbeitslosenquote lag im November 2012 laut Statistischem Bundesamt bei 6,5 %, und damit deutlich unter dem Durchschnittswert für das Jahr 2011 in Höhe von 7,1 %.[4] Parallel dazu nahm die Beschäftigung zu. Das IfW erwartet im Jahr 2013 einen leichten Anstieg der Arbeitslosenzahlen auf rund 3 Millionen, bis Ende des Jahres 2014 jedoch wieder einen Rückgang unter diese Marke. Die Arbeitslosenquote solle sich im Jahresdurchschnitt jeweils auf 7 % belaufen.[5]

Im Jahr 2012 lag die Inflationsrate in Deutschland bei 2,0 %; im Vorjahr hatte sie noch bei 2,3 % gelegen.[6] Insbesondere wurde die Teuerungsrate durch die überdurchschnittliche Entwicklung der Energiepreise getrieben, so das Statistische Bundesamt. Weniger stark stiegen hingegen die Preise für Dienstleistungen. Für den Euro-Raum betrug die jährliche Inflationsrate im Dezember 2012 laut Eurostat 2,2 % und lag damit deutlich höher als in der Bundesrepublik.[7] Die Europäische Zentralbank (EZB) setzte demgegenüber weiterhin auf Zinssenkungen. Am 5. Juli 2012 senkte sie den Leitzins um 25 Basispunkte von 1,0 % auf 0,75 %. Von den infolgedessen niedrigen Hypothekenzinsen profitiere der Wohnungsbau, so das IfW.[8]

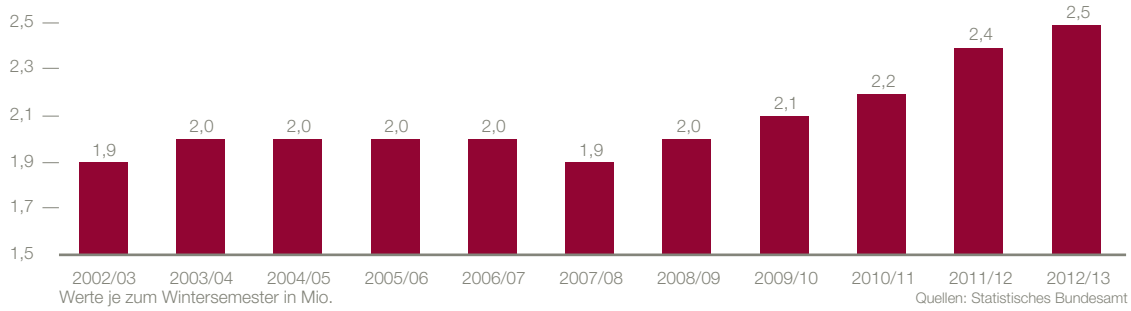
[1] http://www.imf.org/external/pubs/ft/survey/so/2012/res100812a.htm | [2] http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/update/01/index.htm | [3] Ebenda; Institut für Weltwirtschaft Kiel: „Weltkonjunktur bleibt vorerst schwach" (Medieninformation, 18.12.2012) | [4] https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarkt.html | [5] Institut für Weltwirtschaft: „Ausgeprägte Konjunkturschwäche in Deutschland" (Medieninformation, 18.12.2012) | [6] https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2013/01/PD13_018_611.html | [7] http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/2-16012013-AP/DE/2-16012013-AP-DE.PDF
[8] Institut für Weltwirtschaft Kiel: „Europäische Schuldenkrise bremst den Aufschwung in Deutschland erneut", Medieninformation (14. Juni 2012)

II. ENTWICKLUNG DES MARKTES FÜR STUDENTISCHES WOHNEN

Studentenzahlen auf Allzeithoch

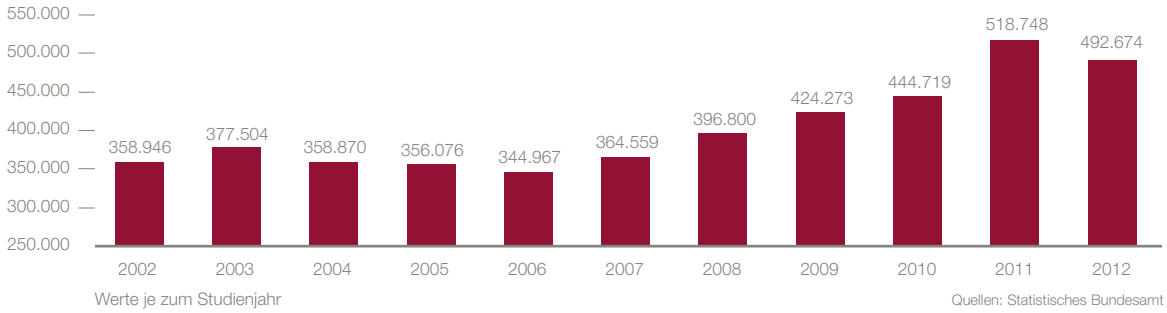
Der Markt für Studentisches Wohnen zeigt sich nach wie vor dynamisch. Die Zahl der Studierenden in Deutschland erreichte im Wintersemester 2012/2013 ein Rekordniveau. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Gesamtzahl der Studierenden bei 2,5 Mio.[9]

Anzahl Studierende in Deutschland ab 2002/2003



Gegenüber dem Jahr 2001 entspricht dies einem Anstieg um 27 %.[10] Zwar ging die Zahl der Studienanfänger leicht zurück; nach 518.700 im Studienjahr 2011 wurde im Jahr 2012 ein Wert von 492.700 erreicht.[11] Dabei handelte es sich jedoch um den zweithöchsten jemals gemessenen Wert.

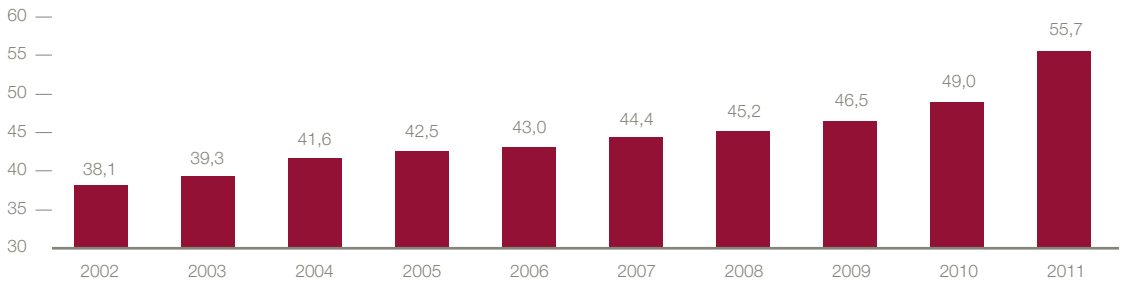
Anzahl Studienanfänger im Erstsemester in Deutschland ab 2002



[9] Statistisches Bundesamt: „Zahl der Studierenden in Deutschland auf Rekordniveau“ (Pressemitteilung, 5. Dezember 2012) | [10] Ebenda | [11] Ebenda

Die Anzahl potenzieller Studenten dürfte in Zukunft leicht zurückgehen, aber dennoch auf einem hohen Niveau bleiben. Angaben der Kultusministerkonferenz zufolge verfügten im Jahr 2011 bereits rund 55 % der Schulabsolventen über die Fachhochschul- bzw. Hochschulreife. Für das Jahr 2013 wird mit etwa 519.000 Schulabsolventen mit Studienberechtigung der vorläufige Höchststand erwartet. Bis 2025 werden von der Kultusministerkonferenz (KMK) jedoch stetig über 400.000 Schulabsolventen mit Studienberechtigung prognostiziert.[12]

Bundesweite Quote der Absolventen mit Hochschul- und Fachhochschulreife



Anteil an der gleichaltrigen Wohnbevölkerung in Prozent

Quellen: Kultusministerkonferenz

Die KMK prognostiziert in ihrer aktuellen Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen demzufolge bis zum Jahr 2019 jährlich über 450.000 Studienanfänger, bis zum Jahr 2025 soll diese Zahl auf einem Niveau von deutlich über 400.000 bleiben. Damit korrigierte die KMK ihre letzte Vorausberechnung aus dem Jahr 2009 deutlich nach oben. Eine „solch starke Dynamik [bei der Entwicklung der Studienanfängerzahlen, Anm. YOUNIQ]“ sei von keiner bisherigen Vorausberechnung „auch nur annähernd antizipiert worden“, so die Autoren der Studie. Weiteres Potenzial ergibt sich darüber hinaus aus der im OECD-Vergleich noch niedrigen Studienquote. Nach jüngsten Schätzungen liegt die Quote derjenigen Menschen, die in ihrem Leben ein Hochschulstudium aufnehmen in Deutschland bei 42 %, im internationalen Vergleich bei 62 %.[13] Begünstigend auf die Studierendenzahlen wirken sich zudem doppelte Abiturjahrgänge, im laufenden Jahr in Nordrhein-Westfalen und Hessen, aus. Weitere Einflussfaktoren sind die Abschaffung von Wehr- und Zivildienst sowie die Umsetzung des Hochschulpakts II, in dessen Rahmen bis 2029 rund 275.000 zusätzliche Studienplätze geschaffen werden sollen.

Hochschulstandort Deutschland attraktiv für ausländische Studierende

Neben dem hohen Renommee deutscher Universitäten steigert die Implementierung von Bachelor- und Masterstudiengängen im Zuge des Bologna-Prozesses zur Schaffung eines einheitlichen europäischen Hochschulraumes zusätzlich die Attraktivität des Hochschulstandorts Deutschland, insbesondere auch unter ausländischen Studenten. Im Studienjahr 2011 lag der Anteil internationaler Studierender an deutschen Universitäten bei rund 11 %, was deutlich über dem OECD-Durchschnitt von 6 % liegt. Laut OECD nimmt Deutschland damit 7 % aller Auslandsstudierenden weltweit auf und liegt damit auf Rang 4 hinter den USA (18 %), Großbritannien (10 %) und Australien (7 %).[14] Hintergrund sind, neben dem Renommee der hiesigen Universitäten und Hochschulen, die im internationalen Vergleich niedrigen Studiengebühren.[15] Der Deutsche Akademische Austausch Dienst (DAAD) rechnet auch in Zukunft mit einer weiteren Zunahme des Anteils ausländischer Studenten.[16] Auch die KMK führt in ihrer Vorausberechnung als Argument für die steigenden Studentenzahlen unter anderem eine Zunahme der Anzahl ausländischer Studierender an.

[12] http://www.kmk.org/fileadmin/pdf/Statistik/KomStat/Dok_197_Vorausberechnung.pdf | [13] http://www.oecd.org/berlin/EAG2012%20-%20Country%20note%20-%20Germany_with%20KF_Final_GER.pdf | [14] http://www.oecd.org/berlin/48669662.pdf | [15] Ebenda | [16] http://www.daad.de/portrait/presse/pressemitteilungen/2012/21295.de.html

Solvente Zielgruppe

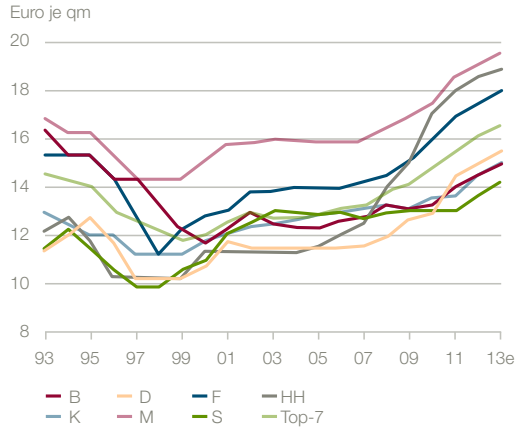
Die Finanzkraft der studentischen Zielgruppe stellt ein weiteres wesentliches positives Merkmal des Marktes für „Studentisches Wohnen“ dar. Nach Angaben der 19. Sozialerhebung des Bundesministeriums für Forschung und Bildung sowie des Deutschen Studentenwerks belief sich das durchschnittliche monatlich verfügbare Budget auf etwa EUR 812.[17] Rund 28 % der Studenten verfügen laut Aussagen des Researchhauses BulwienGesa über mindestens EUR 900, 10 % sogar über mehr als EUR 1.100 monatlich.[18] Die Studenten gaben der 19. Sozialerhebung zufolge rund EUR 281 für Miete und Nebenkosten aus. Auf Basis dieser Erhebung ergibt sich nach Einschätzung der YOUNIQ AG eine potenzielle Zielgruppe von etwa 55 % aller Studenten in Deutschland für das Angebot des Konzerns. Hierbei ist berücksichtigt, dass es sich bei den in der Umfrage erhobenen Werten um Durchschnittswerte handelt, die nur bedingt einen Vergleich mit der von YOUNIQ angebotenen All-in-Miete zulassen, da das Angebot von YOUNIQ Zusatzleistungen wie Nebenkosten, Internet, Kabel-TV und Möblierung bereits enthält.

Knappes Wohnangebot und attraktives Mietpreisniveau

Die aus den hohen Studienanfängerzahlen und geringem Wohnangebot resultierende angespannte Wohnsituation von Studenten wird sich in den kommenden Jahren nicht grundlegend ändern. Die Bundesregierung geht derzeit von 70.000 fehlenden Wohnungen für Studenten aus. Auch das Researchhaus BulwienGesa beurteilt die Wohnsituation von Studenten in Deutschland als „insgesamt problematisch und kritisch“, da die Nachfrage das Angebot bei Weitem übertreffe. So gebe es beispielsweise nur knapp 225.000 mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnheimplätze, bezahlbarer Wohnraum für Studenten sei „prinzipiell sehr knapp“.

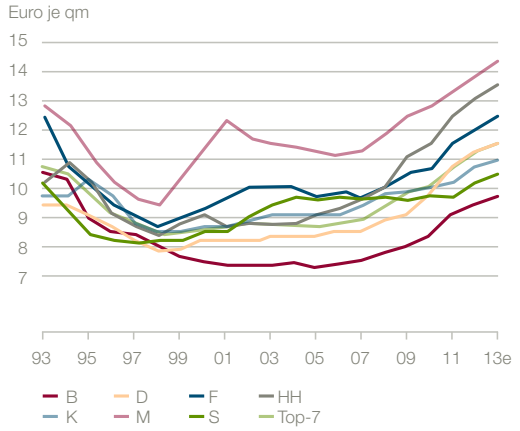
Das allgemein knappe Wohnangebot und die hohe Nachfrage insbesondere in den Ballungszentren führten in den vergangenen Jahren vielerorts zu signifikantem Anstieg der Mietpreise. Lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete in Deutschland im Jahr 2010 bei EUR 6,37 pro qm, weisen die Metropolen seit Jahren deutlich höhere Niveaus bei den Spitzenmieten aus.[19] München, Hamburg und Frankfurt sind Angaben des Researchhauses BulwienGesa hierbei als Spitzenreiter zu nennen, mit für 2013 prognostizierten Spitzenmieten von über EUR 18 pro qm. Die dortigen Durchschnittsmieten sollen im Jahr 2013 auf über EUR 12 bis über EUR 14 pro qm steigen.

Spitzenmiete: München steuert auf 20 EUR je m² zu *)



*) Miete für Erstbezug

Durchschnittsmiete: Nur Berlin liegt noch unter 10 EUR *)

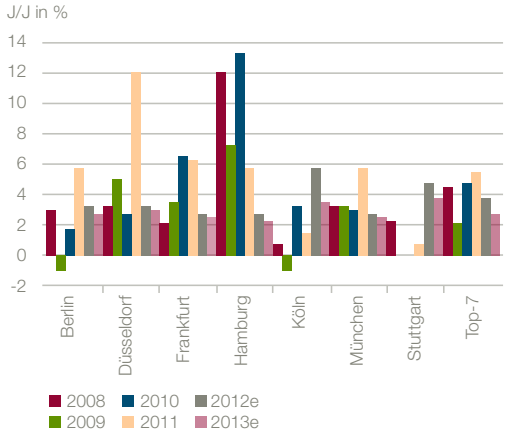


Quelle: BulwienGesa

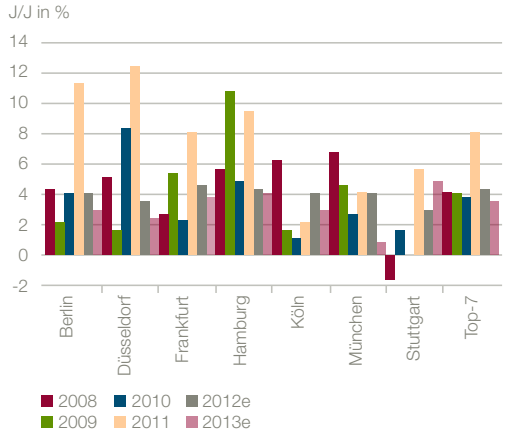
[17] Bundesministerium für Bildung und Forschung: „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2009: 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch HIS Hochschul-Informations-System“, 2010 | [18] http://www.bulwiengesa.de/fileadmin/user_upload/PDFfiles/Pressenotizen/PR2012/2012_BulwienGesa_MakroScoring_Kompetenz_Studentenwohnen.pdf | [19] Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2012

Auch für andere deutsche Großstädte, etwa Köln und Düsseldorf, geht BulwienGesa von Mietzuwächsen im niedrigen bis mittleren einstelligen Prozentbereich aus.

Hohe jährliche Zuwächse bei der Spitzenmiete *) …



… und der Durchschnittsmiete *)



*) Miete für Erstbezug

Quelle: BulwienGesa

Attraktive Standorte und Wachstumspotenzial

Auf Mikroebene betrachtet, zeigt sich der Markt für „Studentisches Wohnen“ durchaus inhomogen. Eine große Anzahl von Studenten verteilt sich auf die bereits angesprochenen Ballungszentren und ihre Universitäten, etwa Berlin, Hamburg, München und Köln. Daneben gibt es eine Reihe weiterer Hochschulstandorte abseits der großen Metropolregionen und mit deutlich geringeren Studentenzahlen, etwa Bayreuth und Gießen, die aber unter Investitionsgesichtspunkten dennoch attraktiv erscheinen. Das Research-Haus BulwienGesa veröffentlichte im März 2012 eine Untersuchung von Hochschulstandorten auf ihre Attraktivität für Investoren.[20] Auf Basis eines Scoringsystems wurden 64 Standorte mit je mehr als 7.000 Studenten einheitlich bewertet, bei insgesamt rund 180 Hochschulstandorten bundesweit. Mit München auf Platz 1 sind derzeit vier YOUNIQ-Standorte unter den Top Ten der Studie. Die weiteren sind Frankfurt am Main, Berlin und Erlangen. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit sieben weiteren Standorten (Karlsruhe, Potsdam, Mainz, Göttingen, Lübeck, Leipzig, Bayreuth) in der Studie vertreten, was einerseits die Qualität der hoch gesetzten Investitionskriterien unterstreicht, andererseits Raum für weiteres zukünftiges Wachstum aufzeigt.

1.1.5 Unternehmensziele und Strategie

Die YOUNIQ AG bewegt sich als bundesweit führender Anbieter für hochwertige Studentenapartments in einem hochattraktiven Marktumfeld. Durch Abdeckung eines erheblichen Teils der Wertschöpfungskette – vom Erwerb von Immobilien und Grundstücken, über die Projektentwicklung inklusive Planung, Baurechtschaffung und Bau bis hin zur kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung – profitiert die Gesellschaft von allen Bereichen des Geschäfts. Derzeit hat YOUNIQ 3.270 hochwertige Studentenapartments im Bau oder in der Bewirtschaftung.

Das Kernziel des Vorstands ist die Ausrichtung des Geschäftsmodells der YOUNIQ AG ausschließlich auf das „Studentische Wohnen“, um die Position des Unternehmens als bundesweit führender Anbieter kontinuierlich auszubauen.

Neue Standorte werden nach sorgfältiger Auswahl anhand eines definierten Scoring-Prozesses akquiriert. Dabei strebt YOUNIQ eine Diversifizierung der Projekte über das gesamte Bundesgebiet an. Neue Studentenapartments werden entweder durch Neubau oder durch Revitalisierung bestehender Immobilien geschaffen. Management und Unternehmen

[20] BulwienGesa AG: „Studentenwohnungsmarkt – Makro-Scoring für die neue Asset-Klasse“, März 2012

blicken auf langjährige Erfahrung in den Bereichen Projektentwicklung und Bestandshaltung von Immobilien zurück, worin die hohe Qualität der Investitionsentscheidungen begründet liegt.

Im Zuge der Fokussierung auf das Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ soll der Geschäftsbereich „Renting and Trading Real Estate“ eingestellt werden. Um das darin enthaltene Altbestandportfolio schneller veräußern zu können, wurde im Februar 2012 ein Strategiewechsel vorgenommen. Im Rahmen dieser strategischen Neuausrichtung konnten im Geschäftsjahr 2012 rund 60 % der zum Jahresultimo 2011 ausgewiesenen Immobilienbestände veräußert bzw. der Verkauf notariell beurkundet werden. Der Abverkauf wird sich im Geschäftsjahr 2013 fortsetzen. Insgesamt soll im Zuge des Verkaufs Liquidität freigesetzt werden, die zusätzliche Investitionsvolumina von bis zu EUR 40 Mio. im Bereich „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ ermöglicht.

1.1.6 Gesamtaussage zu den ökonomischen Rahmenbedingungen

Der Markt für „Studentisches Wohnen“ in Deutschland wird nach Einschätzung des Vorstands weiter an Attraktivität gewinnen. Das knappe Angebot an Wohnraum in den Universitätsstädten sowie die stetig steigenden Studentenzahlen sorgen für eine attraktive Konstellation von Angebot und Nachfrage. Zudem ist die Finanzkraft der Studenten in Deutschland weiterhin als hoch einzuschätzen. Der YOUNIQ-Konzern geht von einer potenziellen Zielgruppe von rund einer Million Studenten bundesweit aus. Zudem ist das makroökonomische Umfeld für Immobilieninvestitionen anhaltend günstig. Vor allem institutionelle Investoren treten verstärkt in den Markt ein. Zusätzlich werden Immobilieninvestments von dem unverändert sehr niedrigen Zinsniveau begünstigt.

Das insgesamt sehr positive Marktumfeld hat nicht zuletzt eine gestiegene Nachfrage nach attraktiven Grundstücken zur Folge. Dies bleibt nicht ohne Wirkung auf die Preis- und Wettbewerbssituation. Die YOUNIQ AG sieht sich in diesem herausfordernden Marktumfeld aufgrund ihres erfolgreichen Track Records sowie ihrer hohen Reputation hervorragend aufgestellt, um sich bietende Marktchancen schnell nutzen zu können und somit ihre Position als bundesweit führende Anbieterin in diesem Segment weiter auszubauen. Der Vorstand geht für die Jahre 2013 und 2014 von einer insgesamt positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus.

1.2 ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND ANALYSE DER ERTRAGS-, VERMÖGENS-, UND FINANZLAGE

Das Geschäftsjahr 2012 war für den YOUNIQ-Konzern insbesondere durch den weiteren Baufortschritt bei den Projektentwicklungen im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ und dem beschleunigten Abverkauf von nicht zum Kernsegment zählenden Immobilien geprägt. Im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ konnten zudem mit dem Verkauf von 94,9 % der Anteile an den Projektgesellschaften in Karlsruhe, Greifswald und München Schleißheimer Straße bereits drei von vier Transaktionen mit MPC Capital (im Folgenden: „MPC-Deal“) vollzogen werden. Gleichzeitig hat sich YOUNIQ mittels Pachtverträgen die Bewirtschaftung der Objekte langfristig gesichert.

Der Bereich „Project Development“ konnte zum Jahresende 2012 wie vorgesehen eingestellt werden. Gleichzeitig gelang es, binnen Jahresfrist rund 60 % der Ende 2011 gehaltenen Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate“ größtenteils über Buchwert zu veräußern. Die anvisierten Wachstumsziele im operativen Bereich werden künftig von dem Ankauf bzw. der Entwicklung und dem Vertrieb neuer studentischer Wohnanlagen im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ abhängen, wobei sich die hieraus resultierenden Auswirkungen teilweise erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf die Ertragslage des YOUNIQ-Konzerns niederschlagen.

1.2.1 YOUNIQ-Konzern

I. ERTRAGSLAGE KONZERN

Der YOUNIQ-Konzern konnte im Geschäftsjahr 2012 in den fortzuführenden Geschäftsbereichen (Segmente „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ und „Dienstleistungen“) erneut ein positives Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 54 erzielen (Vorjahr: TEUR 1.400). In den aufgegebenen Geschäftsbereichen war das Konzernjahresergebnis wie im Vorjahr – jedoch auf einem deutlich niedrigeren Niveau – negativ.

Die wesentlichen Ertragskennzahlen des YOUNIQ-Konzerns stellen sich bezogen auf die fortzuführenden Geschäftsbereiche wie folgt dar:

Ergebniskennzahlen des Konzerns (fortzuführende Bereiche) in TEUR	2012	2011	Ergebnis- veränderung
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	1.319	1.183	135
davon Mieterlöse	*5.342*	*3.213*	*2.130*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(1.744)	36	(1.780)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	(107)	1.483	(1.590)
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.711	6.907	(195)
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(4.455)	(4.188)	(267)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(460)	(1.815)	1.355
EBITDA	1.265	3.607	(2.342)
Zu- / (Abschreibungen)	(191)	(250)	59
EBIT	1.074	3.357	(2.283)
Finanzergebnis	(2.567)	(3.298)	731
EBT	(1.493)	59	(1.552)
Ertragsteuern	1.547	1.341	206
Konzernjahresergebnis	**54**	**1.400**	**(1.346)**

Während sich die Mieterlöse im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der relativ konstant gebliebenen Anzahl vermieteter Wohneinheiten (Eigenbestand) nur unwesentlich vermindert haben (TEUR 2.926; Vorjahr TEUR 3.067), sind die Mieterlöse im Bereich „Dienstleistungen“ deutlich angestiegen (TEUR 2.416; Vorjahr TEUR 146). Ursächlich hierfür ist die zwischenzeitige Vollvermietung der im Rahmen des MPC-Deals zurückgepachteten Immobilien in Karlsruhe, Greifswald und München Schleißheimer Straße. Allerdings stehen diesen Mieterlösen immobilienbezogene Aufwendungen im Wesentlichen aus der Abführung der fixen Generalpacht an den MPC-Fonds gegenüber.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 135 auf TEUR 1.319 verbessert. Ausschlaggebend hierfür waren im Wesentlichen die als sonstige immobilienbezogene Erträge vereinnahmten Aufnahme- und Bearbeitungsgebühren in Höhe von TEUR 305 aus der Vermietung von Studentenappartements.

Die Entwicklung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR -1.744; Vorjahr TEUR 36) ist hauptsächlich durch die im Geschäftsjahr 2012 fertig gestellten und an den Erwerber übergebenen Projektentwicklungen in Karlsruhe und München beeinflusst. Hier haben sich in größerem Umfang Baukostenüberschreitungen ergeben, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen von der Konzerngesellschaft CAMPUS REAL ESTATE GmbH getragen werden und somit zu einem Verlust aus dem Abgang der betreffenden Projektentwicklungsgesellschaften geführt haben. Der größte Anteil an dem Rückgang entfällt mit TEUR 1.713 dementsprechend auf das Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“.

Das Ergebnis aus den Fertigungsaufträgen (TEUR -107; Vorjahr TEUR 1.483) entfällt wie im Vorjahr auf den einzigen Fertigungsauftrag in Leipzig, Schützenstraße 2a, im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen". Der Fertigungsauftrag wurde im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen und an den Auftraggeber übergeben. Aufgrund des hohen Fertigstellungsstandes zum Ende des Vorjahres konnten im Geschäftsjahr 2012 keine weiteren Erlöse nach Baufortschritt realisiert werden. Neue Projekte im Auftrag Dritter (sogenannte Fertigungsaufträge) sollen künftig nur noch angenommen werden, sofern ein sachlicher Bezug zum Kernsegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" gegeben ist.

Aufgrund des weiteren Baufortschritts bei den unter als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Projektentwicklungen konnten u. a. weitere Steigerungen des beizulegenden Zeitwertes erzielt werden. Darüber hinaus schlug sich insbesondere die positive Markteinschätzung, die durch einen unabhängigen Gutachter (Cushman & Wakefield LLP, Vorjahr CBRE) bestätigt wurde, im Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien positiv nieder.

Der Personal- und Verwaltungsaufwand fiel in den Segmenten „Dienstleistungen" und „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" in Höhe von TEUR 4.455 (Vorjahr TEUR 4.188) an, TEUR 950 (Vorjahr TEUR 1.968) fielen in den aufzugebenden Geschäftsbereichen an.

Erstmals resultieren auch Aufwendungen in nennenswertem Umfang aus der Youniq Service GmbH (im Vorjahr im Wesentlichen nur YOUNIQ AG). Die Youniq Service GmbH übernimmt sowohl für die im Bestand gehaltenen Objekte des YOUNIQ-Konzerns als auch für die meisten an Endinvestoren oder Kapitalanleger veräußerten Objekte und Wohnungen die Vermietung und klassische Objektverwaltung. Es ist geplant, dass die Youniq Service GmbH ihre Geschäftstätigkeit künftig weiter ausbaut. In diesem Zusammenhang werden beginnend seit dem 1. August 2012 zunehmend Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbracht (anstatt durch externe Dienstleister).

Die allgemeinen Vertriebs- und Marketingaufwendungen (TEUR 460; Vorjahr TEUR 1.815) sind überwiegend im Segment „Dienstleistungen" angefallen. Die Vertriebs- und Marketingaufwendungen stehen insbesondere im Zusammenhang mit der Pflege und Steigerung des Bekanntheitsgrades der Marke „YOUNIQ" sowie dem Besuch von Fachmessen. Der Rückgang der allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr noch Provisionen aus dem Abschluss von Fertigungsaufträgen bzw. dem Verkauf von Immobilien enthalten waren.

Aus dem Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" resultiert weiterhin ein positives EBITDA von TEUR 5.958. (Vorjahr TEUR 10.138) bzw. EBIT von TEUR 5.919. (Vorjahr TEUR 10.017). Insgesamt konnte der YOUNIQ-Konzern (inklusive dem Segment „Dienstleistungen") damit in den fortzuführenden Geschäftsbereichen ein positives EBITDA in Höhe von TEUR 1.265 (Vorjahr: TEUR 3.608) sowie ein EBIT in Höhe von TEUR 1.074 (Vorjahr: TEUR 3.357) erzielen.

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR -2.567 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 731 verbessert. Im Segment „Dienstleistungen" (TEUR 2.193; Vorjahr TEUR 994) ist dies hauptsächlich auf den im Vorjahr ausgesprochenen Forderungserlass der Mehrheitsaktionärin GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. zum 30. Juni 2011 zurückzuführen. Aufgrund dessen sind keine Zinsaufwendungen mehr an die Mehrheitsaktionärin angefallen. Im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen" hat sich das negative Finanzergebnis nur leicht von TEUR 4.292 im Vorjahr auf aktuell TEUR 4.112 aufgrund von Darlehenstilgungen verbessert. Die im Dezember 2012 zur Zwischenfinanzierung der Projektentwicklung in Potsdam herausgegebene Inhaberschuldverschreibung über TEUR 5.000 (Zinssatz 13 % p.a.) hat sich noch nicht signifikant im Finanzergebnis niedergeschlagen.

Die Ertragsteuern fielen mit TEUR 1.547 (Vorjahr TEUR 1.341) positiv aus. Ursächlich hierfür ist die Reduzierung der latenten Steuerschulden aus Bewertungsunterschieden zwischen dem Steuerbilanzwert der Immobilien und dem jeweiligen beizulegenden Zeitwert.

Neben der bereits erfolgten Einstellung der wesentlichen Aktivitäten im Segment „Project Development" hat der Vorstand den beschleunigten Abverkauf sämtlicher Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate" eingeleitet. Beide Segmente stellen daher einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Geschäftsbereich dar. Darüber hinaus wurden aus dem Segment „Dienstleistungen" eindeutig zuzuordnende Personal- und Verwaltungsaufwendungen (TEUR 996; Vorjahr TEUR 1.713) und Ertragsteuern (TEUR 987; Vorjahr TEUR 0) den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

Die wesentlichen Ertragskennzahlen des YOUNIQ-Konzerns stellen sich bezogen auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche wie folgt dar:

Ergebniskennzahlen des Konzerns (aufgegebene Bereiche) in TEUR	2012	2011	Ergebnis-veränderung
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	(1.253)	2.392	(3.645)
davon Mieterlöse	*3.487*	*4.463*	*(976)*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(1.441)	1.025	(2.466)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	(790)	(1.777)	987
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.442	(24.177)	26.619
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(950)	(1.968)	1.018
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(129)	(584)	455
übrige Aufwendungen und Erträge	-	(0)	0
EBITDA	(2.121)	(25.088)	22.967
Zu-/(Abschreibungen)	(421)	(2.522)	2.101
EBIT	(2.541)	(27.609)	25.068
Finanzergebnis	(3.002)	(2.988)	(14)
EBT	(5.543)	(30.597)	25.054
Ertragsteuern	(1.571)	8.159	(9.730)
Konzernjahresergebnis	**(7.114)**	**(22.438)**	**15.323**

Die Mieterlöse (TEUR 3.487; Vorjahr TEUR 4.463) resultieren fast ausschließlich aus dem Segment „Renting and Trading Real Estate“. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 976 ist auf den unterjährigen Abverkauf von vermieteten Bestandsimmobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt TEUR 3.645 auf TEUR -1.253 zurückgegangen, wobei der Rückgang auf beide Segmente zurückzuführen ist. Ursächlich hierfür sind neben Wertberichtigungen auf Liefer- und Leistungsforderungen (TEUR 1.323) Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen (TEUR 1.025) im Segment „Renting and Trading Real Estate“. Mithilfe dieser Maßnahmen wurden die betreffenden Immobilien für den Verkauf aufgewertet.

Die Entwicklung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR -1.441; Vorjahr TEUR 1.025) ist größtenteils durch Verkaufskosten (Provisionen, Sanierungszuschüsse, etc.; insgesamt TEUR 1.829) im Segment „Renting and Trading Real Estate“ bedingt. Ferner hat sich im Vergleich zum Vorjahr das Verkaufsvolumen (gemessen an den Verkaufserlösen von TEUR 24.691; Vorjahr TEUR 13.891) fast verdoppelt, was auf den verstärkten Abverkauf der Bestandsimmobilien im Bereich „Renting and Trading Real Estate“ zurückzuführen ist. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2012 in diesem Segment 528 Einheiten veräußert, was rund 60 % des Immobilienbestandes zum Jahresende 2011 entspricht.

Das Ergebnis aus Fertigungsaufträgen (TEUR -790; Vorjahr TEUR -1.777) entfällt wie im Vorjahr auf zwei Fertigungsaufträge im Segment „Project Development“. Bei der Auftragsdurchführung wurde festgestellt, dass sich die alte Bausubstanz in einem schlechteren Zustand als ursprünglich angenommen befand. Hierdurch fielen auch im laufenden Geschäftsjahr 2012 Mehrkosten an. Zum 31. Dezember 2012 sind nur noch Teile des Fertigungsauftrages in Leipzig, Ferdinand-Lassalle-Straße, im Bestand, die aufgrund der Fertigstellung in Kürze an den Auftraggeber übergeben werden.

Im Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 2.442; Vorjahr TEUR -24.177) hat sich der Abverkauf von Bestands- und Vorratsimmobilien zu

Verkaufspreisen über dem Buchwert positiv niedergeschlagen. Das Ergebnis entfällt wie im Vorjahr vollständig auf das Segment „Renting and Trading Real Estate“.

Im Vorjahr resultierte das Bewertungsergebnis aus der geänderten Strategie zum geplanten Abverkauf des Altbestands (Bestandsimmobilien und Vorratsimmobilien) in diesem Segment. Anstelle eines bis dahin geplanten kosten- und zeitaufwendigeren Verkaufs von einzelnen Wohnungen sollte der Altbestand im Rahmen von größeren Portfoliotransaktionen veräußert werden. Aus diesem Grund war die Bewertung des nicht zum Kerngeschäft zählenden Portfolios im Segment „Renting and Trading Real Estate“ dahingehend angepasst worden, dass alle Bestandsimmobilien erstmalig einheitlich nach dem Ertragswertverfahren (DCF-Methode) unter Berücksichtigung eines Portfolioabschlages bewertet wurden.

Der Personal- und Verwaltungsaufwand (TEUR 950; Vorjahr TEUR 1.968) steht in direktem Zusammenhang mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen.

Das Segment „Renting and Trading Real Estate“ weist ein positives EBITDA von TEUR 835 (Vorjahr TEUR -21.949) bzw. EBIT von TEUR 528. (Vorjahr TEUR -23.735) aus. Wie im Vorjahr resultiert das EBITDA bzw. EBIT in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis. Im Segment „Project Development“ beträgt das EBITDA TEUR -1.961 (Vorjahr TEUR -1.425), das EBIT TEUR -2.074 (Vorjahr TEUR -2.161). Dieses ist im Wesentlichen auf das negative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung und den Fertigungsaufträgen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR -3.002 hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um TEUR 14 erhöht und entfällt im Wesentlichen auf das Segment „Renting and Trading Real Estate“. Obwohl infolge der Abverkäufe von Immobilien in größerem Umfang Darlehen aus den Verkaufserlösen heraus getilgt wurden, hat sich das negative Finanzergebnis in diesem Segment um TEUR 787 erhöht. Ursächlich hierfür sind neben der erfolgswirksamen Marktbewertung eines Zinsswaps (im Vorjahr Cash Flow-Sicherungsbeziehung) einmalige Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehensablösung von zum Teil langfristig finanzierten Immobilien.

Die Ertragsteuern fielen mit TEUR -1.571 (Vorjahr TEUR 8.159) negativ aus. Ursächlich hierfür ist die eingeschränkte Nutzbarkeit von steuerlichen Verlustvorträgen infolge der Einstellung des Segments „Project Development“ bzw. des Abverkaufs der Immobilien des Segments „Renting and Trading Real Estate“. Im Vorjahr resultierte der Effekt größtenteils aus der Abwertung der Immobilien im Bereich „Renting and Trading Real Estate“, wodurch sich die Bewertungsunterschiede zwischen dem Steuerbilanzwert der Immobilien und dem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vermindert hatten.

Hinsichtlich der Aufteilung und Zusammensetzung der Kennzahlen nach Geschäftssegmenten wird auf die Segmentangaben nach IFRS 8 im Konzernanhang (Abschnitt 7) verwiesen. Die Segmentangaben sind entsprechend der internen Berichterstattung zur Ertragslage des Konzerns auf Basis der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

II. VERMÖGENSLAGE KONZERN

Die Vermögenslage und die nachfolgende Finanzlage des YOUNIQ-Konzerns waren im Geschäftsjahr 2012 wesentlich geprägt durch die weiteren Investitionen in Entwicklungsprojekte im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“, dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen des MPC-Deals und dem verstärkten Abverkauf von nicht zum Kernsegment gehörenden Immobilien. Insbesondere durch die letztgenannten Maßnahmen wurden die Vermögenswerte – unabhängig davon, ob diese lang- oder kurzfristig sind – und die damit in Zusammenhang stehenden Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche in separaten Posten zusammengefasst.

Insgesamt haben die vorgenannten Effekte die Vermögenslage des YOUNIQ-Konzerns erheblich geprägt und sich somit auch in den Kennzahlen niedergeschlagen:

Vermögens- und Finanzstruktur	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Vermögensstruktur (langfristiges / kurzfristiges Vermögen)	179,18 %	217,03 %	-17,44 %
Anlagenintensität (langfristiges Vermögen / Bilanzsumme)	64,18 %	68,46 %	-6,25 %
Umlaufintensität (kurzfristiges Vermögen / Bilanzsumme)	35,82 %	31,54 %	13,56 %
Eigenkapitalquote	51,51 %	47,71 %	7,97 %
Anlagendeckungsgrad (langfristige Schulden / langfristiges Vermögen)	20,51 %	48,45 %	-57,67 %
Verschuldungsgrad I (Finanzschulden / Immobilienvermögen)	50,23 %	49,06 %	2,37 %
Verschuldungsgrad II (Netto-Finanzschulden / Immobilienvermögen)	43,63 %	42,18 %	3,44 %
Bilanzsumme in TEUR	157.574	183.696	-14,22 %
Immobilienvermögen in TEUR	131.758	151.594	-13,08 %
Kurzfristiges Vermögen in TEUR	56.442	57.943	-2,59 %
Langfristiges Vermögen in TEUR	101.132	125.752	-19,58 %
Eigenkapital in TEUR	81.160	87.633	-7,39 %
Langfristige Schulden in TEUR	20.740	60.926	-65,96 %
Kurzfristige Schulden in TEUR	55.674	35.136	58,45 %
Finanzschulden in TEUR	66.179	74.377	-11,02 %
Netto-Finanzschulden in TEUR	57.483	63.939	-10,10 %

Die Konzernbilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 26.122 auf TEUR 157.574 gesunken. Der Rückgang entfällt – neben der erstmaligen Saldierung von latenten Steueransprüchen und latenten Steuerschulden – mit TEUR 22.063 im Wesentlichen auf die langfristigen Vermögenswerte. Hintergrund sind die Entkonsolidierungen der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG sowie der Youniq München II GmbH & Co. KG, die zu einem Abgang von Immobilien im Gesamtvolumen von TEUR 42.570 geführt haben. Ferner beeinflussten der verstärkte Abverkauf von nicht zum Kernsegment gehörenden Bestandsimmobilien sowie um TEUR 2.727 niedrigeren latente Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen und Bewertungsunterschieden die Bilanzsumme. Wesentliche Zugänge resultierten aus weiteren Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Entwicklungsimmobilien (TEUR 30.626) sowie dem Zugang eines Grundstücks in Reutlingen (TEUR 1.698). Zusätzlich haben sich die beizulegenden Zeitwerte dieser Immobilien aufgrund des weiteren Baufortschritts und vor allem einer positiven Markteinschätzung auch wertmäßig um TEUR 6.711 erhöht.

Innerhalb des kurzfristigen Vermögens standen dem Abverkauf von Vorratsimmobilien weitere Investitionen in die zum Verkauf bestimmte Projektentwicklung in Frankfurt am Main (Riedberg II) und die Umgliederung der langfristigen Vermögenswerte aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen in den Bilanzposten „zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ gegenüber. Zudem haben sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen durch Wertberichtigungen von insgesamt TEUR 1.360 vermindert.

Insgesamt ist das Immobilienvermögen (TEUR 131.758) im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 19.836 zurückgegangen. Im Kernsegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ konnte der Abgang von drei Immobilien durch weitere Investitionen in bestehende und neue Projektentwicklungen überkompensiert werden. Das Segment verfügt zum 31. Dezember 2012 über einen Immobilienstand von TEUR 96.839 (Vorjahr TEUR 93.670). Dies entspricht der Konzernstrategie, sich weiter auf den Kerngeschäftsbereich zu fokussieren und Immobilien der übrigen Segmente zu veräußern, ohne weitere Neueinkäufe zu tätigen.

Die Finanzierung des Konzerns erfolgt sowohl durch Eigenkapital, als auch durch Fremdkapital. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der deutlich gesunkenen Bilanzsumme von 47,7 % per 31. Dezember 2011 auf 51,51 % zum 31. Dezember 2012 gestiegen.

Die Finanzschulden konnten infolge der Abverkäufe von Immobilien in größerem Umfang aus den Verkaufserlösen heraus zurückgeführt werden. Dem standen im Geschäftsjahr 2012 neue Projektfinanzierungen im Kernsegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ gegenüber. Hierzu zählt auch die im Dezember 2012 zur Zwischenfinanzierung der Projektentwicklung in Potsdam herausgegebene Inhaberschuldverschreibung über TEUR 5.000. Weitere langfristige Finanzschulden in Höhe von TEUR 2.435 resultieren aus dem MPC-Deal zur Finanzierung der verbliebenen 5,1 % der Restanteile an den entkonsolidierten Gesellschaften.

Der Verschuldungsgrad I (Finanzschulden im Verhältnis zum Immobilienvermögen) sowie der Verschuldungsgrad II (Summe der Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteäquivalente abzüglich Festgeldanlagen im Verhältnis zum Immobilienvermögen) sind erwartungsgemäß im Geschäftsjahr 2012 nahezu konstant geblieben, da Immobilienvermögen und Finanzschulden im nahezu gleichen Verhältnis abgenommen haben.

Mit der weiteren Fokussierung und strategischen Ausrichtung auf das Kernsegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ sowie des weiteren Abverkaufs der Bestandsimmobilien im Bereich „Renting and Trading Real Estate“ (unter Berücksichtigung entsprechender Darlehenstilgungen) ist die Vermögenslage des Konzerns ausgewogen. Der Konzern ist damit in der Lage, stabile laufende Cash Flows zu generieren und verbunden mit dem Anteil an langfristigen Finanzschulden somit dem gesamten Geschäftsmodell mehr Sicherheit zu verleihen.

III. FINANZLAGE KONZERN

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der künftigen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung des Konzernstrategie- und Konzernplanungsprozesses ergibt. Eine regelmäßige Information über die Finanz- und Liquiditätssituation an die entsprechenden Gremien ist wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Die Kapitalflussrechnung wurde für den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten und für die anderen Bereich nach der direkten Methode erstellt. Die zusammengefasste Fassung stellt sich wie folgt dar:

Konzern-Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
in TEUR

	2012	2011	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.720	8.180	(6.460)
davon aus aufgegebenen Bereichen	*15.082*	*16.049*	*(967)*
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	7.204	(20.349)	27.552
davon aus aufgegebenen Bereichen	*6.016*	*119*	*5.897*
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	(10.666)	14.163	(24.829)
davon aus aufgegebenen Bereichen	*(21.668)*	*(15.889)*	*(5.779)*
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	(1.742)	1.995	(3.737)
davon aus aufgegebenen Bereichen	*(570)*	*279*	*(849)*
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	10.438	8.443	1.995
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	8.696	10.438	(1.742)
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	(1.742)	1.995	(3.737)

Aus der laufender Geschäftstätigkeit konnten insgesamt positive Zahlungsströme generiert werden, die im Wesentlichen auf die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate“ (aufgegebener Geschäftsbereich) zurückzuführen sind.

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (fortgeführte Bereiche) enthält neben dem Personal- und Verwaltungsaufwand insbesondere die Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 8.314 aus dem Erwerb und der Bautätigkeit bei der Projektentwicklung in Frankfurt am Main (Riedberg II), denen keine Zahlungsmittelzuflüsse aus der Veräußerung von anderen kurzfristigen Vermögenswerten gegenüberstanden.

Der Zahlungsmittelzufluss im Bereich der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an Tochterunternehmen („MPC-Deal“, TEUR 37.583) sowie dem weiteren Verkauf von Bestandsimmobilien (TEUR 8.285). Zu Zahlungsmittelabflüssen im Bereich der Investitionstätigkeit führten die weiteren Bautätigkeiten im Bereich der Projektentwicklungen bei den als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 33.967) sowie Investitionen in Sachanlagen (Einrichtung von Studentenappartements, TEUR 2.467) (beides im Wesentlichen Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“) und Auszahlungen für Verkaufsnebenkosten (TEUR 1.951).

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von mittel- bis langfristigen Darlehen bei Banken (TEUR 24.727) sowie aus zugeflossenen Barmitteln aus der Aufnahme einer Schuldverschreibung (TEUR 5.000) und der MPC-Darlehen (TEUR 2.336 – ohne Zinsen). Aus der Tilgung von Bankdarlehen im Zuge des Verkaufs von Immobilien und durch die laufenden Zinszahlungen hat sich ein Zahlungsmittelabfluss von TEUR 40.133 ergeben.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es weder im Geschäftsjahr 2012 noch im Vorjahr Verzögerungen und Ausfälle. Es haben sich auch keine Verstöße gegen Darlehensvereinbarungen oder Covenants-Vorschriften ergeben.

1.2.2 YOUNIQ AG

I. ERTRAGSLAGE

Die YOUNIQ AG erfüllt eine nahezu reine Holdingfunktion. In diesem Zusammenhang übernimmt sie insbesondere die Finanzierung der Tochtergesellschaften mit Eigen- und Fremdkapital. Der eigene Immobilienbesitz der YOUNIQ AG ist von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Weiterentwicklung des YOUNIQ-Konzerns hatte sich die Rolle der YOUNIQ AG – neben der Sicherstellung der Konzernfinanzierung – um die konzerninterne Erbringung von Dienstleistungen für Immobiliengesellschaften erweitert. Solange eine Umlage der Personal- und Verwaltungskosten an die Tochtergesellschaften nicht vorgenommen wird, erhält die YOUNIQ AG die Gegenleistung für die erbrachten Dienstleistungen ausschließlich durch die Ergebnisabführung von Tochtergesellschaften.

Insgesamt weist die YOUNIQ AG im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 10.625 aus, der sich somit gegenüber dem Vorjahresverlust (TEUR 17.696) deutlich verringert hat.

Einen Überblick über die wesentlichen Ergebnisposten gibt die nachfolgende Tabelle:

Ertragslage YOUNIQ AG in TEUR	2012	2011	Ergebnis- veränderung
Beteiligungsergebnis	(6.695)	(9.818)	3.123
Betriebsergebnis	(5.917)	(6.390)	473
Außerordentliches Ergebnis	(30)	(2.281)	2.250
EBIT	(12.643)	(18.489)	5.846
Finanzergebnis	2.227	1.046	1.182
EBT	(10.416)	(17.443)	7.027
Ertragsteuern	151	(253)	404
Jahresfehlbetrag	**(10.265)**	**(17.696)**	**7.431**

Das Beteiligungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.123 verbessert; es ist aber weiterhin negativ. Ursächlich hierfür war insbesondere der in Vorjahren vorgenommene und im Geschäftsjahr 2012 fortgesetzte Abschluss von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften zur Nutzung von steuerlichen Verlusten und der damit verbundenen Optimierung der Gesamtsteuerbelastung im Konzern. Der Übernahme der in den Tochtergesellschaften ausgewiesenen Verlusten (TEUR 7.499; Vorjahr TEUR 9.380) standen Gewinnabführungen in Höhe von TEUR 844 (Vorjahr TEUR 0) gegenüber. Ursächlich hierfür sind u.a. ungeplante Baukostenüberschreitungen und Nachlaufkosten (Gewährleistungen) bei bereits abgerechneten Projekten, außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei den Vorratsimmobilien sowie Wertberichtigungen auf Forderungen in den zugrundeliegenden handelsrechtlichen Jahresabschlüssen. Im Geschäftsjahr 2012 konnten Fertigungsaufträge gegenüber Auftraggebern schlussgerechnet und die stillen Reserven somit realisiert werden, was zu Gewinnabführungen geführt hat.

Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 473 gestiegene Betriebsergebnis ist auf Kostensenkungen zurückzuführen. Bei den Kostensenkungen handelt es sich im Wesentlichen um Vertriebs- und Werbekosten (TEUR 449; Vorjahr TEUR 1.354) und Kosten für Rechts- und Beratungsleistungen (TEUR 466; Vorjahr TEUR 716). Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht erhöht. Teilweise kamen die vorgenannten Aufwendungen den Tochtergesellschaften zugute.

Das wieder positive Finanzergebnis hat sich um TEUR 1.182 auf nunmehr TEUR 2.227 verbessert. Das positive Ergebnis resultiert unter anderem aus der Tatsache, dass konzerninterne Verrechnungskonten gegenüber Tochtergesellschaften seit dem 1. Dezember 2010 mit 3,75 % p.a. (Soll- und Habensalden gleichermaßen) verzinst werden. Entsprechende Kontokorrentverträge wurden mit allen Tochtergesellschaften abgeschlossen. Der Anstieg resultiert vor allem durch den im Vorjahr erfolgten Forderungserlass und die vollständige Tilgung der Restverbindlichkeiten gegenüber der Mehrheitsaktionärin GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. (Vorjahr TEUR 1.671).

Die außerordentlichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2012 resultieren aus dem Abgang der Anteile an einer verschmolzenen Gesellschaft ohne Gewährung von Gegenleistungen, aus dem sich für die YOUNIQ AG Verschmelzungsverluste ergeben haben. Im Vorjahr resultierten die außerordentlichen Aufwendungen im Wesentlichen aus einmaligen Aufwendungen im Zuge der Barkapitalerhöhung. Diese betrafen Emissionskosten im Volumen von TEUR 2.242.

Aufgrund des negativen Jahresergebnisses und der steuerlichen Organschaften mit Tochtergesellschaften werden im Geschäftsjahr 2012 ausschließlich periodenfremde Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus der abgeschlossenen Betriebsprüfung ausgewiesen.

II. VERMÖGENSLAGE YOUNIQ AG

Vermögensstruktur	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Eigenkapitalquote in %	82,04 %	81,94 %	0,13 %
Anlagendeckungsgrad (mittel- und langfristige Verbindlichkeiten / Anlagevermögen) in %	42,95 %	59,50 %	-27,81 %
Anlagevermögen zu Umlaufvermögen in %	14,78 %	12,02 %	22,95 %
Bilanzsumme in TEUR	57.571	70.140	-17,92 %
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten in TEUR	50.156	62.612	-19,89 %
Anlagevermögen in TEUR	7.415	7.528	-1,51 %
Eigenkapital in TEUR	47.232	57.470	-17,81 %
mittel- und langfristiges Fremdkapital in TEUR	3.185	4.480	-28,90 %
kurzfristiges Fremdkapital in TEUR	**7.154**	**8.190**	**-12,66 %**

Vermögen und Kapital sind gegenüber dem Vorjahr um rund 17,9 % gesunken.

Die Verringerung der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 12.569 ist im Wesentlichen auf die gesunkene Finanzierung der Tochtergesellschaften (Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um TEUR 11.683) aufgrund der Verlustübernahmen und Schuldentilgungen zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 82,0 % (Vorjahr 81,9 %) und liegt somit auf einem sehr hohen Niveau. Trotz des hohen Jahresfehlbetrag 2012 blieb diese Kennzahl aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme konstant.

Das Gesamtkapital besteht zum 31. Dezember 2012 wie im Vorjahr zu 18,0 % (Vorjahr 18,1 %) aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

III. FINANZLAGE YOUNIQ AG

In einer Kurzfassung stellt sich die Kapitalflussrechnung (nach DRS 2) wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung nach DRS 2
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
in TEUR

	2012	2011	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	(3.237)	(4.760)	1.523
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	(97)	1.088	(1.185)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	3.022	7.929	(4.907)
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	(312)	4.258	(4.569)
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	4.684	427	4.258
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.373	4.684	(312)
Veränderung Finanzmittelbestand	(312)	4.258	(4.569)

Der Zahlungsmittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ist hauptsächlich auf die Verwaltungskosten und den Personalaufwand zurückzuführen. Die nicht zahlungswirksame Zunahme der Forderungen und Verbindlichkeiten aus den Verlustübernahmen als Folge der abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen wurde dem Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der leicht negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2012 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in neue Software sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung in den neuen Geschäftsräumen in Frankfurt am Main.

Der positive Cash Flow aus der Investitionstätigkeit im Vorjahr ging im Wesentlichen auf den Verkauf einer Immobilie in Leipzig, Holbeinstraße 44 (TEUR 1.118), zurück.

Der positive Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert hauptsächlich mit TEUR 4.602 aus Rückzahlungen im Rahmen der bestehenden Konzernfinanzierung. Dem stehen Zinszahlungen und die jährlich jeweils zum 30. Juni in Höhe von TEUR 1.250 zu tilgende Darlehensverbindlichkeit bei der Liechtensteinische Landesbank (Switzerland) Ltd., Zürich / Schweiz gegenüber.

Der weiterhin hohe Bestand an Liquidität (TEUR 4.373; Vorjahr TEUR 4.684) trägt dem Umstand Rechnung, dass zur weiteren Finanzierung der operativen Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften bzw. deren Ausweitung der Investitionstätigkeit stets ausreichende liquide Mittel vorgehalten werden müssen.

1.2.3 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2012 war erwartungsgemäß wieder durch die Ergebnisübernahmen von Tochtergesellschaften sowie den Personal-, Verwaltungs- und Vertriebskosten geprägt, so dass das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 10.265 (Vorjahr TEUR 17.696) abgeschlossen wurde.

Mit der im Geschäftsjahr 2012 begonnenen Bereinigung des Immobilienbestandes wurden jedoch schon die Voraussetzungen für künftige Kosteneinsparungen bei der YOUNIQ AG ermöglicht. Aus diesem Grund ist der Vorstand trotz der Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 insgesamt zufrieden.

Aufgrund der derzeitigen Konstellation wird die YOUNIQ AG auch im Geschäftsjahr 2013 weitere Verluste erwirtschaften, es sei denn, dass aus der implementierten Verzinsung der innerkonzernlichen Verrechnungskonten sowie über die mit Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge verbundenen Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr 2013 positive Ergebnisbeiträge erwirtschaftet werden, die insgesamt mindestens zu einer ausgeglichenen Ertragssituation führen werden. Dies hängt jedoch entscheidend davon ab, ob die avisierten Wachstumsziele durch den Ankauf bzw. die Entwicklung und dem Vertrieb neuer studentischer Wohnanlagen in den betreffenden Projektgesellschaften erreicht werden können.

1.3 NACHTRAGSBERICHT

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 wurden die beiden für das Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ geplanten Projekte Düsseldorf und Reutlingen eingestellt. Der Kaufvertrag des Grundstückes in Reutlingen wurde rückabgewickelt. Die Immobilie wurde im Jahresabschluss 2012 per 31. Dezember 2012 noch in Höhe des Kaufpreises zuzüglich der erstattungsfähigen Anschaffungsnebenkosten (insgesamt TEUR 1.704) bewertet. In Düsseldorf ist die Verkäuferin vom Grundstückskaufvertrag zurückgetreten.

1.4 ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB BZW. § 315 ABS. 4 HGB

1.4.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der YOUNIQ AG beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 10.400.000 und setzt sich aus 10.400.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennwert zusammen.

1.4.2 Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

Übertragungs- und/oder Stimmrechtsbeschränkungen bestehen nicht.

1.4.3 10 % der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Auf Grundlage der der Gesellschaft vorliegenden jüngsten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG existieren folgende 10 % der Stimmrechte überschreitenden Kapitalbeteiligungen:

Die CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port/Guernsey, hält mittelbar über die Yanworth Holdings Limited, Sechep Investments Holding S.à r.l., SECHEP

INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l., GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. und über die Rabano PROPERTIES S.à r.l. insgesamt 66,46 % der Stimmrechte (6.911.941 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

Die Yanworth Holding Limited, Gibraltar, hält mittelbar über die Sechep Investments Holding S.à r.l., SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l., GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. und über die Rabano PROPERTIES S.à r.l. insgesamt 66,46 % der Stimmrechte (6.911.941 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

Die SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l., Luxemburg, hält mittelbar über GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. 58,79 % der Stimmrechte (6.114.191 Stimmrechte) der YOUNIQ AG.

1.4.4 Aktien mit Sonderrechten

Es liegen keine Aktien mit Sonderrechten der YOUNIQ AG vor.

1.4.5 Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Arbeitnehmer, die ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, sind nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

1.4.6 Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder / Satzungsänderungen

Gemäß den §§ 76 bis 85 AktG, § 6 Abs. 1 der Satzung der YOUNIQ AG besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt ihre Zahl. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands und weitere Mitglieder des Vorstands zu stellvertretenden Vorsitzenden oder stellvertretenden Sprechern ernennen.

Für die Änderung der Satzung gelten die gesetzlichen Vorschriften gemäß den §§ 179 bis 181 AktG. Gemäß § 17 der Satzung der YOUNIQ AG ist der Aufsichtsrat jederzeit ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen.

1.4.7 Befugnisse des Vorstands zur Aktienausgabe

I. GENEHMIGTES KAPITAL (§ 4 ABS. 4 DER SATZUNG DER YOUNIQ AG):

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 9. August 2016 um bis zu EUR 5.200.000 (das entspricht 50 Prozent des derzeitigen Grundkapitals) durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011). Die Ausgabe neuer Aktien kann dabei gegen Bar- und / oder Sacheinlagen erfolgen. Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Dem genügt auch ein mittelbares Bezugsrecht im Sinne des § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre bei Ausgabe der neuen Aktien in bestimmten Fällen auszuschließen. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigtem Kapital 2011 festzulegen.

II. BEDINGTES KAPITAL 2011 / I (§ 4 ABS. 5 DER SATZUNG DER YOUNIQ AG):

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde ferner das Grundkapital um bis zu EUR 4.680.000 durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011 / I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und / oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen die Schuldverschreibungen), die von der YOUNIQ AG oder deren Konzernunternehmen auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2011 bis zum 9. August 2016 (einschließlich) gegen bar ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder entsprechende Wandlungs- bzw. Optionspflichten erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der

bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, § 4 Abs. 1, 2 und 5 der Satzung der Gesellschaft entsprechend der jeweiligen Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2011 / I anzupassen.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das Bezugsrecht kann auch mittelbar gewährt werden, indem die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten bzw. diesen nach § 186 Abs. 5 Satz 1 Aktiengesetz gleichstehenden Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Werden Schuldverschreibungen von einem nachgeordneten Konzernunternehmen ausgegeben, hat die Gesellschaft die Gewährung der gesetzlichen Bezugsrechte für Aktionäre der Gesellschaft nach Maßgabe des vorstehenden Satzes sicherzustellen. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen in bestimmten Fällen auszuschließen.

III. BEDINGTES KAPITAL 2011 / II / „YOUNIQ AG AKTIENOPTIONSPLAN 2011“

Der Vorstand wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 10. August 2011 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Aktienoptionspläne aufzulegen, mit denen bis zum 9. August 2016 ein- oder mehrmals Optionsrechte auf insgesamt bis zu 520.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien der YOUNIQ AG an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und an Mitglieder der Geschäftsführung und an Mitarbeiter von YOUNIQ-Konzernunternehmen ausgegeben werden.

Zur Bedienung der Optionsrechte aus dem „Aktienoptionsplan 2011“ wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 das Grundkapital der YOUNIQ AG um weitere bis zu EUR 520.000 durch Ausgabe von bis zu 520.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011 / II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Bezugsrechten, die im Rahmen des „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2011 bis zum 9. August 2016 ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Optionspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe am Gewinn teil. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, § 4 Abs. 1, 2 und 6 der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausgabe von Aktien aus dem Bedingten Kapital 2011 / II anzupassen.

Im Rahmen des Aktienoptionsplans 2011 können Bezugsrechte auf Stückaktien der YOUNIQ AG (Bezugsrechte) an (i) Mitglieder des Vorstands der YOUNIQ AG, (ii) Mitglieder der Geschäftsführungen von YOUNIQ-Konzernunternehmen und (iii) weitere wichtige Mitarbeiter von YOUNIQ AG und YOUNIQ-Konzernunternehmen weltweit ausgegeben werden. Der genaue Kreis der Berechtigten und die Zahl der Bezugsrechte werden durch den Aufsichtsrat der YOUNIQ AG festgelegt, soweit es um ein Angebot von Bezugsrechten an den Vorstand geht. In allen übrigen Fällen erfolgt die Festlegung durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, sofern Mitglieder der Geschäftsführungen von YOUNIQ-Konzernunternehmen und weitere wichtige Mitarbeiter von YOUNIQ und YOUNIQ-Konzernunternehmen betroffen sind. Insgesamt werden für alle Gruppen zusammen während der Laufzeit des Aktienoptionsplans 2011 bis zum 9. August 2016 maximal 520.000 Bezugsrechte ausgegeben (Gesamtvolumen).

Die Bezugsrechte laufen insgesamt sieben Jahre ab dem Zuteilungstag. Sie können grundsätzlich erstmals nach Ablauf einer vierjährigen Wartezeit und dann bis zum Ende der Laufzeit ausgeübt werden (Ausübungszeitraum). Die Bezugsrechte dürfen innerhalb bestimmter Sperrfristen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Quartals- bzw. Geschäftsjahresende und der Veröffentlichung der jeweiligen entsprechenden Ergebnisse sowie der ordentlichen Hauptversammlung nicht ausgeübt werden.

Die Bedingung für die Ausübung des Bezugsrechts ist, dass der Schlusspreis der Stückaktie der YOUNIQ AG an mindestens einem Handelstag während der Laufzeit des Bezugsrechts den Ausübungspreis erreicht oder übertrifft. Der Ausübungspreis für eine YOUNIQ-Aktie bei Ausübung eines Bezugsrechts beträgt 110 % des Durchschnitts der Schlussauktionspreise der YOUNIQ-Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel oder einem an dessen Stelle getretenen elektronischen Handel an den fünf Handelstagen vor dem jeweiligen Zuteilungstag der Bezugsrechte. Liegt der so errechnete Ausübungspreis unter dem geringsten Ausgabebetrag im Sinne von § 9 Abs. 1 Aktiengesetz, gilt stattdessen der geringste Ausgabebetrag als Ausübungspreis.

In Bezug auf die Vorstandsmitgliedern gewährten Aktienoptionen hat der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit für außerordentliche Entwicklungen (Cap) vorzusehen. Die Bezugsrechte sind nicht übertragbar und können nur durch den Bezugsberechtigten ausgeübt werden. Dem Vorstand obliegt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat die Entscheidung, den

Bezugsberechtigten an Stelle der Ausgabe von Aktien der YOUNIQ AG aus dem hierfür zu schaffenden bedingten Kapital wahlweise eigene Aktien der YOUNIQ AG oder einen Barausgleich anzubieten.

Weitere Einzelheiten für die Gewährung und Erfüllung von Bezugsrechten und die weiteren Planbedingungen werden, soweit Vorstandsmitglieder betroffen sind, vom Aufsichtsrat und im Übrigen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 26. September 2011 für die Ausgabe von Optionsrechten aus dem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ an Mitglieder des Vorstands Bedingungen für die Aktienoptionen beschlossen. Zugleich hat der Aufsichtsrat dem Vorstand empfohlen, aus Konsistenz- und Vereinheitlichungsgründen diese Aktienoptionsbedingungen gleichfalls anzunehmen und für diesen Fall bereits seine Zustimmung erteilt. Der Vorstand hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2011 für die Ausgabe von Optionsrechten aus dem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ an Führungskräfte und andere wichtige Mitarbeiter der YOUNIQ AG, die nicht Mitglieder des Vorstands sind, Aktienoptionsbedingungen beschlossen, die inhaltsgleich mit den Aktienoptionsbedingungen sind, die der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 26. September 2011 beschlossen hat.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats zum 21. Mai 2012 als Zuteilungstag an Herrn Knut Martin als nicht dem Vorstand angehörendem Mitglied der Geschäftsführung von YOUNIQ-Konzernunternehmen 5.000 Bezugsrechte zugeteilt.

1.4.8 Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2010 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, in der Zeit bis zum 10. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im Umfang von insgesamt bis zu zehn von Hundert des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Auf die im Rahmen dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr gemäß §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, nicht mehr als zehn von Hundert des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen.

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots. Im Falle des Erwerbs über die Börse darf der gezahlte Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) je Aktie den Durchschnitt der Aktienkurse der YOUNIQ-Aktie in der Schlussauktion im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den dem Erwerb vorangehenden letzten fünf Börsentagen um nicht mehr als fünf von Hundert über- und nicht mehr als fünf von Hundert unterschreiten. Erfolgt der Erwerb mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots, so ist dieser zulässig, wenn der Kaufpreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (jeweils ohne Erwerbsnebenkosten) den Durchschnitt der Aktienkurse der YOUNIQ-Aktie in der Schlussauktion im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Kaufangebots vorangehenden letzten zehn Börsentagen um nicht mehr als zehn von Hundert über- und um nicht mehr als zehn von Hundert unterschreitet bzw. unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung des formellen Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses vom gebotenen Kaufpreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kaufpreisspanne, so kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall wird auf den betreffenden Durchschnittskurs der letzten zehn Börsentage vor der Veröffentlichung einer etwaigen Anpassung abgestellt. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre auch in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre zu veräußern, soweit diese Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Als maßgeblicher Börsenkurs im Sinne der vorstehenden Regelung gilt der Durchschnitt der Aktienkurse der YOUNIQ-Aktie in der Schlussauktion im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den der Veräußerung der eigenen Aktien vorangehenden letzten fünf Börsentagen. Diese Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien ist beschränkt auf Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 10 %. Maßgeblich ist das Grundkapital im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder - falls dieser Wert geringer ist - das Grundkapital im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs.

3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung im Rahmen eines genehmigten Kapitals ausgegeben werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die zur Bedienung von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht auszugeben sind, sofern die Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden.

Der Vorstand wurde weiterhin ermächtigt, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre als Gegen- oder Teilgegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung von Beteiligungen) zu verwenden.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder teilweise unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden, um die Bezugs- und/oder Umtauschrechte aus von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften ausgegebenen Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht zu erfüllen.

Der Vorstand wurde außerdem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Ermächtigung zur Einziehung kann ganz oder in Teilen, d. h. auch mehrfach, ausgeübt werden.

1.4.9 Wesentliche konditionierte Vereinbarungen der Gesellschaft

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, existieren nicht.

1.4.10 Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen nicht.

1.5 VERGÜTUNGSBERICHT

Der nachfolgende Vergütungsbericht ist auch Bestandteil des Corporate Governance Berichts.

1.5.1 Vorstandsvergütung

Die Vorstandsvergütung wird durch den Aufsichtsrat unter Einbeziehung von etwaigen Konzernbezügen in angemessener Höhe auf der Grundlage einer Leistungsbeurteilung festgelegt und regelmäßig überprüft. Bei der Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung berücksichtigt der Aufsichtsrat, dass die Gesamtbezüge des einzelnen Vorstandsmitglieds gemäß den in § 87 Abs. 1 AktG normierten Anforderungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage der Gesellschaft stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe überschreiten. Kriterien für die Festlegung einer angemessenen Vorstandsvergütung bilden daher insbesondere die Aufgaben des Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Gesamtvorstands, die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft, der Erfolg und die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sowie die Höhe und Struktur der Vorstandsvergütung bei vergleichbaren Unternehmen. Das Vergütungssystem der YOUNIQ AG ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Die Vergütung ist so bemessen, dass sie im nationalen und internationalen Vergleich wettbewerbsfähig ist und damit einen Anreiz für engagierte und erfolgreiche Arbeit bietet.

Herr Rainer Nonnengässer wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2010 für die Dauer von 36 Monaten zum Mitglied des Vorstands bestellt. Gemäß seinem Anstellungsvertrag hat Herr Nonnengässer neben einem Brutto-Jahresfestgehalt in Höhe von EUR 240.000 Anspruch auf eine jährliche erfolgsabhängige variable Vergütung in Höhe von maximal EUR 275.000. Die jährliche erfolgsabhängige variable Vergütung wird - soweit diese anfällt - in den ersten zwei Geschäftsjahren jeweils in Höhe von maximal EUR 110.000 ausbezahlt. Daneben wird für jedes Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von maximal EUR 165.000 in eine sogenannte „Bonusbank“ virtuell eingezahlt und mit einem Zinssatz in Höhe von 4 % verzinst. Nach Ablauf von drei Dienstjahren wird eine Gesamtbetrachtung angestellt, wobei u.a. negative Abweichungen von getroffenen Zielvorgaben den Anspruch auf Auszahlung des in der Bonusbank angesparten Betrages entsprechend der prozentualen Abweichung von der Gesamtzielvorgabe verringern. Mittels des in die Bonusbank eingezahlten Teils der variablen Vergütung wird den gesetzlichen Vorgaben in § 87 Abs. 1 AktG nach einer mehrjährigen

Bemessungsgrundlage der variablen Vergütung genügt; es handelt es sich mithin insoweit um ein langfristiges variables Vergütungselement. Im Geschäftsjahr 2012 wurde Herrn Nonnengässer keine variable Vergütung ausgezahlt und es wurde auch kein Betrag auf die Bonusbank virtuell eingezahlt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde Herrn Nonnengässer keine variable Vergütung gezahlt. Aus diesem Grund wurde mit Herrn Nonnengässer im Rahmen einer Ergänzungsvereinbarung vereinbart, dass er für das Geschäftsjahr 2012 einen zusätzlichen Auszahlungsbetrag in Höhe von maximal EUR 50.000 erhält, wenn ein bestimmtes Ziel für das Geschäftsjahr 2012 erreicht wird (sog. Zusatzziel). Herr Nonnengässer hat keinen zusätzlichen Auszahlungsbetrag aufgrund der Ergänzungsvereinbarung erhalten.

Herr Marcus Schmitz wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2012 für die Dauer von 36 Monaten zum Mitglied des Vorstands bestellt. Gemäß seinem Vorstandsanstellungsvertrag erhält Herr Schmitz im Geschäftsjahr 2012 ein Brutto-Jahresfestgehalt in Höhe von EUR 225.000 sowie eine jährliche erfolgsabhängige variable Vergütung bei Erreichung oder Überschreitung der Jahreszielvorgaben in Form eines Jahresbonus in Höhe von maximal EUR 108.000. Ferner hat Herr Schmitz auf Grundlage und gemäß der inhaltlichen Ausgestaltung des „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ Optionen auf den Erwerb von Aktien der Gesellschaft erhalten. Herrn Marcus Schmitz wurden 61.000 Aktienoptionen gemäß diesem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“ mit Wirkung ab Vertragsbeginn gewährt. Herr Schmitz darf diese Aktienoptionen frühestens nach vier Jahren, also erst nach Ablauf des Jahres 2015 ausüben. Dementsprechend überwiegt die langfristige variable Vergütung in Form der YOUNIQ-Aktienoptionen (rund 65 % der gesamten variablen Vergütung) den kurzfristigen Jahresbonus in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) deutlich. Im Geschäftsjahr 2012 wurde Herrn Schmitz keine variable Vergütung in Form eines Jahresbonus ausgezahlt.

Für die variable Vergütung von Herrn Nonnengässer und Herrn Schmitz sind Zielvorgaben maßgeblich, die jeweils vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres auf Basis der durch den Aufsichtsrat verabschiedeten Geschäftsjahresplanung für das Folgejahr festgelegt werden. Die Zielvorgaben können sowohl finanzwirtschaftliche und quantitativ messbare Kennzahlen (z.B. EBIT, Jahresüberschuss, Free Cash Flow) als auch konkret in den jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Vorstands fallende und quantitativ nicht messbare Zielvorgaben (z.B. Implementierung geeigneter Vertriebsprozesse, Akqusition geeigneter Grundstücke für die Projektentwicklungen bezüglich der Zielvorgaben für Herrn Nonnengässer und Implementierung geeigneter Planungs-/Controlling-Prozesse, die Veräußerung bestimmter Vermögensgegenstände zu einem bestimmten Termin bezüglich der Zielvorgaben für Herrn Schmitz) umfassen. Die seit dem Inkrafttreten des VorstAG geltenden neuen gesetzlichen Anforderungen an die Vorstandsvergütung sind für die nach Inkrafttreten des VorstAG abgeschlossenen Vorstandsanstellungsverträge mit Herrn Nonnengässer sowie Herrn Schmitz vollumfänglich beachtet worden.

Die Brutto-Jahresfestgehälter von Herrn Nonnengässer und Herrn Schmitz werden jeweils in zwölf gleichen Raten am Ende eines Kalendermonats ausgezahlt. Die konkrete Höhe der jährlichen variablen Vergütung orientiert sich an der jeweiligen Zielerreichung, die jeweils bis spätestens zum 31. März des Folgejahres seitens des Aufsichtsrats auf Basis des geprüften Konzernabschlusses nach IFRS festgestellt und sodann zur Auszahlung gebracht wird. Zudem werden Auslagen der Mitglieder des Vorstands gemäß den vertraglichen Regelungen erstattet.

Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Nebenleistungen in Form von Sachbezügen; diese bestehen im Wesentlichen aus Dienstwagennutzung sowie Versicherungsprämien. Für die Mitglieder des Vorstands wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde der in § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG gesetzlich vorgesehene Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Vorstandsmitglieds vereinbart. Ferner gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern einen Zuschuss zu einer gesetzlichen oder privaten Kranken- und Pflegeversicherung, deren Höhe sich nach den gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Beitragszuschüsse für freiwillig gesetzlich oder privat Versicherte richtet, höchstens jedoch in Höhe der Hälfte des Betrages, welchen das jeweilige Vorstandsmitglied für seine Krankenversicherung aufzuwenden hat. Neben der Gewährung von Versicherungsschutz haben die Vorstandsmitglieder keinen Anspruch auf weitere Nebenleistungen und daher von der Gesellschaft keine Nebenleistungen erhalten.

Die im Geschäftsjahr 2012 an die Vorstandsmitglieder gewährte Gesamtvergütung in Höhe von EUR 491.818 (brutto) setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Vorstandsmitglied	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt-vergütung	Versorgungs-zusagen	Sonstige Neben-leistungen bzw. Komponenten mit langfristiger Anreiz-wirkung
Rainer Nonnengässer	EUR 241.043 (Vorjahr: EUR 240.000)	EUR 0 (Vorjahr: EUR 0)	EUR 241.043 (Vorjahr: EUR 240.000)	EUR 0 (Vorjahr: EUR 0)	EUR 0 (Vorjahr: EUR 0)
Marcus Schmitz	EUR 225.000	EUR 0	EUR 225.000	EUR 0	EUR 25.775

In den Vorstandsanstellungsverträgen mit Herrn Nonnengässer und Herrn Schmitz ist jeweils festgelegt, dass im Falle einer Beendigung des jeweiligen Vertrags aufgrund eines Widerrufs der jeweiligen Bestellung zum Vorstandsmitglied eine Abfindungszahlung in Höhe der Gesamtbezüge, die diese andernfalls für die Restlaufzeit des Vertrages zu beanspruchen gehabt hätten, maximal jedoch in Höhe eines Brutto-Jahresfestgehalts zustehen. Dieser Abfindungsanspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn (i) der Vertrag infolge Widerrufs der Bestellung aus einem in der Person oder dem Verhalten des Vorstandsmitglieds liegenden wichtigen Grund erfolgt oder (ii) die Gesellschaft berechtigt wäre, den Vertrag gemäß § 626 BGB zu kündigen oder (iii) das Vorstandsmitglied ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes sein Amt als Vorstand der Gesellschaft niederlegt.

Gemäß den Vorstandsanstellungsverträgen mit Herrn Nonnengässer und Herrn Schmitz unterschreiten etwaige Zahlungen an das jeweilige Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den maximalen Wert der jeweiligen Gesamtbezüge von zwei Jahresvergütungen (Abfindungs-Cap) gemäß Ziffer 4.2.3 des Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) und überschreiten nicht die Vergütung für die Restlaufzeit des jeweiligen Vorstandsanstellungsvertrags. Die Jahresvergütung berechnet sich für diese Zwecke grundsätzlich aus den - dem jeweiligen Vorstandsmitglied im jeweils abgelaufenen Geschäftsjahr gewährten - Gesamtbezügen und aus den voraussichtlichen Gesamtbezügen für das laufende Geschäftsjahr.

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2012 sowie im Vorjahr keine Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf die Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

1.5.2 Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch die ordentliche Hauptversammlung am 10. August 2011 festgelegt worden, indem in der Satzung der YOUNIQ AG die Regelung zur Vergütung des Aufsichtsrats geändert wurde. Die Vergütung trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage und dem Erfolg des Unternehmens Rechnung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten nach § 16 Absatz 1 der Satzung in der Fassung vom 15. September 2011 neben dem Ersatz ihrer Auslagen (einschließlich gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer) eine feste jährliche Vergütung in Höhe von EUR 10.000; der Vorsitzende erhält das Zweieinhalbfache dieses Betrages. Gemäß § 16 Absatz 2 der Satzung in der Fassung vom 15. September 2011 erhalten die jeweiligen Mitglieder des Aufsichtsrats für die Teilnahme an einer Sitzung des Aufsichtsrats ein Sitzungsgeld von EUR 250. Für die Teilnahme an einer Sitzung eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhält das jeweilige Mitglied des Ausschusses ebenfalls ein Sitzungsgeld von EUR 250. Gemäß § 16 Absatz 3 der Satzung kann die Hauptversammlung durch Beschluss über andere Vergütungsarten für die Mitglieder des Aufsichtsrats und Leistungen mit Vergütungscharakter entscheiden.

Des Weiteren hat die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 10. August 2011 einen variablen Vergütungsbestandteil eingeführt, wonach jedes Aufsichtsratsmitglied einen am langfristigen Unternehmenserfolg orientierten, aufschiebend bedingten Zahlungsanspruch auf eine Zusatzvergütung für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2015 in Höhe von bis zu Euro 20.000 bzw. für den Vorsitzenden bis zu Euro 50.000 erhält. Die Zusatzvergütung

wird zahlbar nach Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr entscheidet. Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat werden bei der Vergütung im Verhältnis der Amtsdauer berücksichtigt, dabei erfolgt eine Aufrundung auf volle Monate.

Unter der Voraussetzung, dass die ordentliche Hauptversammlung der YOUNIQ AG nicht gemäß § 16 Absatz 3 der Satzung durch Beschluss über andere Vergütungsarten für die Mitglieder des Aufsichtsrats und Leistungen mit Vergütungscharakter entscheidet, betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2012 insgesamt EUR 80.735 (brutto). Dabei stellen sich die Bezüge des Aufsichtsrats im Einzelnen wie folgt dar:

Aufsichtsratsmitglied	Fixe Vergütung pro Jahr einschließlich Sitzungsgeld	Auslagen und Umsatzsteuer	Vergütung für Ausschuss-tätigkeit	Gesamt-vergütung
Dr. Manfred Püschel	EUR 26.750	EUR 9.091	EUR 750	EUR 36.591
Daniel Schoch	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Martin Hitzer	EUR 11.500	EUR 2.746	EUR 0	EUR 14.246
Ralph Winter	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Barbara Busch	EUR 11.750	EUR 2.233	EUR 0	EUR 13.983
Dr. Carsten Strohdeicher	EUR 11.750	EUR 3.415	EUR 750	EUR 15.915

Im Rahmen von Beratungsleistungen wurde eine Vergütung in Höhe von EUR 7.140 an die Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner entrichtet. Frau Barbara Busch ist Rechtsanwältin bei der Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder haben im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen erhalten. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der YOUNIQ AG wurden für etwaige Aufsichtsratsmandate bei Konzerngesellschaften im Geschäftsjahr 2012 keine Vergütungen gewährt.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde auf einen Selbstbehalt verzichtet, da die jetzige gesetzliche Verpflichtung zur Vereinbarung eines Selbstbehalts für Vorstandsmitglieder nicht für Aufsichtsratsmitglieder gilt. Mit Blick auf den Charakter des Aufsichtsratsmandats, der auch durch die andersartige Ausgestaltung der Vergütung deutlich wird, ist ein Verzicht auf die Vereinbarung eines Selbstbehalts angemessen.

1.6 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG[21]

Die Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung bestimmen das Handeln der Leitungs- und Kontrollgremien der YOUNIQ AG. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung - zugleich auch für den Aufsichtsrat - gemäß § 289a HGB über die Unternehmensführung der YOUNIQ AG.

Neben der nachfolgenden Erklärung zur Unternehmensführung können weitere Informationen über die Corporate Governance der YOUNIQ AG dem gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung zu veröffentlichenden Corporate Governance Bericht auf Seite 20ff. entnommen werden.

1.6.1 Erklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2013 die folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben:

„ERKLÄRUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS DER YOUNIQ AG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER „REGIERUNGSKOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX“ GEMÄSS § 161 ABS. 1 AKTG

Die YOUNIQ AG entsprach im Geschäftsjahr 2012 und entspricht sämtlichen Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in ihrer jeweils geltenden Fassung vom 18. Juni 2009, 6. Juni 2008, 26. Mai 2010 und 15. Mai 2012 mit folgenden Ausnahmen:

Ziffer 3.8 DCGK: Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung wurde auf einen Selbstbehalt verzichtet, da der Aufsichtsrat bereits kraft Gesetzes zu verantwortungsvollem und ordnungsgemäßem Handeln verpflichtet ist und die jetzige gesetzliche Verpflichtung zur Vereinbarung eines Selbstbehalts für Vorstandsmitglieder nicht für Aufsichtsratsmitglieder gilt. Für Aufsichtsratsmitglieder soll auch zukünftig auf einen Selbstbehalt verzichtet werden. Der Charakter des Aufsichtsratsmandats, der auch durch die andersartige Ausgestaltung der Vergütung deutlich wird, lässt dies als angemessen erscheinen.

Ziffer 4.1.5 DCGK: Auf die Umsetzung der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Vorstands primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 5.1.2 DCGK: Vorstand, Aufsichtsrat und Gesellschaft sind der Ansicht, dass auf Kenntnisse und Erfahrungen von Organmitgliedern nicht deshalb verzichtet werden sollte, weil das biologische Alter voranschreitet. Bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern entscheidet daher der Aufsichtsrat von Fall zu Fall über die Festlegung einer Altersgrenze und die Eignung der Person. Aufgrund der jetzigen Zusammensetzung und Altersstruktur des Vorstands besteht allerdings derzeit auch keine Notwendigkeit für eine Altersbegrenzung. Auf die Empfehlung, bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) zu achten und insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben, wird vorliegend verzichtet, da es nach Ansicht des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse ankommt und der Markt für entsprechende Führungskräfte begrenzt ist.

Ziffer 5.4.1 DCGK: Auf die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird verzichtet, da angesichts des Umfangs der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft die Benennung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht zweckmäßig erscheint. Im Übrigen kommt es nach Ansicht des Aufsichtsrats bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats primär auf entsprechende Fach- und Sachkenntnisse der Mitglieder an und der Markt für entsprechende Personen ist begrenzt.

Ziffer 5.6 DCGK: Im Geschäftsjahr 2012 hat keine Prüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats stattgefunden. Das Geschäftsjahr 2012 war das erste volle Geschäftsjahr, in dem der Aufsichtsrat in seiner derzeitigen Zusammensetzung zusammengearbeitet hat. Eine frühere Prüfung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats wäre daher nicht zweckmäßig und nicht aussagekräftig gewesen. Nachdem der Aufsichtsrat nunmehr aber in seiner derzeitigen Besetzung längere Zeit zusammengearbeitet hat, ist geplant, die Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats in dem Geschäftsjahr 2013 für den vergangenen Zeitraum zu überprüfen.

Ziffer 7.1.2 DCGK: Die Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses, des Halbjahresfinanzberichts und der Zwischenmitteilungen erfolgt innerhalb der gesetzlichen Fristen. Die im Kodex empfohlene Frist zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses und des Halbjahresfinanzberichts wurde im Geschäftsjahr 2012 nicht eingehalten, da dies mit einem

[21] Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB wird nicht in die Prüfung einbezogen.

erheblichen zusätzlichen Kosten- und Ressourcenaufwand verbunden gewesen wäre. Es ist geplant, auch zukünftig den Konzernabschluss und den Halbjahresfinanzbericht innerhalb der gesetzlichen Fristen zu veröffentlichen."

1.6.2 Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Unternehmensgegenstand der YOUNIQ AG ist der Ankauf, Verkauf und die Vermittlung von Immobilien sowie die Vermittlung von Finanzierungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die genannten Tätigkeiten unmittelbar selbst oder mittelbar durch Beteiligungsunternehmen und Tochterunternehmen zu betreiben. Dementsprechend ist die Gesellschaft einerseits Holding (verschiedene Immobilienbesitzgesellschaften als Tochtergesellschaften) und andererseits verfügt sie über eigenen Immobilienbestand.

Mit ihren Tochtergesellschaften AF Seeresidenz Markkleeberg GmbH, AF Schloßresidenz GmbH, AF 11. Vermögensverwaltung GmbH, AF 12. Vermögensverwaltung GmbH, AF 14. Vermögensverwaltung GmbH, AF Trading GmbH, AF Ferdinand-Lassalle-Strasse 16 GmbH, AF Röntgenstrasse 12 GmbH, AF Property GmbH, Haus- und Grundstücksgesellschaft Holzhausen mbH, CAMPUS REAL ESTATE GmbH, Youniq München GmbH, YOUNIQ München II GmbH, PF St.-Annen-Strasse GmbH, AF 16. Vermögensverwaltung GmbH und CAMPUS 1. Verwaltung GmbH jeweils mit Sitz in Frankfurt am Main, hat die YOUNIQ AG jeweils als herrschendes Unternehmen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

Die YOUNIQ AG hat andere als die im deutschen Recht erforderlichen Vorschriften zur Führung des Unternehmens nicht zu beachten. Im Übrigen achten Vorstand und Aufsichtsrat darauf, die im Deutschen Corporate Governance Kodex enthaltenen Anregungen so weit wie möglich und aus Unternehmenssicht sinnvoll zu befolgen.

1.6.3 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

Die Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats selbst ist im Anhang zum Konzernabschluss der YOUNIQ AG auf den Seiten 139ff. sowie im Corporate Governance Bericht auf den Seiten 20ff. dargestellt.

Neben der folgenden Darstellung wird zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat im Übrigen auf den Corporate Governance Bericht auf den Seiten 18ff. verwiesen.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der YOUNIQ AG regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat durch den Vorstand rechtzeitig eingebunden. Insbesondere stimmt der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

I. VORSTAND

Der Vorstand leitet in eigener Verantwortung die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt die Gesellschaft. Das Gremium besteht zur Zeit aus zwei Vorstandsmitgliedern. Der Vorstand trifft seine Entscheidungen grundsätzlich in Vorstandssitzungen. Er führt die Geschäfte der Gesellschaft gesamtverantwortlich nach einheitlichen Zielsetzungen und Plänen. Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen. Die Aufgaben eines jeden Vorstandsmitglieds bestimmen sich anhand eines Geschäftsverteilungsplans, welcher mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch den Gesamtvorstand geändert werden kann.

Die beiden Vorstandsmitglieder sind einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Diese Befreiung vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181, 2. Alt. BGB gilt jedoch nur für konzerninterne Rechtsgeschäfte, bei denen das jeweilige Vorstandsmitglied auf der einen Seite die Gesellschaft und auf der anderen Seite ein verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 ff. AktG vertritt. Die Mitglieder des Vorstands sind daher nur berechtigt, von dieser Befreiung in diesem Rahmen Gebrauch zu machen. Die Mitglieder des Vorstands sind nicht berechtigt, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines nicht verbundenen Unternehmens im Sinne von § 15 ff. AktG Rechtsgeschäfte abzuschließen. Angelegenheiten, die von besonderer Bedeutung und Tragweite für die Gesellschaft sind, unterliegen der Entscheidung des Gesamtvorstands. Daneben gibt es einen Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte, welcher Geschäfte und Maßnahmen enthält, die nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen.

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah in Form von ausführlichen, schriftlich und mündlich erstatteten Berichten über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der laufenden

Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements sowie der Entwicklung der Rentabilität. Der Vorstand stellt den Jahres- und Konzernabschluss auf.

II. AUFSICHTSRAT

Dem Aufsichtsrat der YOUNIQ AG gehören gemäß der Satzung der Gesellschaft sechs Mitglieder an. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand regelmäßig bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht seine Tätigkeit, er ernennt die Mitglieder des Vorstands oder widerruft die Bestellung. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat rechtzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen von Gesetz und Satzung eine Geschäftsordnung gegeben. Die Sitzungen des Aufsichtsrats finden in der Regel mindestens einmal im Kalendervierteljahr statt. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat billigt den Jahres- und Konzernabschluss, der damit festgestellt ist.

In der Sitzung des Aufsichtsrat am 26. September 2011 hat der Aufsichtsrat einen Präsidial-, Prüfungs- sowie Nominierungsausschuss gebildet und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat entsprechend geändert.

Der Präsidialausschuss hat die Aufgabe, Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats über das Vergütungssystem für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und seiner regelmäßigen Überprüfung vorzubereiten. Daneben bereitet der Präsidialausschuss Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtrats vor (i) über die verbindliche Geschäftsjahresplanung (einschließlich der Teilpläne wie z.B. Investitions-, Personal- und Finanzierungsplan) sowie (ii) über Investitionsvorhaben, deren Umfang im Einzelfall mehr als EUR 2,5 Mio. beträgt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Investitionen in einem Geschäftsjahr getätigt werden oder sich nach der Planung auf mehrere Geschäftsjahre verteilen. Ferner ist der Präsidialausschuss ermächtigt, an Stelle des Aufsichtsrats über Ankauf und Verkauf (jeweils insbesondere share und asset deal), Miete, Pacht und Belastung (jeweils einschließlich zugehöriger Maßnahmen, z.B. Finanzierungen) betreffend Vermögensgegenstände (einschließlich Beteiligungen, Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten und Rechten an solchen) der Gesellschaft und/oder von mit der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar verbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG zu beschließen, soweit der Wert für diese Geschäfte und Maßnahmen EUR 2,5 Mio. übersteigt.

Der Prüfungsausschuss hat die Aufgabe, Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats über Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance, der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung vorzubereiten.

Der Nominierungsausschuss hat die Aufgabe, dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorzuschlagen.

1.7 RISIKOBERICHT

Die YOUNIQ AG sorgt im Rahmen ihres wertorientierten Konzernmanagements mit einem systematischen Risikomanagement dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und die Risikopositionen minimiert werden. Die Gesellschaft ist strategisch auf nachhaltiges Wachstum und eine Steigerung ihres Unternehmenswertes und damit auch der Unternehmenswerte aller Tochtergesellschaften ausgerichtet. Es gilt, auf die Möglichkeit vorbereitet zu sein, dass bekannte und neue Risiken jederzeit und unvermittelt auftreten können. Diese Risiken müssen kontrolliert werden. Daher ist das Risikomanagement ein elementarer Bestandteil der operativen Geschäftstätigkeit der YOUNIQ AG, welche vom Vorstand kontinuierlich überwacht wird.

Zur Steuerung der Risiken stellt das interne Kontrollsystem der Rechnungslegung einen wichtigen Bestandteil dar. Der Rechnungslegungsprozess der YOUNIQ AG durchläuft einen mehrstufigen Kontrollmechanismus. Hierbei wird auch auf externe Spezialisten zurückgegriffen, die zum Teil berufsständischen Qualitätsanforderungen unterliegen. Die deutschen handelsrechtlichen Zwischen- und Jahresabschlüsse werden intern durch das Rechnungswesen der YOUNIQ AG anhand der Software der DATEV eG erstellt. Die erste Erstellungsphase wird durch die Leitung des Rechnungswesens (fachlich) sowie den Finanzvorstand der YOUNIQ AG (fachlich und zeitlich) kontrolliert. Die Berechnung der Ist-Steuern erfolgt durch die Leitung des Rechnungswesens. Sämtliche Buchungen, die keine Routinefälle beinhalten, werden durch die Leitung des Rechnungswesens und/oder den Finanzvorstand der YOUNIQ AG freigegeben.

Die fertigen Zwischen- und Jahresabschlüsse werden anschließend über eine manuelle Schnittstelle von der DHPG Stössel, Schmitz & Blattner GmbH Steuerberatungsgesellschaft (DHPG), Frankfurt am Main, in die Konsolidierungssoftware

COGNOS von IBM hochgeladen. DHPG führt auf der Basis der Zwischen- und Jahresabschlüsse vor Ort in Leipzig umfangreiche analytische Prüfungshandlungen hinsichtlich dieser Abschlüsse durch. Dabei werden insbesondere Veränderungen zum Vorquartal hinsichtlich der Bautätigkeiten, Ertrags- und Aufwandsposten und der Finanzierung kritisch untersucht und ein Anlagespiegel in Bezug auf alle Immobilien erstellt. Im nächsten Schritt erfolgt die Belegprüfung, bei der dem Grund oder der Höhe nach außergewöhnliche Sachverhalte wie beispielsweise Derivate, Zu- und Abgänge von Immobilien oder deren Bewertung näher untersucht werden. Die Analysen und Prüfungen durch DHPG werden in einer Validierungsdatei dokumentiert. Anschließend werden mit dem Vorstand alle Einzelabschlüsse detailliert besprochen. Nach endgültiger Freigabe der Einzelabschlüsse durch den Finanzvorstand erstellt DHPG den Konzern(zwischen)abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Dies beinhaltet insbesondere die Überleitung der handelsrechtlichen Abschlüsse auf IFRS sowie die Erstellung/Fortführung sämtlicher Konsolidierungsbuchungen.

Der erste Entwurf des Konzernabschlusses, bestehend aus einer Bilanz, einer Gesamtergebnisrechnung, einer Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Konzernanhang, wird mit dem Vorstand besprochen. Dabei werden insbesondere das Geschäftsergebnis und Abweichungsanalysen kritisch diskutiert. Der Konzernabschluss wird final durch den Vorstand verabschiedet. Als letzter Schritt wird der Konzernlagebericht durch die YOUNIQ AG erstellt.

1.7.1 Wesentliche Einzelrisiken

Der Vorstand hat nach Vorgaben des Aufsichtsrats folgende Risikofaktoren identifiziert, die signifikant im Zusammenhang mit den operativen Aktivitäten der Gesellschaft stehen.

- Bestandsgefährdende Risiken
- Projektauswahlrisiko
- Risiken beim Bau und bei der Sanierung
- Risiken im Bestand
- Risiken bei der Vermarktung
- Betriebsrisiken, insbesondere Abhängigkeit von Personal sowie IT
- Haftungs- und Rechtsrisiken
- Risiken bei Aufnahme von Fremdkapital
- Zinsrisiko
- Risiken durch Änderung der Rahmenbedingungen.

Der Vorstand hat neben der Risikoidentifizierung und der Risikodefinition Instrumente entwickelt und diese in den Geschäftsablauf integriert. Die definierten Risiken werden anhand der folgenden Instrumente identifiziert sowie diesen entgegen gesteuert

- Liquiditätsplanung (kurz- und mittelfristig)
- Corporate Business Plan
- Ankaufs-Due-Diligence
- Finanzderivate
- Rechts- und Steuerberatung
- EsiBau (ganzheitliche Projektsteuerungssoftware)
- Wertgutachten international anerkannter Bewertungsunternehmen
- Bestandsmanagement durch in-house Immobilienverwaltung
- Darlehensdatenbank

Der Vorstand wird laufend über alle Ereignisse und Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben, unterrichtet. So erfolgen regelmäßige Status-Meetings zu den Themen Liquiditätsplanung/Entwicklung, Ankauf, Bestandsentwicklung (Vermietung und Vertrieb), Rechnungswesen und Projektentwicklung. Jedes Teilsegment des Konzerns wird durch eine Führungskraft hauptverantwortlich geführt. Diese Führungskräfte berichten direkt an den Vorstand. Auf Basis der implementierten Instrumente ist der Vorstand in der Lage, frühzeitig auf die Entwicklung signifikanter Kennzahlen zu reagieren und pro-aktiv Maßnahmen zu ergreifen, um potentielle Gefahren abzuwenden.

Die YOUNIQ AG hat gem. Vorgaben § 91 Abs. 2 AktG ihr Risikomanagementsystem in einem umfassenden Risikomanagement-Handbuch dokumentiert .

1.7.2 Risikomanagementsystem des YOUNIQ Konzerns und der YOUNIQ AG

Aufgrund der aktuellen Konzernstruktur (Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen der YOUNIQ AG und allen wesentlichen Tochtergesellschaften) sowie der für die Tochtergesellschaften eingegangenen Haftungsverhältnisse (Bürgschaften der YOUNIQ AG) unterliegt die YOUNIQ AG denselben Risiken wie die operativen Tochtergesellschaften. Das Risikomanagementsystem ist konzernweit ausgestaltet und bezieht somit sämtliche Tochtergesellschaften mit ein. Das entsprechend der Größe des Konzerns ausgestaltete,

übergreifende Risikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanz- und Immobilienmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu minimieren.

Der Vorstand hat nach Vorgaben des Aufsichtsrats folgende Risikofaktoren identifiziert, die signifikant im Zusammenhang mit den operativen Aktivitäten der Gesellschaft stehen.

I. BESTANDSGEFÄHRDENDE RISIKEN

Als wesentlicher bestandsgefährdender Risikofaktor ist eine unvorhergesehene Liquiditätsunterdeckung zu verstehen. Der sich aus der kurz- und mittelfristigen Erfolgsrechnung ergebende Liquiditätsbedarf zur Umsetzung der Wachstumsstrategie im Geschäftssegment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ untersteht der ständigen Kontrolle durch den Vorstand. Dies ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass die Gesellschaft in Ihrem Kerngeschäft „Studentisches Wohnen“ relativ jung ist und sich noch im Aufbau befindet. Die Gesellschaft erwirtschaftet gegenwärtig noch negative Cash Flows und ist somit auf die Veräußerung von fertiggestellten Bestandsimmobilien angewiesen.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Einzelrisiken – auch in ihrer Gesamtheit – ist der Fortbestand der YOUNIQ AG oder des Konzerns derzeit nicht gefährdet. Dies vorangestellt sind dem Vorstand derzeit auch keine Risiken bekannt, die zukünftig eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

II. PROJEKTAUSWAHLRISIKO

Für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist es Voraussetzung, dass die Gesellschaft geeignete Objekte und Grundstücke erwerben kann. Bei der Entscheidung für eine Immobilie sind Lage, Bausubstanz sowie Entwicklungs- und Vertriebspotenzial entscheidende Kriterien. Da sich die YOUNIQ AG im Wettbewerb mit anderen Interessenten befindet, kann es zu einer Verknappung von Grundstücken und Immobilien kommen, die den Renditeanforderungen der Gesellschaft entsprechen.

III. RISIKEN BEIM BAU UND BEI DER SANIERUNG

Bei der Durchführung eigener Entwicklungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei der Sanierung höhere Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Darüber hinaus können sich bei der Realisierung von Neubauten Risiken durch fehlende Baugenehmigungen ergeben. Dieses Risiko minimiert die YOUNIQ AG, indem sie nur Grundstücke ankauft, die bereits als Bauland ausgewiesen sind und bei denen das Baurecht weitestgehend geklärt werden konnte. Bei Grundstücken, die z. B. als Bauerwartungsland eingestuft sind, nimmt die YOUNIQ AG vom Kauf Abstand bzw. hat im Fall der Nichtgenehmigung ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Baukostenrisiken werden durch eine geeignete Vergabepolitik sowie ein striktes Projektcontrolling minimiert. Grundsätzlich besteht das Risiko von steigenden oder falsch kalkulierten Baukosten.

IV. RISIKEN IM BESTAND

Bei Bestandsimmobilien der YOUNIQ AG können sich durch externe Faktoren wie zum Beispiel sich verschlechternde Verkehrsanbindung oder Sozialstruktur sowie Baumaßnahmen in der näheren Umgebung Risiken ergeben, die Mieteinnahmen oder den Verkaufs- und Marktwert der Immobilie senken. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen. Die YOUNIQ AG prüft fortlaufend die Entwicklung sämtlicher den Konzern betreffender Forderungen und leitet, wenn notwendig, kurzfristige Schritte ein, um die Zahlungen der Debitoren sicherzustellen und mögliche Ausfallwahrscheinlichkeiten und Ausfälle zu reduzieren. Das Mahnwesen bzgl. der Forderungen aus den Mietverhältnissen wird zum Teil über die Objektverwalter abgewickelt. Das Ausfallrisiko im Vermietungsbereich wird auch durch den Abschluss von Mietverträgen mit den Eltern und die Prüfung der Mieterbonität (Vermietung nur nach vorheriger Bonitätsprüfung) minimiert.

V. RISIKEN BEI DER VERMARKTUNG

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken ergeben, wenn sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert. Weitere Risiken können entstehen, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund von zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben. Die YOUNIQ AG hat diese Beeinträchtigungen und Risiken jedoch im Blick und handelt dementsprechend angemessen. Ausfallrisiken im Rahmen der Abwicklung von Grundstücks- bzw. Wohnungsverkäufen werden durch die üblichen Sicherungsinstrumente bei der Vertragsabwicklung minimiert. Danach wird das rechtliche Eigentum erst dann übertragen, wenn die Zahlung vollständig eingegangen ist.

VI. BETRIEBSRISIKEN, INSBESONDERE ABHÄNGIGKEIT VON PERSONAL SOWIE IT

Der kleine Personalstamm ist eine bewusst gewählte Aufstellung des Unternehmens. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auch ein möglicher unvorhergesehener Ausfall eines Leistungsträgers im Betrieb der Gesellschaft zeitnah (gegebenenfalls durch externe Dienstleister) kompensiert werden kann. Der IT-Betrieb wird mit Unterstützung eines externen Dienstleisters betreut und sichergestellt. Es erfolgen regelmäßig verschiedene Kontrollen, Wartungsarbeiten sowie eine allgemeine Überwachung aller Server, Speichersysteme, Hardware für sonstige Infrastruktur sowie des internen Netzwerkes. Die für die operativen Geschäftsprozesse kritischen IT-Systeme der Gesellschaft sind zudem im Hause selbst durch entsprechende Notfallmaßnahmen sowie werknächtlich stattfindende Datensicherungsmaßnahmen geschützt, so dass im Falle eines Datenverlustes der Betrieb innerhalb kurzer Reaktionszeiten weitergeführt werden kann. Neben einem werktäglichen Backup To Disc-Verfahren wird eine wöchentliche „externe" Datensicherung auf Magnetbänder durchgeführt. Diese wird unter beschränktem Zugriff in einem Tresor gelagert. Im Notfall können diese Sicherungen mit einem entsprechenden Vor- und Nachbereitungsaufwand für ein entsprechendes Restore genutzt werden, um den IT-Betrieb innerhalb von maximal 48 Stunden wieder in den Ursprungszustand zu versetzen. Worst-Case-Szenarien wie Feuer, umfangreiche Wasserschäden oder Einsturzschäden sind hierbei mit einkalkuliert. Für jeweils einzelne Server bei z. B. schwerem Hardware-Ausfall kann dieses Szenario ebenfalls angewandt werden. Neben den dargestellten Datensicherungsmaßnahmen führt die Gesellschaft in regelmäßigen Abständen mindestens jedoch einmal jährlich einen „Disaster Recovery Test" durch, bei dem sie z. B. an einem Wochenende den Komplettausfall und den anschließenden Wiederanlauf inklusive einer eventuell notwendigen Notfallwiederherstellung sämtlicher für den operativen Geschäftsbetrieb kritischen IT-Systeme testet. Sämtliche diesbezügliche Testdurchführungen wie Ausfall-, USV-, Last- oder Datenwiederherstellungs-Tests werden dokumentiert.

VII. HAFTUNGS - UND RECHTSRISIKEN

Die Gesellschaft trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sind und dass zur Beseitigung dieser Altlasten öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen werden müssen. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die Gesellschaft rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die Gesellschaft begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie bei dem Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellt bzw. erstellen lässt. Neben den Haftungsrisiken bestehen Rechts- bzw. Prozessrisiken, die durch Konflikte der Vertragsparteien entstehen könnten. Gerichtsverfahren sind in der Regel mit hohen Rechts- und Beratungskosten verbunden. Die YOUNIQ AG wird bei rechtlichen und steuerlichen Angelegenheit durch international renommierte Dienstleister beraten.

VIII. RISIKEN BEI AUFNAHME UND PROLONGATION VON FREMDKAPITAL

Die Gesellschaft benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes, zur Finanzierung ihres Immobilienbestands und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, um die geplanten Projektentwicklungen konsequent fortzusetzen. Zum Teil ist die Gesellschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Vorauszahlungen der Käufer/Auftraggeber bzw. die abschließenden Kaufpreiszahlungen zum Teil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt (bzw. nach der Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) vereinnahmt werden können. Die Gesellschaft hat in diesem Falle Fremdmittel zur Zwischenfinanzierung aufgenommen. Es besteht daher das Risiko, dass die Beschaffung bzw. Prolongation von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Ferner besteht das Risiko, dass Kaufpreiszahlungen von Kunden später als geplant erfolgen. Sollte die entsprechende Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich eine längere als die von der Gesellschaft geplante Zeit für die Fremdfinanzierung ergeben, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie deren Finanzlage haben. Konzernweite Finanzplanungsinstrumente ermöglichen eine frühzeitige Erkennung des künftigen Liquiditätsbedarfs, wie sie sich aus der operativen Umsetzung der Konzernstrategie ergibt. Neben der aktuellen Darlehensübersicht, verbunden mit einem mehrjährigen Tilgungsplan, betreibt der Konzern eine monatliche rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet. Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein.

IX. ZINSRISIKO

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen im YOUNIQ-Konzern aus. Zum anderen können sie den Marktwert von Finanzinstrumenten beeinflussen. Ziel ist es, das Risiko künftig schwankender Zinsaufwendungen zu minimieren. Teilweise

sind Bankverbindlichkeiten im YOUNIQ-Konzern festverzinslich abgeschlossen , so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind. Dennoch besteht ein Risiko aus nachteiligen Konditionsanpassungen am Ende der Zinsbindungsfrist. Bei den variabel verzinslichen (Darlehens-)Verbindlichkeiten besteht ein Zinsänderungsrisiko insoweit, als dass der Zinssatz für die aufgenommenen Kredite in der Regel an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) gekoppelt ist. Zur Steuerung des durch die variable Verzinsung des Fremdkapitals bestehenden Zinsrisikos wird die Unternehmensleitung teilweise gezielt Swaps (Payer Swaps) oder ähnliche Instrumente (Swaptions und Caps) einsetzen. Darüber hinaus werden die relevanten Zinsmärkte regelmäßig analysiert und beobachtet.

X. RISIKEN DURCH ÄNDERUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Der Immobilienmarkt ist von steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig, die die Entscheidungskriterien potenzieller Immobilienkäufer prägen. Die YOUNIQ AG geht davon aus, dass ihre Produkte auch künftig ihre Attraktivität behalten. Dennoch können sich veränderte Rahmenbedingungen, insbesondere die steuerliche Behandlung von Wohneigentum, negativ auf die Nachfrage von Immobilien- und Immobilienanlageprodukten auswirken.

1.7.3 Gesamtaussage zur Risikosituation

Vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung des Unternehmens erscheinen aus heutiger Sicht die Risiken bekannt und kontrollierbar. Die YOUNIQ AG greift auf bewährte Systeme und Prozesse im Bereich des Risikomanagements zurück. Derzeit und in absehbarer Zukunft bestehen aus Sicht des Unternehmens keine bestandsgefährdenden Einzelrisiken. Auch gefährden die Einzelrisiken in Summe nicht die Existenz der YOUNIQ AG.

1.7.4 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wenngleich die Schuldenkrise in Europa und den USA die wirtschaftliche Entwicklung belasten, entwickelt sich der deutsche Markt für „Studentisches Wohnen“ weiterhin positiv. Im Jahr 2012 erreichte die Zahl der Studienanfänger nach vorläufigen Zahlen erneut nahezu die Marke von 500.000, was insbesondere in doppelten Abiturjahrgängen und der Aussetzung von Wehr- und Zivildienst begründet lag. Die Gesamtzahl der Studierenden erreichte mit 2,5 Mio. ein neues Rekordniveau.

Auch in den kommenden Jahren ist in diesem Zusammenhang mit einer konstant hohen Zahl neuer Studenten zu rechnen. Offiziellen Angaben des Bundesamtes für Statistik zufolge wird sich der Anteil potenziell Studienberechtigter in Deutschland in Zukunft weiter erhöhen. Die Kultusministerkonferenz (KMK) geht in ihrer aktuellen Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen bis 2019 von jährlich über 450.000 Studienanfängern aus, bis 2025 soll die Anzahl bei über 400.000 jährlich bleiben. Die steigenden Studentenzahlen wirken sich folglich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum aus, wodurch sich für die YOUNIQ AG attraktive Marktchancen ergeben.

Darüber hinaus steigt zunehmend die Attraktivität des Hochschulstandorts Deutschland unter ausländischen Studenten. Grund hierfür sind der positive Ruf deutscher Universitäten sowie die Implementierung von Bachelor- und Masterstudiengängen im Zuge des Bologna-Prozesses zur Schaffung eines einheitlichen europäischen Hochschulraums. Im Jahr 2011 waren rund 250.000 ausländische Studenten an deutschen Hochschulen eingeschrieben, was einem Anteil an der Gesamtzahl der Studierenden von rund 11 % entsprach. Der OECD-Durchschnitt lag im Jahr 2009 bei 6 %. Nach Einschätzung des Akademischen Austausch Dienstes (DAAD) dürfte der Anteil ausländischer Studenten an der Gesamtzahl der Studierenden weiter zunehmen.

Neben stetig steigenden Studentenzahlen verzeichnet die YOUNIQ AG eine Verknappung des Angebots für hochwertigen Wohnraum innerhalb ihrer Zielgruppe. Als Belege dafür können die hohe Auslastung und die langen Wartelisten für Apartments bei den bisher bestehenden Standorten gesehen werden. Studien belegen den hohen Wohnraumbedarf an zahlreichen weiteren, von YOUNIQ noch nicht erschlossenen Universitätsstandorten innerhalb Deutschlands. Dieser resultiert unter anderem aus der Konzentration von Studenten an Universitätsstandorten in Ballungszentren. Gleichzeitig ist das Wohnraumangebot mit nur 228.500 öffentlich geförderten Wohnheimplätzen gering. Daraus ergibt sich ein attraktives Potenzial für private Anbieter im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“, so dass in den kommenden Jahren nicht mit nennenswerten Leerständen und damit rückläufigen Mieterträgen zu rechnen ist.

Zudem verfügt die studentische Zielgruppe in Deutschland über eine solide Finanzkraft. Aus der 19. Sozialerhebung des Bundesministeriums für Forschung und Bildung sowie des Deutschen Studentenwerks belief sich das monatliche Budget von Studenten auf rund EUR 812. Davon gaben die Studenten etwa EUR 281 für Miete und Nebenkosten aus. Aus dieser Studie ergibt sich für YOUNIQ eine potenzielle Zielgruppe von mehr als einer Million Studenten, was derzeit etwa 55 %

aller Studenten entspricht. Im Verhältnis zu dem derzeitigen Bestand an studentischen Wohnungen besteht somit aus Sicht der YOUNIQ erhebliches Wachstumspotenzial in Deutschland.

Daneben beeinflusst das makroökonomische Umfeld den Immobiliensektor positiv. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus innerhalb des europäischen Währungsraums stehen Immobilien als alternative Anlageklasse verstärkt im Fokus privater und institutioneller Investoren. Auf Basis der erhöhten Nachfrage und der attraktiven Marktentwicklung im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ sieht YOUNIQ die Chance, dass sich das Segment als Assetklasse weiter etablieren kann. Dies kann auch einen positiven Effekt auf den Wert der Immobilien haben.

Aufgrund ihrer führenden Position als Anbieter für „Studentisches Wohnen“ in Deutschland und der nach wie vor komfortablen Wettbewerbssituation mit einer geringen Anzahl an Konkurrenten sieht die Gesellschaft daher insgesamt weiterhin gute Wachstumsaussichten in ihrem Kerngeschäftsfeld.

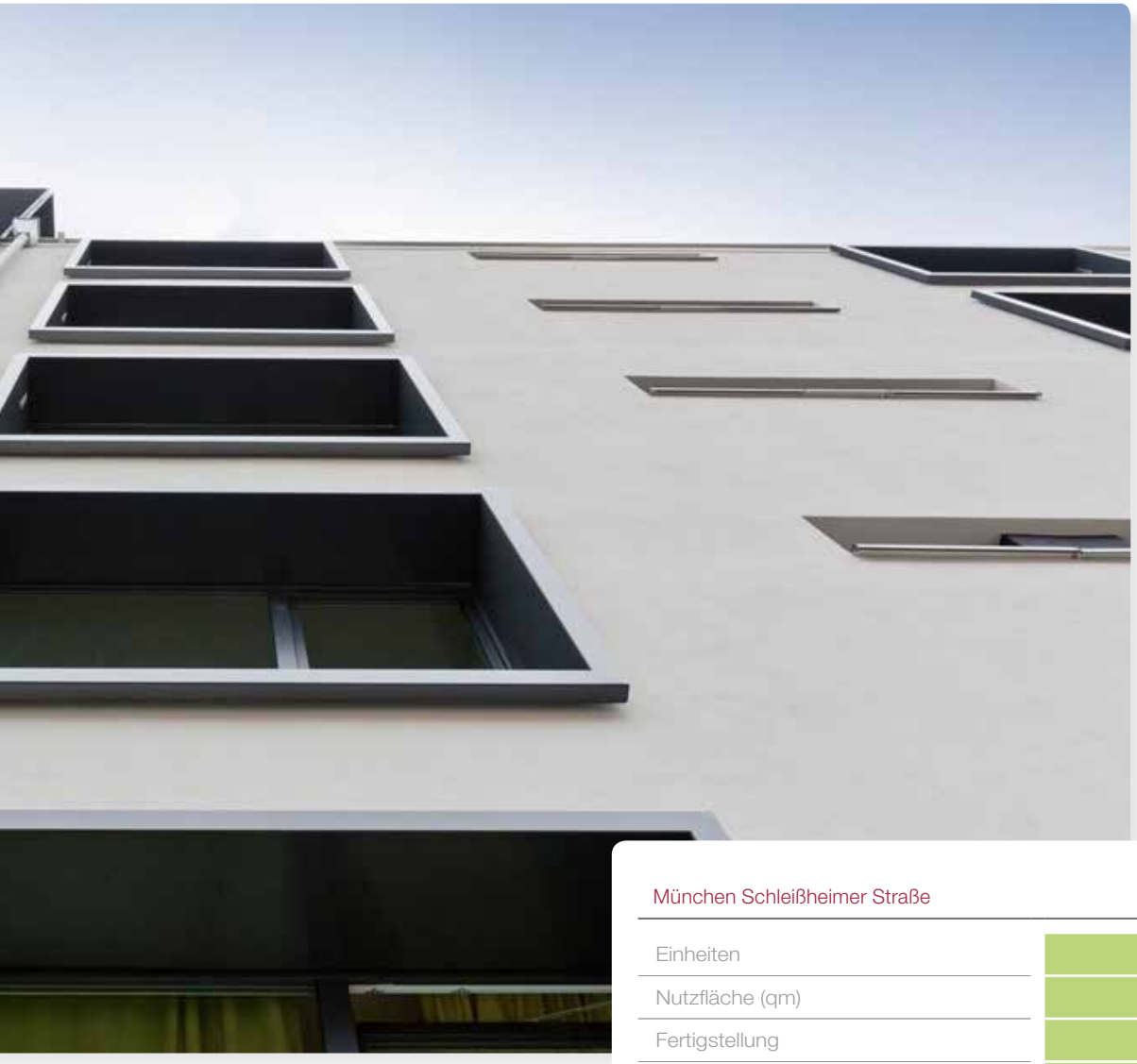
Die sich daraus ableitende attraktive Angebots- und Nachfragekonstellation wirkt sich positiv auf das Geschäftsmodell der YOUNIQ AG aus. Bestätigt wird dies durch geringe Leerstandsquoten und einer hohen Auslastung der bestehenden YOUNIQ-Standorte. Der Vorstand geht daher von einer positiven Entwicklung im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ aus und erwartet im fortzuführenden Geschäft ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) für die Jahre 2013 und 2014.

1.8 PROGNOSEBERICHT

Der Vorstand der YOUNIQ AG erwartet für die Jahre 2013 und 2014 eine grundsätzlich positive Entwicklung des Marktumfelds. Getragen durch doppelte Abiturjahrgänge sowie den Wegfall von Wehr- und Zivildienst dürfte das Niveau der Studierenden- bzw. Studienanfängerzahlen beständig hoch bleiben. Derweil bleibt Deutschland aufgrund vergleichsweise niedriger Studienkosten und renommierter Universitäten ein auch bei ausländischen Studierenden beliebter Hochschulstandort. Daher geht der Vorstand von einem anhaltend attraktiven Nachfragepotenzial in Bezug auf studentischen Wohnraum aus.

Weiterhin steht der hohen Wohnraumnachfrage kein adäquates Wohnraumangebot gegenüber, insbesondere in den Hochschulstädten und Ballungsräumen. Studenten konkurrieren mit einer immer größer werdenden Zahl an berufstätigen Singles, Wochendpendlern und Senioren um die wenigen vorhandenen Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Die Bundesregierung sieht in ihrem aktuellen Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland bereits „vielerorts deutliche Verknappungen und Versorgungsschwierigkeiten […]“.[22] Zu befürchten sei, dass die Entwicklung des Wohnangebots auf kurzer Sicht nicht die hohe Nachfrage zu decken vermöge.[23]

[22] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2912): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, S. 28 | [23] Ebenda, S. 28



München Schleißheimer Straße

Einheiten	80
Nutzfläche (qm)	1.754
Fertigstellung	Q4/2012
Mieteinnahmen (pro Jahr bei Vollvermietung, EUR Mio.)	0,82

KONZERN-BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Anm.	31.12.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	4.1	52	58
Sachanlagen	4.2	2.135	1.988
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.3	89.234	111.146
Langfristige originäre Finanzinstrumente	4.4	2.435	-
Latente Steueransprüche	4.5	7.276	12.561
Langfristige Vermögenswerte, Gesamt		**101.132**	**125.752**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.6	8.388	29.677
Forderungen aus Auftragsfertigung	4.7	-	1.769
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.8	214	4.886
Steuererstattungsansprüche	4.9	239	693
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	4.10	2.316	1.478
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit Verfügungsbeschränkung	4.11	1.042	2.572
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (frei verfügbar)	4.11	5.071	7.867
		17.270	48.941
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	4.12	39.173	9.002
Kurzfristige Vermögenswerte, Gesamt		**56.442**	**57.943**
Vermögenswerte, Gesamt		**157.574**	**183.696**

Konzern-Bilanz

in TEUR	Anm.	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital	**4.13**		
Gezeichnetes Kapital	4.13.1	10.400	10.400
Kapitalrücklage	4.13.5	61.897	61.870
Gewinnrücklage	4.13.6	15.672	36.694
Konzernergebnis		(7.096)	(21.009)
Neubewertungsrücklage	4.13.7	67	(502)
Auf die Konzernaktionäre entfallendes Eigenkapital		80.939	87.453
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	4.13.8	220	180
Eigenkapital, Gesamt		**81.160**	**87.633**
Langfristige Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.14	13.089	54.640
Latente Steuerschulden	4.15	-	5.208
Derivative Finanzinstrumente	4.16	118	753
Langfristige Rückstellungen	4.17	-	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.18	7.533	325
Langfristige Schulden, Gesamt		**20.740**	**60.926**
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.19	466	1.024
Steuerschulden	4.20	83	911
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.21	27.922	19.398
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.22	4.788	7.749
Erhaltene Anzahlungen	4.23	-	4.197
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.24	549	1.857
		33.808	35.136
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögen	4.25	21.866	-
Kurzfristige Schulden, Gesamt		**55.674**	**35.136**
Zwischensumme Schulden		76.414	96.062
Eigenkapital und Schulden, Gesamt		**157.574**	**183.696**

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Anm.	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Mieterlöse	5.1	5.342	3.213
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	5.2	445	510
Mietaufwendungen	5.3	(2.332)	(479)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	5.4	(2.354)	(1.826)
Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen	5.5	532	138
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) vor Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen		**1.632**	**1.555**
Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen		(277)	(346)
(Wertberichtigungen)/Wertaufholungen bei Liefer- und Leistungsforderungen		(37)	(26)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen		**1.319**	**1.183**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	5.6	406	839
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	5.6	(76)	(4)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	5.6	(408)	(798)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	5.6	(102)	-
Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	5.6	(1.565)	(0)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.6	**(1.744)**	**36**
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	5.7	1.004	3.605
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	5.7	(1.111)	(2.122)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	5.7	**(107)**	**1.483**
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.8	**6.711**	**6.907**
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	5.9	(4.455)	(4.188)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	5.10	(460)	(1.815)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	5.11	(191)	(250)
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		**1.074**	**3.357**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in TEUR		1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Zinserträge	5.12	136	132
Zinsaufwendungen	5.13	(1.793)	(2.390)
Sonstige Finanzerträge/(Finanzaufwendungen)	5.14	(910)	(1.040)
Finanzergebnis		**(2.567)**	**(3.298)**
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**(1.493)**	**59**
Ertragsteuern	5.15	1.547	1.341
Periodenergebnis Konzern aus fortzuführenden Bereichen		**54**	**1.400**
Periodenergebnis Konzern aus aufgegebenen Bereichen		(7.114)	(22.438)
Periodenergebnis Konzern		**(7.061)**	**(21.037)**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Periodenergebnis		(7.096)	(21.009)
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Periodenergebnis		36	(29)
durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien		10.400.000	9.087.534
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	**5.17**	**EUR -0,68**	**EUR -2,31**

Überleitung vom Periodenergebnis zum Gesamtergebnis für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

Periodenergebnis		**(7.061)**	**(21.037)**
Sonstiges Ergebnis			
Veränderung der Neubewertungsrücklage der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		98	-
Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen		733	(680)
Auf die Komponenten des "Sonstigen Ergebnisses" entfallende Ertragsteuern		(263)	208
Sonstiges Ergebnis Konzern		**569**	**(472)**
Gesamtergebnis Konzern		**(6.491)**	**(21.510)**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Gesamtergebnis		(6.526)	(21.481)
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Gesamtergebnis		35	(29)

KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Anm.	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage
Stand 01.01.2011		7.050	3.999
Umgliederung des Vorjahres-Konzernergebnisses		–	–
Periodenergebnis Konzern		–	–
Sonstiges Ergebnis Konzern		–	–
Kapitalerhöhung		3.350	21.775
Rückkauf Anteile ohne beherrschenden Einfluss		–	–
Veränderung Kapitalrücklage		–	36.096
Konsolidierungsmaßnahmen		–	–
Sonstige		–	–
Stand 31.12.2011	4.13	10.400	61.870
Stand 01.01.2012		**10.400**	**61.870**
Umgliederung des Vorjahres-Konzernergebnisses		–	–
Periodenergebnis Konzern		–	–
Sonstiges Ergebnis Konzern		–	–
Kapitalerhöhung		–	–
Rückkauf Anteile ohne beherrschenden Einfluss		–	–
Anteilsbasierte Vergütung	3.11	–	27
Konsolidierungsmaßnahmen		–	–
Sonstige		–	–
Stand 31.12.2012	4.13	**10.400**	**61.897**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Gewinn-rücklage	Konzern-ergebnis	Neu-bewertungs-rücklage	Anteile der Konzern-aktionäre	Anteile ohne beherr-schenden Einfluss	Summe Eigenkapital
31.781	4.934	(30)	47.735	187	47.922
4.934	(4.934)	–	–	–	–
–	(21.009)		(21.009)	(29)	(21.037)
–	–	(472)	(472)	(0)	(472)
–	–	–	25.125	–	25.125
–	–	–	–	–	–
–	–	–	36.096	–	36.096
0	–	–	0	–	0
(21)	–	–	(21)	21	0
36.694	(21.009)	(502)	87.453	180	87.633
36.694	(21.009)	(502)	87.453	180	87.633
(21.009)	21.009	–	–	–	–
–	(7.096)	–	(7.096)	36	(7.061)
–	–	569	569	0	569
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
–	–	–	27	–	27
(14)	–	0	(13)	4	(9)
–	–	–	–	–	–
15.672	**(7.096)**	**67**	**80.939**	**220**	**81.160**

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Anm.	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Konzernergebnis		(7.061)	(21.037)
(Steuerertrag)/Steueraufwand		24	(9.500)
Finanzergebnis		5.569	6.285
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		**(1.467)**	**(24.252)**
(Anpassung zur Überleitung vom EBIT auf den Cash Flow vor Steuern und Zinsen)			
(Zuschreibungen)/Abschreibungen auf Vermögenswerte		1.965	3.808
(Erträge)/Aufwendungen aus Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(9.154)	17.270
Veränderung latente Steueransprüche		2.727	(5.937)
Veränderung latente Steuerschulden		(2.372)	(4.155)
Ergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.244	119
(Gewinn)/Verlust aus der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften		1.602	-
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen		28	0
Veränderung der Rückstellungen		340	(466)
Veränderung derivative Finanzinstrumente		56	690
Veränderung der Kapitalrücklage aus der anteilsbasierten Vergütung		27	-
Veränderung sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		569	(472)
Cash Flow vor Steuern und Zinsen		**(4.435)**	**(13.396)**
Veränderung Forderungen aus langfristiger Fertigung		1.479	1.632
Veränderung Vorräte aus der Bautätigkeit und dem Vertrieb		8.478	12.767
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		896	2.078
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen/ Vermögenswerte		515	(517)
Veränderung erhaltene Anzahlungen		905	162
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(1.826)	(1.203)

Konzern-Kapitalflussrechnung

in TEUR	Anm.	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Veränderung übrige Verbindlichkeiten		(3.902)	6.416
(Gezahlte)/erhaltene Steuern		(389)	-
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6	**1.720**	**8.180**
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		8.285	2.246
Investitionen in Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte		(2.746)	(1.796)
Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(33.967)	(24.451)
Auszahlungen für Verkaufsnebenkosten		(1.951)	-
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen ("MPC-Deal")		37.583	3.652
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	6	**7.204**	**(20.349)**
Einzahlung aus Kapitalerhöhung (Nettoemissionserlös)		-	22.876
Darlehensrückzahlung und -aufnahme bei der Mehrheitsaktionärin (Saldo)		-	(1.587)
Aufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten		24.727	15.440
Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten		(40.133)	(12.292)
Aufnahme einer Schuldverschreibung		5.000	-
Aufnahme und Tilgung von sonstigen Verbindlichkeiten (Saldo)		2.336	(6.102)
Erhaltene Zinsen		215	222
Gezahlte Zinsen		(2.811)	(4.393)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	6	**(10.666)**	**14.163**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		**(1.742)**	**1.995**
Finanzmittelbestand zu Beginn der Periode	4.11	10.438	8.443
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		(1.742)	1.995
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.11	8.696	10.438

KONZERNANHANG DER YOUNIQ AG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die YOUNIQ AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein börsennotierter deutscher Immobilienkonzern mit Sitz in Frankfurt am Main.

Der YOUNIQ-Konzern ist derzeit in vier operative Geschäftsbereiche (Segmente) gegliedert:

- „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“
- „Dienstleistungen“
- „Renting and Trading Real Estate“
- „Project Development“

Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt in den Geschäftsbereichen „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“, wo Tochterunternehmen der YOUNIQ AG Apartmentanlagen für Studierende in ganz Deutschland entwickeln und betreiben. Dabei deckt der YOUNIQ-Konzern einen erheblichen Teil der Wertschöpfungskette ab – vom Erwerb von Immobilien bzw. Grundstücken, über die Projektentwicklung inklusive Planung, Baurechtschaffung und Bau bis hin zur kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung. Daneben liegt ein weiterer Schwerpunkt im Segment „Dienstleistungen“, wo im Eigen- und Fremdbestand befindliche Studentenapartments bewirtschaftet werden. Neben der bereits erfolgten Einstellung der wesentlichen Aktivitäten im Segment „Project Development“ plant der Vorstand den beschleunigten Abverkauf sämtlicher Immobilien im Segment „Renting and Trading Real Estate“ in Form von Portfoliotransaktionen oder Einzelverkäufen weiter fortzusetzen. Beide Segmente stellen daher einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Bereich (discontinued operations nach IFRS 5.32a und b) dar.

Die YOUNIQ AG ist unter HRB 86081 beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main als Aktiengesellschaft eingetragen. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich seit dem 1. August 2012 in der Eschersheimer Landstraße 6 in 60322 Frankfurt am Main. Daneben gibt es noch Geschäftsräume im „City Hochhaus“, Augustusplatz Nr. 9 in 04109 Leipzig.

Die Aktien der YOUNIQ AG (im Folgenden auch „Mutterunternehmen“ oder „Gesellschaft“) sind seit dem 6. Dezember 2006 zum amtlichen Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt (General Standard) unter ISIN DE000A0B7EZ7 (WKN A0B7EZ) zugelassen. Seit dem 22. Juli 2011 notieren die Aktien der YOUNIQ AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Aus der Zulassung zum Prime Standard resultieren Zulassungsfolgepflichten, die zu höheren Transparenz- und Publizitätsanforderungen führen.

Die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l., Luxemburg, die wie die RABANO PROPERTIES S.à r.l. zum Konzernkreis der CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port, Guernsey (oberstes Mutterunternehmen) gehört, ist seit dem 25. Juli 2008 mehrheitlich an der YOUNIQ AG beteiligt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG am 18. Juli 2012 wurde der vom Aufsichtsrat gebilligte und somit festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie der vom Aufsichtsrat gebilligte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der YOUNIQ AG zusammen mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 vorgelegt. Daneben hat die Hauptversammlung beschlossen, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen. Dividendenausschüttungen wurden wie in den Vorjahren nicht beschlossen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der YOUNIQ AG am 22. März 2013 aufgestellt. Der Jahresabschluss wird dem Aufsichtsrat der Gesellschaft am 22. März 2013 zur Feststellung und Freigabe zur Veröffentlichung vorgelegt.

Der Konzernabschluss der YOUNIQ AG für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr wurde am 22. März 2013 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben und wird dem Aufsichtsrat anschließend vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Erklärung zur Übereinstimmung mit IFRS

Die YOUNIQ AG ist nach §§ 290ff. HGB verpflichtet, einen Konzernabschluss zu erstellen. Die YOUNIQ AG hat ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Konzernabschlusses geltenden IFRS werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden. Dies stellt nach Auffassung des Vorstands der YOUNIQ AG keine Einschränkung der von IAS 1.16 geforderten Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS dar.

Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2012 verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Comittee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des YOUNIQ-Konzerns. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS.

Das Rahmenkonzept (Framework) des IASB stellt keinen Bestandteil der IFRS dar und wurde auch nicht in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen. IAS 8.11b verlangt für die Interpretation und Lückenfüllung den Rückgriff auf die im Rahmenkonzept verankerten Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge. Das Rahmenkonzept bildet die Grundlage für die Urteilsbildung bei der Lösung von Rechnungslegungsproblemen. Aus diesem Grund und auf Grund des ausdrücklichen Verweises auf das Rahmenkonzept in IAS 8.11b kommt dieses bei der Aufstellung des Konzernabschlusses der YOUNIQ AG uneingeschränkt zur Anwendung.

Die gemäß § 315a HGB zusätzlich zu beachtenden Angabepflichten sind unter den Anhangangaben im Abschnitt 9 aufgeführt.

2.2 Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt worden.

Bilanzstichtag ist der 31. Dezember 2012. Das Geschäftsjahr der YOUNIQ AG und sämtlicher Tochtergesellschaften entspricht dem Kalenderjahr.

Berichtswährung ist Euro (EUR), soweit nicht die Angaben auf Tausend Euro (kurz TEUR) kaufmännisch gerundet sind. Hierbei handelt es sich auch um die funktionale Währung des Konzerns. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind im Berichtsjahr nicht angefallen. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Nach IAS 1 und der Rechnungslegungs-Interpretation Nr. 1 (RIC 1) des Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden unterschieden. Als kurzfristig werden Posten angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Kapitalflussrechnung wurde für den Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode und für die Cash Flows aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit nach der direkten Methode erstellt.

2.3 Neue Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat neue Standards und Interpretationen verabschiedet bzw. Änderungen bei bestehenden Standards und Interpretationen vorgenommen, die seit dem 1. Januar 2012 verpflichtend anzuwenden sind. Standards und Interpretationen sind allerdings in einem IFRS-Abschluss nach § 315a HGB erst anzuwenden, nachdem sie von der EU übernommen wurden.

Die neuen und überarbeiteten IFRS Standards und Interpretationen, wie sie von der EU übernommen wurden, betreffen im Geschäftsjahr 2012:

- Übernahme von amended IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben - Übertragung finanzieller Vermögenswerte“: Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der YOUNIQ AG.

Die nachfolgenden, vom IASB veröffentlichten Rechnungslegungsverlautbarungen sind von der EU übernommen worden und gelten für Geschäftsjahre, die frühestens ab dem 1. Januar 2013 oder später beginnen. Der YOUNIQ-Konzern hat auf eine freiwillige vorzeitige Anwendung verzichtet:

KONSOLIDIERUNGSPAKET IFRS 10, IFRS 11 UND IFRS 12

Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 12. Mai 2011 IFRS 10 “Consolidated Financial Statements”, IFRS 11 “Joint Arrangements” und IFRS 12 “Disclosure of Interests in Other Entities” veröffentlicht, die Teil eines umfassenden Reformprojekts sind. Ferner wurde IAS 27(2011) „Separate Financial Statements“ angepasst, der jetzt ausschließlich die unveränderten Vorschriften zu IFRS-Einzelabschlüssen enthält. Schließlich wurde IAS 28(2011) „Investments in Associates and Joint Ventures“ geändert und damit an die neuen Standards IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 angepasst.

Mit dem IFRS 10 wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potentielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potentielle Tochterunternehmen inne hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann. Aus diesem neuen Standard können Auswirkungen auf den Umfang des Konsolidierungskreises, u.a. für Zweckgesellschaften, entstehen.

Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinschaftlich geführten Aktivitäten (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Reinvermögensüberschuss. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit.

Die Anhangangaben zu Unternehmensverbindungen im Konzernabschluss und Joint Arrangements ergeben sich aus IFRS 12.

Die neuen Standards sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig; allerdings nur wenn alle drei Standards gemeinsam vorzeitig angewendet werden.

Die YOUNIQ AG plant, die neuen Konsolidierungsstandards zum verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt für EU-IFRS-Anwender ab dem 1. Januar 2014 mit retrospektiver Wirkung anzuwenden und nimmt damit die zulässige vorzeitige Anwendung nicht in Anspruch. Die Änderungen werden sich voraussichtlich nur auf die Anhangangaben im YOUNIQ-Konzern auswirken.

IFRS 13 „FAIR VALUE MEASUREMENT“

Das IASB und das Financial Accounting Standards Board (FASB) haben am 12. Mai 2011 den gemeinsamen Standard IFRS 13 „Fair Value Measurement“ veröffentlicht. Der Standard befasst sich mit der Zeitwertermittlung sowie mit zugehörigen Anhangangaben und verfolgt das Ziel einer weiteren Annäherung der IFRS und der US-amerikanischen Rechnungslegungsgrundsätze (US GAAP). IFRS 13 bietet Hilfestellungen für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value), soweit dieser als Wertmaßstab nach anderen IFRSs vorgeschrieben ist; zu einer Ausdehnung der Fair Value-Bewertung kommt es damit nach IFRS 13 nicht. Zielsetzung ist die standardübergreifende Vereinheitlichung des Fair Value-Begriffs und der bei der Fair Value-Ermittlung anzuwendenden Methoden sowie insbesondere auch der mit der Fair Value-Bewertung einhergehenden Anhangangaben. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Auswirkungen auf den YOUNIQ-Konzern werden sich voraussichtlich auf die zusätzlichen Angaben im Konzernanhang beschränken; Wertänderungen werden nicht erwartet.

Die übrigen geänderten Standards (wie beispielsweise die vom IASB am 16. Juni 2011 beschlossenen Änderungen des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“) und Interpretationen werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des YOUNIQ-Konzerns haben.

Der IASB hat eine Reihe weiterer Verlautbarungen in der Berichtsperiode veröffentlicht. Die Verlautbarungen, die noch nicht in EU-Recht umgesetzt wurden, betreffen:

Das IASB hat im November 2009 im Rahmen eines Projektes zur Überarbeitung der Rechnungslegung für Finanzinstrumente **IFRS 9 „Financial Instruments“** veröffentlicht, der sich auf finanzielle Vermögenswerte bezog. Im Oktober 2010 wurden Regelungen für finanzielle Verbindlichkeiten bis auf neue Regelungen zur Berücksichtigung des eigenen Kreditrisikos bei Ausübung der Fair Value Option unverändert aus IAS 39 übernommen. Der neue Standard regelt die Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten im Hinblick auf Klassifizierung und Bewertung. Die Bestimmungen treten grundsätzlich retrospektiv für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Die **übrigen geänderten Standards** werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

Bei Anerkennung dieser Standards durch die EU, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, plant der YOUNIQ-Konzern keine vorzeitige Anwendung dieser Standards.

2.4 Bewertung

Der Konzernabschluss ist mit Ausnahme bestimmter Posten, wie zum Beispiel als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte oder derivativer Finanzinstrumente nach dem historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzip aufgestellt. Die für die Ausnahmen angewandten Bewertungsmethoden werden nachfolgend beschrieben:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden – soweit notarielle Verkaufsverträge vorliegen – mit den vereinbarten Verkaufspreisen bewertet. Hat sich der YOUNIQ-Konzern im Rahmen dieser Verkaufsverträge verpflichtet, an den zu verkaufenden Immobilien noch Sanierungsmaßnahmen und/oder Schönheitsreparaturen durchzuführen, so werden die hierfür erwarteten Kosten wertmindernd berücksichtigt.

Alle übrigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum 31. Dezember 2012 zum beizulegenden Zeitwert auf Basis von Bewertungsgutachten von den international tätigen Immobilien-Sachverständigen CBRE GmbH, Frankfurt am Main, (Bestandsportfolio) bzw. Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt am Main, (Projektentwicklungen) bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes durch CBRE GmbH und Cushman & Wakefield LLP erfolgt einheitlich nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Methode) bzw. dem Ertragswertverfahren/Residualwertverfahren. Hierbei wurde im Berichtsjahr der beizulegende Zeitwert als Nettokapitalwert ermittelt, d. h. als Bruttokapitalwert der zukünftigen Netto-Cash Flows abzüglich der von einem potentiellen Erwerber zu tragenden Transaktionskosten. Im Vorjahr ging der Vorstand aufgrund anderer Marktverhältnisse noch davon aus, bei einer Veräußerung der Immobilien den Bruttokapitalwert realisieren zu können. Aus diesem geänderten Ansatz resultiert ein einmaliger aufwandswirksamer Umstellungseffekt von TEUR 5.134.

Im Vorjahr hatte der Vorstand, neben einer Abkehr vom bis dahin größtenteils für Bestandsimmobilien verwendeten Vergleichswertverfahren, entschieden, zur Beschleunigung des geplanten Abverkaufs des Bestandsimmobilienportfolios, hauptsächlich im nicht zum Kerngeschäft zählenden Segment „Renting and Trading Real Estate“, dass ein objektbezogener Portfolioabschlag auf den nach dem DCF-Verfahren ermittelten beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird (insgesamt TEUR 3.451). Aus diesem Wechsel in der Bewertungssystematik resultierte eine einmalige Anpassung der Wertansätze in Höhe von insgesamt TEUR 26.830.

Die Annahmen und Methoden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden durch Marktdaten unterlegt.

GUTACHTEN CBRE GMBH:

Bei Anwendung der DCF-Methode werden künftige Cash Flows auf den Bilanzstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Diese lagen im Geschäftsjahr 2012 je nach Objekt zwischen 5,75 % und 8,00 % (Vorjahr 5,0 % und 7,35 %). Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsperiode wird ein Restwert des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse des zehnten bzw. elften Jahres mit dem so genannten Kapitalisierungszinssatz (cap-rate je nach Objekt zwischen 4,85 % bis 7,00 %; Vorjahr 5,00 % bis 6,60 %) als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den „Gross Asset Value“ des Bewertungsobjekts. Hiervon werden anschließend die Transaktionskosten, die einem potentiellen Erwerber entstehen würden (z.B. Grunderwerbsteuern, Makler- und Notarkosten), als prozentualer Abschlag (rund 6,65 % bis 8,15 %) bezogen auf den Gross Asset Value abgezogen, um den beizulegenden Zeitwert zu erhalten.

Darüber hinaus wurden noch gesonderte Bewertungsannahmen bei verschiedenen Immobilien getroffen:

- Bei der Bewertung der beiden Immobilien der CAMPUS 1. Verwaltung GmbH in Berlin und Göttingen wurde angenommen, dass möblierte Wohnungen vermietet werden.
- Weiterhin wird in Bezug auf die vorgenannte Immobilie in Berlin, Iranische Straße, angenommen, dass es sich bei den vereinbarten Mieten um eine Pauschalmiete handelt und dass sich die geschätzten Kosten für eine Reparatur des Daches auf TEUR 300 belaufen.

GUTACHTEN CUSHMAN & WAKEFIELD LLP:

Die Bewertung der Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (Projektentwicklungen), erfolgt nach dem international anerkannten Residualwertverfahren. Dieser Wert errechnet sich ausgehend von dem geschätzten Wert der fertigen Immobilie (Ertragswertverfahren = income capitalisation approach) abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der Finanzierungskosten sowie nach Abzug eines die Projektrisiken abdeckenden und auf den jeweiligen Bautenstand angepassten Entwicklergewinns (zwischen 10 % und 6,15 % bezogen auf die Kosten bis zur Fertigstellung).

Die Ermittlung des potentiellen Verkaufswertes einer fertigen Immobilie mittels vereinfachtem Ertragswertverfahren bzw. Income Approach erfolgt nach folgendem Schema:

	Mietfläche des Studentenwohnheims
x	Gutachterliche Schätzung der Marktmieten
=	Rohertrag (Mietfläche x Marktmiete)
-	Reduzierung des Rohertrages um Bewirtschaftungskosten (7 EUR / m² Instandhaltung, 240 EUR pro Mieteinheit Verwaltungskosten)
	Kapitalisierung mit aus dem Markt abgeleiteten Nettoanfangsrenditen (5,05 % - 5,5 %)
=	Bruttokapitalwert
-	Reduziert um Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten)
=	Potentieller Verkaufswert

Bei den Kosten bis zur Fertigstellung handelt es sich um die restlichen Baukosten und andere zusätzliche Kosten (z.B. Kosten für Architekten, Projektmanagement, Energieberatungen und Gebühren). Diese werden - ebenso wie Marketingkosten - in der Bewertung reflektiert. In der Bewertung wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten und der aktuellen Situation auf dem Geldmarkt ein Zinssatz für alle Bewertungseinheiten angesetzt.

Die bei der Bewertung des Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich aufgrund des hohen Volumens der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielbaren Umsatzerlöse erheblich vermindern.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den dem Grundstück innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes und speziell des Bereichs für Wohnraum für Studenten sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die im YOUNIQ-Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine Wertminderung des Immobilienvermögens des Konzerns zu erfassen sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Eine Sensitivitätsanalyse bei den Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (Projektentwicklungen), stellt sich wie folgt dar:

- Die beizulegenden Zeitwerte der Projektentwicklungen betragen zum 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR 70.080.
- Eine Erhöhung [Verminderung] der angenommenen Marktmieten um 10 % würde zu beizulegenden Zeitwerten von insgesamt TEUR 81.750 [TEUR 58.300] führen.
- Eine Erhöhung [Verminderung] der aus dem Markt abgeleiteten Nettoanfangsrenditen (aktueller Mittelwert über alle Projektentwicklungen 5,23 %) um 10 % würde zu beizulegenden Zeitwerten von insgesamt TEUR 59.980 [TEUR 82.280] führen.

Die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten werden grundsätzlich anhand anerkannter Bewertungsmethoden – soweit möglich durch eine mark-to-market-Bewertung – ermittelt. Dies entspricht in der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 7 der Bewertungsstufe 2 (andere Bewertungsfaktoren als notierte Marktpreise, die direkt oder indirekt beobachtbar sind).

Die Marktwerte von Zinsderivaten (Zinsswaps und Zinscaps) sowie die Sensitivitätsanalyse werden zum 31. Dezember 2012 von Chatham Financial, Kennett Square/U.S.A, durch Abzinsung der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf der Basis aktueller Marktzinsen und der Zinsstrukturkurve bestimmt. Bei der Bestimmung des Marktwerts eines derivativen Finanzinstruments bleiben Kompensationseffekte aus den Grundgeschäften wie zum Beispiel schwebende Geschäfte und antizipierte Transaktionen unberücksichtigt.

Die nach der Entkonsolidierung der der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG verbliebenen Restanteile (jeweils 5,1 % der Anteile) an diesen Gesellschaften werden als „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ unter dem Bilanzposten „Langfristige originäre Finanzinstrumente“ ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird das käuferseitig gewährte verzinsliche Darlehen (6 % p.a.) angesetzt, welches inklusiver aufgelaufener Zinsen nach einem Zeitraum von frühestens 5,5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Auszahlung aufgrund entsprechender vertraglicher Vereinbarungen durch Abtretung der verbliebenen Restanteile an die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG abgegolten werden kann.

2.5 Schätzungen und Ermessensentscheidungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen, Ermessen ausgeübt und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -ver-bindlichkeiten auswirken können.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch den Vorstand für folgende Sachverhalte Ermessensentscheidungen getroffen worden:

- Bei den als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ist zu bestimmen, ob sie im gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung in den nächsten 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, werden die betreffenden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Sachanlagen als „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ ausgewiesen.
- Bei der Frage, ob die Segmente „Project Development“ und „Renting and Trading Real Estate“ einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Bereich (discontinued operations nach IFRS 5.32a und b darstellen, ist insbesondere zu beurteilen inwieweit diese Konzernsegmente im Rahmen eines einzelnen (einheitlichen) Plans als Gesamtheit oder stückweise in den nächsten 12 Monaten veräußert oder ebenfalls im Rahmen eines einzelnen (einheitlichen) Plans durch Stilllegung eingestellt werden.
- Beim Erwerb von Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, den Vorräten oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Kann im Erwerbszeitpunkt nicht eindeutig festgelegt werden, ob die Immobilie zur Selbstnutzung oder kurzfristig zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten wird, dann wird die Immobilie als zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten behandelt (Auffangtatbestand gemäß IAS 40.8b).

- Bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen ist zu bestimmen, ob alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingvermögens auf Dritte übertragen wurden (vgl. IAS 17.10 ff.). Ein wesentlicher Anwendungsbereich diesbezüglich ist die Beurteilung, ob der Abschluss von langfristigen Mietverträgen bei Immobilien aus dem MPC-Deal zu einer „Sale and lease-back"-Transaktion führt.
- Bei Erlangung der Kontrolle über ein Tochterunternehmen ist zu bestimmen, ob diese Transaktion als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden zu klassifizieren ist. Nicht operative Gesellschaften (sogenannte „Vorratsgesellschaften") und neugegründete Gesellschaften verfügen im Erwerbszeitpunkt in der Regel nicht über einen Geschäftsbetrieb und bilden daher keinen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3.

Schätzungen und Annahmen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Beurteilung der Notwendigkeit und der Höhe einer Wertberichtigung, insbesondere betreffend die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien, sowie bei den Firmenwerten und „Kredite und Forderungen" (siehe Abschnitt 2.4),
- der Ermittlung des Ergebnisses eines Fertigungsauftrages,
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar. Insbesondere besteht bei der Bewertung der Studentenwohnheime im Bau aufgrund des relativ neuen Geschäftsmodells und der daraus resultierenden geringen Anzahl von Vergleichstransaktionen im Markt eine erhöhte Schätzunsicherheit und damit ein erhöhter Ermessensspielraum.
- der Ermittlung der Nettoveräußerungswerte von Vorratsimmobilien hinsichtlich der Preis- und Kostenveränderungen,
- dem Ansatz und der Bewertung von Rückstellungen,
- der Ermittlung der Realisierbarkeit latenter Steueransprüche aus der steuerlichen erstmaligen Bewertung von Aktienoptionen im Rahmen der anteilsbasierten Vergütung,
- der Ermittlung der Realisierbarkeit latenter Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen, wobei externe Faktoren, die außerhalb des Einflussbereichs der YOUNIQ AG liegen (z.B. mögliche Veränderungen der Mehrheitsverhältnisse), zwangsläufig nicht berücksichtigt werden können (siehe Abschnitt 3.12),
- der Bewertung latenter Steuerschulden und latenter Steueransprüche unter Berücksichtigung steuerlicher Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise ein Unternehmen zum Bilanzstichtag erwartet, den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seiner Schulden zu erfüllen (siehe Abschnitt 3.12),
- bei der Ermittlung der latenten Steueransprüche auf bestehende steuerliche Verlustvorträge ist zu ermitteln, ob anhand einer Steuerplanung auf Basis der Unternehmensplanung in den nächsten fünf Jahren Steuergewinne zu Verfügung stehen werden, um die steuerlichen Verlustvorträge zu nutzen (siehe Abschnitt 3.12).

Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die auf Grund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis prospektiv berücksichtigt. Die tatsächlichen Beträge können daher von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen.

2.6 Anpassungen der Bilanzierungs- und Darstellungsmethoden

Im Vergleich zu den Konzernabschlüssen der Vorjahre wurde die Gliederung der Gesamtergebnisrechnung ab dem 1. Januar 2012 neu gestaltet, um immobilienspezifischen Besonderheiten besser Rechnung tragen zu können und somit die Aussagefähigkeit des Konzernabschlusses der YOUNIQ AG insgesamt zu verbessern. Die Segmentangaben sowie die entsprechenden Vergleichsangaben wurden ebenfalls entsprechend angepasst. Die betragsmäßige Angabe jedes umgegliederten Postens bzw. Postengruppe ist aufgrund der kompletten Neugliederung der Gesamtergebnisrechnung bis zum EBIT nicht möglich.

Des Weiteren erfüllen die Segmente „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ seit dem vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 die Kriterien für einen aufgegebenen, nicht fortgeführten Bereich. Dementsprechend werden in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012 alle Vermögenswerte und Schulden (mit Ausnahme der latenten Steueransprüche und –schulden) in hierfür vorgesehenen separaten Bilanzposten „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ bzw. „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögen“ ausgewiesen.

In der Gesamtergebnisrechnung werden sämtliche Aufwendungen und Erträge der Segmente „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ sowie verschiedene genau zuzuordnende Kosten aus dem Segment „Dienstleistungen“ zusammengefasst als „Periodenergebnis Konzern aus aufgegebenen Bereichen“ ausgewiesen. Die Änderung erfolgte retrospektiv auch für das Vorjahr. Wegen weiterer Erläuterungen wird auf die detaillierte Aufgliederung der Aufwendungen und Erträge aus aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen in der Anlage 2 zum Konzernanhang und auf die Ausführungen in den Abschnitten 2.7 und 3.9 des Konzernanhangs verwiesen.

Innerhalb der Segmentangaben wurde das Segment „Corporate“ in „Dienstleistungen“ umbenannt und enthält neben der YOUNIQ AG auch die Servicegesellschaft Youniq Service GmbH (vorher Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“). Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen werden, dass künftig der gesamte Dienstleistungsbereich (extern wie intern) ausgeweitet wird und somit aus internen Steuerungsgesichtspunkten in einem einzigen Segment „Dienstleistungen“ zusammen zu fassen ist. Die entsprechenden Vergleichsangaben wurden entsprechend angepasst.

2.7 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Die in den Segmenten „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ enthaltenen Konzerngesellschaften stellen innerhalb des YOUNIQ-Konzerns jeweils eine eigenständige, zahlungsmittelgenerierende Einheit dar. Die vorgenannten Segmente sind somit als Unternehmensbestandteil im Sinne des IFRS 5 anzusehen, dem betrieblich wie auch für Zwecke der Rechnungslegung klar abgrenzbare Cashflows zugeordnet werden können. Nachdem die nachfolgend dargestellten Kriterien im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 vollständig erfüllt wurden, sind die Segmente „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“ nach den Vorschriften des IFRS 5 in der Gesamtergebnisrechnung des Konzerns als aufzugebende Geschäftsbereiche auszuweisen.

- Es handelt sich um Bestandteile des YOUNIQ-Konzerns, die im Rahmen eines einzelnen (einheitlichen Plans) als Gesamtheit oder stückweise veräußert werden sollen.
- Die Vermögenswerte und Schulden sind zur sofortigen Veräußerung im gegenwärtigen Zustand verfügbar.
- Der Vorstand hat im Januar 2012 den Verkaufsplan festgelegt, dem der Aufsichtsrat formal im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 zugestimmt hat.
- Ein aktives Programm zur Suche von Käufern und zur Umsetzung des Plans ist bereits initiiert worden. In diesem Zusammenhang wurden im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2012 zunächst externe Immobiliendienstleister mit der Vermarktung der Immobilien mandatiert. Nachdem absehbar war, dass dieser Prozess nicht zum gewünschten Ergebnis führen würde, wurde im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2012 mit der Vermarktung der Immobilien durch eigene Mitarbeiter begonnen. Bis zur Vorlage des Konzernabschlusses 2012 im März 2013 konnten bereits für rund 60 % der Immobilien Verkaufsverträge protokolliert werden.
- Als Folge hieraus wurden bereits im Geschäftsjahr 2012 in größerem Umfang Verkaufsverträge über Immobilien abgeschlossen.
- Die Umsetzung des Plans wird binnen 12 Monaten erwartet, d. h. der restliche Immobilienbestand soll noch in 2013 veräußert werden.

Die gesonderte Darstellung in der Gesamtergebnisrechnung umfasst neben dem laufenden Ergebnis nach Ertragsteuern dieser Segmente bzw. den Aufwendungen des Segments „Dienstleistungen“, welche eindeutig dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet werden können, auch das Bewertungs- beziehungsweise Veräußerungsergebnis aus den aufzugebenden Geschäftsbereichen. Vorjahreszahlen wurden entsprechend der Darstellung des Berichtsjahres angepasst. Zu den Einzelheiten des Ergebnisses aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wird auf die Anlage 2 zum Konzernanhang verwiesen.

2.8 Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der YOUNIQ AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat, um hieraus Nutzen zu ziehen. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, welche aktuell ausübbar oder umwandelbar sind. Zusätzlich werden Zweckgesellschaften konsolidiert, sofern die YOUNIQ AG – unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Gehalts der Beziehung – beherrschenden Einfluss auf die Zweckgesellschaften ausübt. Die YOUNIQ AG berücksichtigt dabei auch die in SIC 12.10 aufgeführten Kriterien als weitere Indikatoren für eine Geschäftsbeziehung, in der die YOUNIQ AG eine Zweckgesellschaft kontrolliert.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergeht. Für Unternehmenszusammenschlüsse werden die Regelungen des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ angewendet.

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode („acquisition-method“) bilanziert. Die Anschaffungskosten einer Unternehmensakquisition werden nach den beizulegenden Zeitwerten der hingegebenen Vermögenswerte und der eingegangenen oder übernommenen Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt bemessen. Anschaffungsnebenkosten werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens aufwandswirksam erfasst. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbenen, identifizierbaren Vermögenswerte sowie die übernommenen Verbindlichkeiten (einschließlich bedingter Verbindlichkeiten) werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang etwaiger nicht beherrschender Anteile. Dabei werden einheitliche Rechnungslegungsmethoden angewendet. Ein hieraus resultierender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert („Goodwill“) aktiviert und anschließend auf die Werthaltigkeit überprüft. Verbleibt nach der Kapitalkonsolidierung ein passiver Unterschiedsbetrag (Erwerb zu einem Preis unter Marktwert) wird eine erneute Beurteilung der identifizierten Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens, der nicht beherrschenden Anteile sowie der Bemessung der übertragenen Gegenleistung des Unternehmenszusammenschlusses vorgenommen. Ein danach verbleibender Überschuss wird sofort erfolgswirksam erfasst.

Sämtliche mit einem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in den die Aufwendungen (z.B. Rechts- und Beratungskosten, Due-Diligence Aufwendungen, Provisionen) anfallen und die Dienste empfangen werden. Der Ausweis in der Gesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb des Postens „Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen“.

Anpassungen bedingter Kaufpreisbestandteile, die zum Zeitpunkt des Erwerbs als Verbindlichkeit ausgewiesen wurden, sind in der Folge erfolgswirksam zu erfassen.

Die Bewertung von nicht beherrschenden Anteilen erfolgt zum anteilig beizulegenden Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten. Eine Bewertung von nicht beherrschenden Anteilen zum beizulegenden Zeitwert (so genannte „Full-Goodwill-Methode“) wird derzeit noch nicht vorgenommen.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Gewinne und Verluste unbegrenzt beteiligungsproportional zugerechnet, wodurch auch ein Negativsaldo bei nicht beherrschenden Anteilen entstehen kann.

Bei sukzessiven Unternehmenserwerben ist eine Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert von zum Zeitpunkt des Beherrschungsübergangs gehaltenen Anteilen vorzunehmen.

Die bei der Zeitwertbewertung der Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Entwicklung der Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben bzw. aufgelöst. Geschäfts- oder Firmenwerte werden in den Folgeperioden mindestens jährlich zu einem festgelegten Zeitpunkt auf Werthaltigkeit überprüft. Eine Wertminderung wird sofort aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und in den Folgeperioden nicht wieder aufgeholt.

Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, in dem die Kontrolle endet.

Beim Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen an bereits vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis der Anteile an dem Tochterunternehmen und dem auf den nicht beherrschenden Anteil entfallenden Betrag am Konzerneigenkapital direkt mit dem Konzerneigenkapital (Gewinnrücklage) verrechnet.

Transaktionen, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, werden für nicht beherrschende Anteile erfolgsneutral als Eigenkapitaltransaktionen erfasst. Zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts werden jegliche verbleibende Anteile erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Nicht beherrschende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals als „Anteile ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die nicht beherrschenden Anteile an Personen(handels)gesellschaften werden hingegen als Fremdkapital ausgewiesen, sofern sie nicht der Eigenkapitaldefinition des geänderten IAS 32 entsprechen.

2.9 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden zusätzlich zur YOUNIQ AG die Tochtergesellschaften einbezogen, über die die YOUNIQ AG mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. Alle Tochterunternehmen sind mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Zweckgesellschaften liegen wie im Vorjahr nicht vor.

Die YOUNIQ AG hat im Geschäftsjahr 2012 keine Unternehmenszusammenschlüsse identifiziert. Es gab jedoch folgende Neugründungen:

- Youniq Düsseldorf GmbH (bis 15. August 2012: Youniq Erste Objektgesellschaft mbH), Frankfurt am Main
- Youniq Reutlingen GmbH (bis 15. August 2012: Youniq Zweite Objektgesellschaft mbH), Frankfurt am Main
- Youniq Dritte Objektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
- Youniq Vierte Objektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Es gab daneben folgende Entkonsolidierungen:

in TEUR	Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	Youniq München II GmbH & Co. KG
Entkonsolidierungszeitpunkt	29.02.2012	29.02.2012	30.11.2012
Verkaufserlös, Gesamt (in EUR)	1.691.224,78	1.917.763,94	1.560.994,84
davon Verkaufspreis (cash) (in EUR)	8.662.472,00	26.145.899,00	8.662.472,00
davon Anschaffungskosten Restanteile (in EUR)	465.528,00	1.405.101,00	465.528,00
davon Sonstiges (in EUR)	-7.436.775,22	-25.633.236,06	-7.567.005,16
Anzahl der verkauften Anteile	n/a	n/a	n/a
Verkaufte Stimmrechte (in %)	94,90	94,90	94,90
Sachanlagen	777	2.036	348
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.225	24.981	9.364
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	7	1
Steuererstattungsansprüche	0	-	-
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	5	244	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31	475	56
VERMÖGENSWERTE, Gesamt	**9.046**	**27.743**	**9.769**
Rückstellungen	99	28	0
Latente Steuerschulden	-	-	279
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.348	22.684	7.279
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	1.515	-
Steuerschulden	4	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	11	20	520
SCHULDEN, Gesamt	**7.462**	**24.247**	**8.078**
Beizulegender Wert der verkauften Vermögenswerte und Schulden	**1.584**	**3.496**	**1.691**
Gewinn aus Entkonsolidierung	**107**	**-**	**-**
Verlust aus Entkonsolidierung	**-**	**(1.579)**	**(130)**
Erlöse bis zur Entkonsolidierung	**141**	**195**	**132**
Gewinn/Verlust bis zur Entkonsolidierung	**(35)**	**65**	**(558)**

Die Gewinne/Verluste aus der Entkonsolidierung dieser immobilienhaltenden Gesellschaften sind in der Gesamtergebnisrechnung in dem Posten „Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen“ enthalten.

Der Konsolidierungskreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat sich darüber hinaus im Vergleich zum 31. Dezember 2011 im Zuge der Neuordnung der gesellschaftsrechtlichen Struktur durch Verschmelzungen von Konzerngesellschaften verändert:

- Verschmelzung der Youniq Leipzig GmbH auf die CAMPUS REAL ESTATE GmbH
- Verschmelzung der AF 12. Vermögensverwaltung GmbH auf die IVB Immobilien Vermögen Beteiligungs GmbH

Die zum 31. Dezember 2012 in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften sind: (Anteilsbesitzliste gemäß § 313 HGB)

ÜBERSICHT KONZERNKREIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

Gesellschaft	Sitz	Anteil (%)	Stimm-rechte (%)	Anm.
YOUNIQ AG	Frankfurt am Main	Mutter-gesellschaft		
IVB Immobilien, Vermittlung und Beratung GmbH	Frankfurt am Main	99,71	99,71	
IVB Immobilien Vermögen und Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	
AF Röntgenstrasse 12 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Marienhöhe GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00	100,00	1)
AF Ferdinand-Lassalle-Strasse 16 GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF 14. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF 16. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Trading GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Seeresidenz Markkleeberg GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Schlossresidenz GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF Property GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
AF 11. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
Haus- und Grundstücksgesellschaft Holzhausen mbH	Frankfurt am Main	99,71	99,71	2)
Youniq Service GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Heidelberg GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	
Youniq 5. Vermögensverwaltung GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
CAMPUS 1. Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
PF St.-Annen-Strasse GmbH	Frankfurt am Main	100,00	100,00	2)
CAMPUS REAL ESTATE GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
AF ATHENA GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,90	94,90	1)

Fortsetzung auf nächster Seite

AF HEKATE GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	94,65	94,65	1)
Youniq Mainz GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Bayreuth GmbH (vormals Youniq Heidelberg Kurfürstenanlage GmbH)	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq München GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
YOUNIQ Frankfurt Riedberg GmbH	Frankfurt am Main	99,43	99,43	
Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,74	99,74	1)
Youniq Potsdam GmbH (bis 8. Juni 2012: Green Dorms Potsdam GmbH & Co. KG)	Frankfurt am Main	99,43	99,43	2)
Youniq Lübeck GmbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Düsseldorf GmbH (bis 15. August 2012: Youniq Erste Objektgesellschaft mbH)	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Reutlingen GmbH (bis 15. August 2012: Youniq Zweite Objektgesellschaft mbH)	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Dritte Objektgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)
Youniq Vierte Objektgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	99,74	99,74	2)

Zu Anmerkung 1): Gemäß § 264b HGB sind diese Gesellschaften von ihrer Verpflichtung, einen Jahresabschluss und gegebenenfalls einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offen zu legen, befreit

Zu Anmerkung 2): Gemäß § 264 Abs. 3 HGB werden die Erleichterungen in Anspruch genommen, wonach diese Gesellschaften hinsichtlich ihrer Verpflichtung, einen Jahresabschluss und gegebenenfalls einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offen zu legen, befreit werden.

Die Tochterunternehmen sind im Verhältnis zum Mutterunternehmen nicht bei Transferzahlungen oder Dividenden an dieses beschränkt.

2.10 Währungsumrechnung

Zum Konsolidierungskreis gehören ausschließlich inländische Tochtergesellschaften, so dass keine Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssten.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND DEREN ÄNDERUNGEN

3.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen Lizenzen sowie Beschaffungs- und Nutzungsrechte. Diese werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, soweit abnutzbar werden sie linear über eine geschätzte Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmbaren Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

Firmenwerte (Goodwill) stellen den Überschuss der Anschaffungskosten aus einem Unternehmenserwerb über den beizulegenden Zeitwert des Anteils des Konzerns an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Ein durch Unternehmenserwerb entstandener Firmenwert wird den immateriellen Vermögenswerten zugeordnet. Der Goodwill wird zu Anschaffungskosten, abzüglich kumulierter Abschreibungen aus Wertminderungen, bewertet. Er wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und jährlich - sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung – einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung eines Unternehmens berücksichtigen auch den Buchwert des Firmenwertes, der dem abgehenden Unternehmen zugeordnet ist.

3.2 Sachanlagen

Sachanlagen, die als Vermögenswert angesetzt werden, sind gemäß IAS 16.15 beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen die Kaufpreise und die direkt zurechenbaren Nebenkosten. Die Folgebewertung kann nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 16.30) oder nach dem Neubewertungsmodell (IAS 16.31) durchgeführt werden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Einrichtung der Studentenapartments werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt überwiegend nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer von 3-15 Jahren.

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst (siehe Abschnitt 3.3).

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ggf. abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

3.3 Wertminderung von Vermögenswerten (Impairmenttest nach IAS 36)

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich sowie anlassbezogen auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Die übrigen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Zu diesem Zweck werden Grundstücke und Gebäude zusammengefasst betrachtet. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung kann es erforderlich sein, die Bewertung auf Ebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten durchzuführen. Diese werden auf Basis der rechtlichen Einheiten gebildet.

Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte. Sofern zuvor bezüglich des Goodwills sowie anderer immaterieller Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer Wertminderungen erfasst wurden, erfolgt in späteren Perioden bei Fortfall der Gründe keine Wertaufholung.

3.4 Leasing

Als Leasingverträge gelten alle Vereinbarungen, die das Recht zur Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum gegen Zahlung übertragen. Dies gilt auch für Vereinbarungen, bei denen die Übertragung eines solchen Rechts nicht ausdrücklich beschrieben ist.

Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert; alle anderen Leasingverträge sind Operating Leasing.

Der YOUNIQ-Konzern nutzt als Leasingnehmer Sachanlagen und Immobilien (im Rahmen von Generalmietverträgen) und vermietet als Leasinggeber seine Immobilien.

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstandes zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zuordenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind.

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die YOUNIQ AG bzw. ihre Tochtergesellschaften, als Leasinggeber, vermieten in großem Umfang Immobilien (Wohnungen sowie gewerbliche Immobilien, soweit diese in den Wohnungsbauten enthalten sind). Bei diesen Mietverhältnissen handelt es sich um Leasingverhältnisse in diesem Sinne, bei denen die Leistungen sofort als Umsatzerlöse erfasst werden. Anreize im Zusammenhang mit Operating-Leasingverhältnissen werden gemäß SIC 15 über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt.

3.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien werden dann als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden oder für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (Entwicklungsprojekte) und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie als Sachanlage bilanziert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Nebenkosten bewertet.

Im Rahmen der Folgebewertung wird für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien das Modell des beizulegenden Zeitwertes (fair value model) nach IAS 40.33 gewählt.

Der Vorstand ist der Ansicht, dass die Bilanzierung entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwertes dazu führt, dass die Vermögenslage des Konzerns transparenter dargestellt wird, da stille Reserven bzw. Lasten aufgedeckt sind und im Ergebnis der Konzernabschluss dadurch relevantere Informationen vermittelt und die Vergleichbarkeit innerhalb des Wettbewerbsumfelds durch die Anwendung des Modells des beizulegenden Zeitwertes erhöht, sowie im Einklang mit den Best Practice-Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) steht.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern übertragen werden könnten. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt generell durch die Einholung von Verkehrswertgutachten bei unabhängigen Immobiliensachverständigen auf den Abschlussstichtag.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr ihrer Entstehung erfasst. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.6 Vorräte

In Abgrenzung von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Im YOUNIQ-Konzern werden Immobilien somit als Vorratsvermögen erfasst, wenn sie mit der Absicht zum Weiterverkauf innerhalb des gewöhnlichen Geschäftszyklus erworben wurden, für einen spezifischen Weiterverkauf gebaut werden oder zunächst als Finanzinvestition gehalten wurden, aber die Entwicklung der Immobilien mit der Absicht zum Weiterverkauf begonnen wurde. Dabei geht der „übliche Geschäftszyklus" bei Vorratsimmobilien zum Teil deutlich über einen 12-Monatszeitraum hinaus, so dass unter diesem Bilanzposten auch Vermögenswerte als kurzfristig ausgewiesen werden, die voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand bleiben.

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten werden auf Basis der Durchschnittsmethode bzw. zu Einstandspreisen bestimmt. Die Kosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen neben den Material- und Fertigungseinzelkosten, die Kosten für Planung/Bauvorbereitung, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und dem Projekt systematisch zurechenbare fixe und variable Gemeinkosten.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten. Der Nettoveräußerungswert bezieht sich auf den Nettobetrag, den ein Unternehmen aus dem Verkauf der Vorräte im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu erzielen erwartet. Sofern der Nettoveräußerungswert anhand der Einholung des beizulegenden Zeitwertes bei unabhängigen Immobiliensachverständigen auf den Abschlussstichtag ermittelt wurde, wurden gemäß dem Rahmenvertrag mit der CORESTATE Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main, Vertriebsprovisionen in Höhe von 2 % zuzüglich Umsatzsteuer berücksichtigt.

3.7 Forderungen aus Auftragsfertigung

Ein Fertigungsauftrag ist nach IAS 11 definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts. Die Fertigung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. In der Regel bestehen für diese Objekte (bzw. für die einzelnen Wohnungen innerhalb der Objekte) vor Beginn der Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten bereits Verkaufsverträge mit Festpreisen.

Gemäß der Interpretation IFRIC 15 hängt die Klassifizierung nach IAS 2 „Vorräte" oder IAS 11 „Fertigungsaufträge" von der vertraglichen Gestaltung im Einzelfall ab. In diesem Zusammenhang muss der Auftraggeber die vertragliche Möglichkeit besitzen, vor Baubeginn die strukturellen Hauptelemente des Bauplans zu bestimmen und/oder nach Baubeginn die strukturellen Hauptelemente zu ändern. Ferner kann ein Unternehmen sich im Rahmen eines einzigen Vertrags dazu verpflichten, zusätzlich zur Errichtung der Immobilie auch Güter oder Dienstleistungen zu liefern (z. B. ein Grundstück zu verkaufen). Nach IAS 18.13 muss ein solcher Vertrag eventuell in einzeln identifizierbare Bestandteile aufgeteilt werden, wobei einer die Errichtung der Immobilie enthält.

Falls das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag verlässlich ermittelt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass der Auftrag profitabel sein wird, werden die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags erfasst. Sollten die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort als Aufwand erfasst. Der Konzern wendet die „Percentage of Completion"-Methode an, um den in einem bestimmten Geschäftsjahr zu erfassenden Erlös zu ermitteln. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten eines Auftrags (so genannte „cost-to-cost"-Methode; IAS 11.30). Sofern das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in dem Maße erfasst, in dem die angefallenen Auftragskosten wahrscheinlich erstattungsfähig sind.

Im Konzernabschluss werden alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) die Summe der Teilrechnungen bzw. erhaltenen Anzahlungen übersteigen, als Vermögenswert ausgewiesen. Alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) übersteigt, werden dagegen unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

3.8 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

3.8.1 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte werden grundsätzlich in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Kredite und Forderungen („Loans and Receivables"; abgekürzt „LaR")
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte („Available-for-sale"; abgekürzt „AfS")
- Zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestition („Held-to-maturity"; abgekürzt „HtM")
- Zu Handelszwecken gehaltene oder als zum beizulegenden Wert designierte finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets Held for Trading"; abgekürzt „FAHfT")

Kredite und Forderungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Forderungen und Teile der sonstigen Vermögenswerte) sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der YOUNIQ-Konzern Zahlungsmittel, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln.

„Kredite und Forderungen" werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert, welcher in der Regel den Anschaffungskosten entspricht, unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden angemessene Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Anzeichen hierfür sind verspätete oder stockende Zahlungseingänge, Insolvenzen sowie Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit fehlenden oder nicht werthaltigen Sicherheiten. Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Eine anschließende Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert des Vermögenswerts zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie werden erfolgsneutral durch Verrechnung mit den sonstigen Rücklagen (Neubewertungsrücklage) zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, ist ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwertes unter die Anschaffungskosten als Hinweis auf eine Wertminderung zu sehen. Wenn ein Anzeichen für eine signifikante oder dauerhafte Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die bisher im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten kumulierten Verluste werden dann erfolgswirksam in den Abschreibungen erfasst. Ergebniswirksam erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam wieder zugeschrieben.

Zu Handelszwecken gehaltene oder als zum beizulegenden Wert designierte finanzielle Vermögenswerte („FAHfT") werden sowohl bei der Erst- als auch bei der Folgebewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Hierzu zählen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und die derivativen Finanzinstrumente (mit positivem beizulegendem Zeitwert).

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Kassenbestände und Bankguthaben bei Kreditinstituten) werden zum Nennwert ausgewiesen, der auf Grund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

3.8.2 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Darlehensverbindlichkeiten und **übrige Verbindlichkeiten** („Financial Liabilities at Cost"; abgekürzt „FLAC") werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Differenzen bei den Verbindlichkeiten zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit des Darlehensvertrages grundsätzlich unter Anwendung der Effektivzinsmethode (Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes) verteilt und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung erst nach 12 Monaten vorsieht.

Zu Handelszwecken gehaltene oder als zum beizulegenden Wert designierte finanzielle Verbindlichkeiten („Financial Liabilities Held for Trading"; abgekürzt „FLHfT") werden sowohl bei der Erst- als auch bei der Folgebewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Hierzu zählen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten und die derivativen Finanzinstrumente (mit negativem beizulegendem Zeitwert).

3.8.3 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND / ODER SICHERUNGSGESCHÄFTE

Der YOUNIQ-Konzern verwendet als derivative Finanzinstrumente derzeit ausschließlich Zinssatz-Swaps und Caps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden im Zugangszeitpunkt und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter eigens hierfür vorgesehenen Bilanzposten.

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des YOUNIQ-Konzerns erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital. In diesem Zusammenhang werden variabel verzinsliche Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, der in der Regel an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) gekoppelt ist, abgeschlossen. Die grundsätzliche Risikomanagementstrategie der YOUNIQ AG ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d. h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienfinanzierungen langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cash Flow Hedgings im YOUNIQ-Konzern besteht in der Absicherung von bereits bestehenden variabel verzinslichen Krediten, durch das Eingehen gegenläufiger derivativer Finanzinstrumente. Zu diesem Zweck werden zum Teil Cash Flow Sicherheitsbeziehungen („Cash Flow Hedges"; abgekürzt „CFH") gebildet.

Beim Cash Flow Hedge werden die Marktwertänderungen des Sicherungsderivats – abweichend von den allgemeinen Bewertungsvorschriften für Derivate – im Eigenkapital erfasst. Sofern der Cash Flow Hedge keine 100 % Effektivität aufweist (sich gleichwohl noch innerhalb der geforderten Effektivitätsgrenze von 80 % - 125 % befindet), wird der ineffektive Teil des beizulegenden Wertes des Sicherungsgeschäfts nicht im Eigenkapital, sondern unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Die Aufteilung der Marktwertänderungen des Sicherungsgeschäfts in den im Eigenkapital bzw. nicht im Eigenkapital, sondern unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Teil, wird nach folgender Regel vorgenommen:

- Im Eigenkapital wird der kleinere der beiden folgenden Beträge erfasst: Kumulierte Marktwertänderungen des Sicherungsgeschäfts versus kumulierte Marktwertänderungen der gesicherten Cash Flows.
- Soweit die kumulierte Marktwertänderungen des Sicherungsgeschäfts größer als die kumulierte Marktwertänderung der gesicherten Cash Flows ist (overhedge), wird die Differenz nicht im Eigenkapital, sondern unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- Soweit die kumulierte Marktwertänderung des Sicherungsgeschäfts hingegen kleiner ist als die kumulierte Marktwertänderung der gesicherten Cash Flows (underhedge), ergibt sich keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung.
- Hinsichtlich des effektiven Teils wird mit den zunächst im Eigenkapital bilanzierten Wertänderungen bei Durchführung des gesicherten Grundgeschäfts wie folgt verfahren:
  - Führt die gesicherte Transaktion unmittelbar zu einem Aufwand oder Ertrag (z.B. weil variable Zinsrisiken gesichert wurden), ist der im Eigenkapital erfasste Betrag zum gleichen Zeitpunkt auszubuchen und in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.
  - Handelt es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder eine finanzielle Verbindlichkeit, so wird der im Eigenkapital erfasste Betrag erst dann ausgebucht, wenn der gesicherte Gegenstand sich in der Gewinn- und Verlustrechnung niederschlägt.

Effektivität bezeichnet allgemein die Güte der Sicherungsbeziehung und ist als Grad, zu dem die Cash-Flow-Änderungen der gesicherten Transaktion, soweit sie aus dem gesicherten Risiko resultieren, durch Cash-Flow-Änderungen aus dem Sicherungsinstrument ausgeglichen werden, definiert.

Auf die Zukunft gerichtet muss für die gesamte (verbleibende) Laufzeit der Sicherungsbeziehung eine hohe (prospektive) Effektivität erwartet werden. Deshalb wird im Zeitpunkt der Begründung der Sicherungsbeziehung der erste (prospektive) Effektivitätstest in Form des so genannten „critical term match“ durchgeführt.

Während der Laufzeit der Sicherungsbeziehung wird anschließend ein retrospektiver Effektivitätstest durchgeführt. Wenn der Test nicht bestanden wird, wird die Sicherungsbeziehung umgehend beendet. Eine einmal gewählte Methode zur Effektivitätsmessung wird (von begründeten Ausnahmen abgesehen) über die Laufzeit beibehalten und konsistent für vergleichbare Geschäfte angewendet.

3.9 Zur Veräußerung gehaltene (langfristige) Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf im gegenwärtigen Zustand möglich und in den nächsten 12 Monaten höchstwahrscheinlich ist. Dies ist im YOUNIQ-Konzern grundsätzlich dann der Fall, wenn für eine Bestandsimmobilie bereits am Abschlussstichtag ein notariell beurkundeter Verkaufsvertrag abgeschlossen vorliegt, nach dem das wirtschaftliche Eigentum bzw. die Risiken und Chancen an der Immobilie in der Folgeperiode auf den Erwerber übergehen sollen. Zudem fallen in diese Kategorie sämtliche Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche „Renting and Trading Real Estate“ und „Project Development“. In der Konzernbilanz und im Konzernanlagespiegel werden die Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen.

Eine Abgangsgruppe liegt vor, wenn eine Gruppe von Vermögenswerten oder ein aufgegebener Geschäftsbereich sowie direkt mit ihnen in Verbindung stehende Schulden in einer einzigen Transaktion durch Verkauf oder auf andere Weise abgehen sollen. Die Abgangsgruppe enthält ausschließlich Schulden, die vom Erwerber übernommen werden sollen. Schulden des YOUNIQ-Konzerns, die aus dem Verkaufserlös für die Abgangsgruppe getilgt werden sollen, werden nicht der Abgangsgruppe zugeordnet.

Ein aufgegebener Geschäftsbereich ist ein Bestandteil eines Unternehmens, der entweder veräußert oder als zu Veräußerungszwecken gehalten eingestuft wurde, und:

- einen wesentlichen Geschäftsbereich der betrieblichen Tätigkeit darstellt;
- Teil eines einzigen abgestimmten Planes ist, einen getrennten wesentlichen Geschäftsbereich oder Tätigkeiten in einem geographischen Gebiet zu veräußern; oder
- ein Tochterunternehmen ist, das ausschließlich zum Zweck der Weiterveräußerung erworben wurde.

Die Bewertung der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und der aufgegebenen Geschäftsbereiche erfolgt unmittelbar vor der Umklassifizierung nach den bisher einschlägigen Vorschriften. Im Anschluss werden - mit Ausnahme der nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien - die so ermittelten Buchwerte den Nettozeitwerten (beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) des Vermögenswertes bzw. der Veräußerungsgruppe gegenübergestellt. Der Ansatz erfolgt zu dem jeweils niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert. Bei der Folgebewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte werden nur noch Änderungen des Nettozeitwerts berücksichtigt.

3.10 Rückstellungen, Eventualforderungen und -schulden

Im YOUNIQ-Konzern werden Rückstellungen bilanziert, wenn der Konzern aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, es wahrscheinlich ist, dass wirtschaftliche Ressourcen abfließen werden, um diese Verpflichtung zu erfüllen, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Wenn aus einem Vertrag ein Verlust droht, erfasst der YOUNIQ-Konzern die gegenwärtige Verpflichtung aus dem Vertrag als Drohverlustrückstellung.

Die Bewertung der Rückstellung erfolgt gemäß IAS 37, IAS 19 und IFRS 2 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Rückstellungen, die nicht schon im Folgejahr zu einem Ressourcenabfluss führen, werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Der Abzinsung liegen Zinssätze vor Steuern zu Grunde, die die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegeln.

Es werden keine Saldierungen mit Erstattungsansprüchen vorgenommen.

Wenn der Betrag der Verpflichtung eindeutig bestimmbar ist und keine Zweifel an der Inanspruchnahme bestehen, erfolgt ein Ausweis der Verpflichtung unter den Bilanzposten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen oder Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Eventualschulden werden im Konzernabschluss nicht bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist. Eventualforderungen werden ebenfalls nicht im Konzernabschluss bilanziert; sie werden jedoch im Konzernanhang angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens möglich ist.

3.11 Anteilsbasierte Vergütung (Aktienoptionen)

Die Aktienoptionen aus dem „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan“ (siehe Abschnitt 4.13.3) können nach einer Wartefrist von 4 Jahren unter Berücksichtigung der Sperrfristen von den Begünstigten in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Ablauf der Wartefrist ausgeübt werden (Gesamtlaufzeit 7 Jahre). Die Optionsrechte können lediglich durch Zahlung des Ausübungspreises ausgeübt werden. Der Ausübungspreis für eine YOUNIQ-Aktie bei Ausübung einer Aktienoption beträgt 110 % des Durchschnitts der Schlussauktionspreise der YOUNIQ-Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse im Xetra-Handel oder einem an dessen Stelle getretenen elektronischen Handel an den fünf Handelstagen vor dem jeweiligen Zuteilungstag der Bezugsrechte. Bezugsrechte dürfen nicht ausgeübt werden in dem Zeitraum von zwei Wochen vor jedem Quartalsende bis zum Ablauf des ersten Börsenhandelstages nach der Veröffentlichung der entsprechenden Quartalsergebnisse und nicht in dem Zeitraum von zwei Wochen vor Geschäftsjahresende bis zum Ablauf des ersten Börsenhandelstages nach Veröffentlichung der Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie in dem Zeitraum von sechs Wochen vor dem Tag der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG bis zum Ablauf des ersten Börsenhandelstages nach der ordentlichen Hauptversammlung der YOUNIQ AG.

Die gewährten Aktienoptionen wurden als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente klassifiziert und bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen wird unter Anwendung eines Binomialmodells und unter Berücksichtigung der Bedingungen, zu denen die Aktienoptionen gewährt wurden, einmalig am Tag der Gewährung bewertet und an zukünftigen Stichtagen nicht mehr angepasst. Der Aufwand für die erhaltenen Leistungen wird über den Erdienungszeitraum erfasst. An zukünftigen Stichtagen wird lediglich die Anzahl der potentiell ausübbaren Optionen an die aktuelle Erwartung hinsichtlich der zukünftigen Fluktuation unter den Begünstigten angepasst. Die gewichtete durchschnittliche erwartete Restlaufzeit für die zum 31. Dezember 2012 ausstehenden Aktienoptionen beträgt 4,33 Jahre.

Der gewichtete durchschnittliche beizulegende Zeitwert der während des Geschäftsjahres gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 1,18. Für die Bewertung wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

	Aktienoptionen 2012	Aktienoptionen 2011
Entwicklung der virtuellen Aktien (Anzahl)		
Stand 1. Januar	61.000	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	7.500	61.000
In der Berichtsperiode verwirkte virtuelle Aktien	-2.500	0
Stand 31. Dezember	**66.000**	**61.000**
davon ausübbare virtuelle Aktien	0	0
Parameter		
Tag der Gewährung	26.03.2012	20.10.2011
Maximale Laufzeit	7 Jahre	7 Jahre
Erwartete Restlaufzeit zum 31.12.2012	4,7 Jahre	4,3 Jahre
Dividendenrendite (%)	0,00 %	0,00 %
Erwartete Volatilität (%)	47,16 %	46,75 %
Risikoloser Zinssatz (%)	1,12 %	1,35 %
Aktienkurs am Bewertungsstichtag	4,53 Euro / Aktie	6,15 Euro / Aktie
Ausübungskurs	5,18 Euro / Aktie	7,05 Euro / Aktie
Angewandtes Modell	Binominalmodell	Binominalmodell

Die erwartete Restlaufzeit der Aktienoptionen basiert auf der Annahme, dass die Aktienoptionen durchschnittlich nach 5,5 Jahren (aus Sicht des Tags der Gewährung) ausgeübt werden und entspricht nicht zwingend dem tatsächlich eintretenden Ausübungsverhalten.

Der erwarteten Volatilität liegt die Annahme zugrunde, dass von der historischen Volatilität über einen der erwarteten Laufzeit der Wertsteigerungsrechte entsprechenden Zeitraum auf künftige Trends geschlossen werden kann, sodass die tatsächlich eintretende Volatilität von den getroffenen Annahmen abweichen kann. Die erwartete Volatilität wurde als Durchschnitt der historischen Volatilität der YOUNIQ AG und der durchschnittlichen historischen Volatilität einer Peer Group ermittelt.

Die risikolosen Zinssätze wurden vom Markt abgeleitet mit einer Restlaufzeit, die der erwarteten Laufzeit der zu bewertenden Option entspricht.

Die Höhe der erwarteten Dividendenrendite beruht auf Erwartungen des Marktes hinsichtlich der zukünftigen Dividendenrendite und wurde seitens des Managements bestätigt.

Der erfasste Personalaufwand für die während des Geschäftsjahres erhaltene Leistungen betragen insgesamt TEUR 27 (hiervon entfallen auf die dem Vorstandsmitglied Herrn Marcus Schmitz gewährten 61.000 Aktienoptionen TEUR 26).

3.12 Steuern

3.12.1 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die Bildung latenter Steueransprüche und -schulden erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode. Latente Steueransprüche und -schulden werden für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt. Des Weiteren werden latente Steueransprüche und -schulden auf Konzernebene berücksichtigt, wenn sich diese aus Konsolidierungsbuchungen ergeben.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge wurden zum 31. Dezember 2012 folgende Abwertungen und Risikoabschläge vorgenommen:

ABWERTUNGEN UND RISIKOABSCHLÄGE AUF STEUERLICHE VERLUSTVORTRÄGE

	31.12.2012	31.12.2011
Körperschaftsteuerliche Verlustvortäge (steuerlicher Organkreis)	Geschäftsplanung	Geschäftsplanung
Gewerbesteuerliche Verlustvorträge (steuerlicher Organkreis)	Geschäftsplanung	Geschäftsplanung
vororganschaftliche körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	100,0 %	100,0 %
vororganschaftliche gewerbesteuerliche Verlustvorträge	100,0 %	100,0 %
übrige körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Annahme „share deal“)	100,0 %	95,0 %
übrige gewerbesteuerliche Verlustvorträge (Annahme „share deal“)	100,0 %	95,0 %

Die Bewertungen von latenten Steueransprüchen auf steuerliche Verlustvorträge des steuerlichen Organkreises der YOUNIQ AG, die den wesentlichen Teil der steuerlichen Verlustvorträge umfassen, werden auf Basis der aktuellen Geschäftsplanung der nächsten 5 Jahre vorgenommen. Der aktuelle Geschäftsplan untermauert die mehrheitliche Nutzung der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge. Auf Basis vorliegender Bewertungsgutachten für die Immobilienprojektentwicklungen im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ kann von ausreichenden steuerlichen Gewinnen in diesem Geschäftsbereich in der Zukunft ausgegangen werden.

Latente Steueransprüche werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs erwartet wird.

Für die Berechnung der latenten Steuern wird wie in den Vorjahren ein Steuersatz von durchschnittlich 31,925 % angewandt, der dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz von 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,5 %) sowie der Gewerbeertragsteuer (16,1 % bei Anwendung des Hebesatzes für die Städte Frankfurt am Main und Leipzig) entspricht.

Darüber hinaus wird bei der Bewertung der latenten Steuerschulden berücksichtigt, wie der Vorstand der YOUNIQ AG erwartet, den Vermögenswert, aus dem eine latente Steuerschuld resultiert, zukünftig zu verwerten (vgl. IAS 12.51). Unter den Voraussetzungen, dass der Verkauf der Immobilie zukünftig anhand einer nahezu steuerfreien Gesellschaftsanteilsveräußerung (sogenannter „share-deal“) stattfinden soll und die Strukturen hierfür bereits geschaffen sind (d. h. Gesellschaften mit höchstens ein bis zwei Immobilien), werden sowohl im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als auch bei der Folgebewertung in späteren Jahren für temporäre Unterschiede zwischen den steuerlichen Buchwerten von Vermögenswerten und ihren Buchwerten nach IFRS keine latenten Steuerschulden gebildet. Zum 31. Dezember 2012 waren die (steuerlichen) Voraussetzungen hierfür bei insgesamt drei (Vorjahr: drei) immobilienhaltenden Konzerngesellschaften erfüllt; der Effekt in Bezug auf die latenten Steuerschulden beträgt zum 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR 5.590 (Vorjahr: TEUR 3.141).

Latente Steueransprüche und -schulden werden nur unter den ganz eng auszulegenden Voraussetzungen saldiert ausgewiesen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt bestehen. Latente Steueransprüche und -schulden werden auf Grund der Gliederung der Bilanz nach Fristigkeitsgesichtspunkten als Bestandteil der langfristigen Vermögenswerte bzw. Schulden ausgewiesen. Da die Voraussetzungen für eine Saldierung im Geschäftsjahr 2012 erstmals erfüllt waren, wurden latente Steueransprüche und -schulden in Höhe von TEUR 2.557 saldiert.

3.12.2 UMSATZSTEUERN

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

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

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter den „Sonstige kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten“ bzw. „Sonstige kurzfristigen Verbindlichkeiten“ erfasst.

3.12.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zu Grunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

3.13 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten sind Zinsen und weitere im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital angefallene Kosten eines Unternehmens.

Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23 als Herstellungskosten aktiviert, wenn sie im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Herstellung und der Produktion von qualifizierten Vermögenswerten entstehen. Die Aktivierung von Fremdkapitalkosten wird mit Fertigstellung des Vermögenswertes beendet.

Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in vollem Umfang in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

3.14 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Eine Erfassung von Zuwendungen der öffentlichen Hand erfolgt, wenn eine angemessene Sicherheit dafür besteht, dass das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllen wird und die Zuwendungen gewährt werden.

Die Zuwendungen sind planmäßig über jene Perioden als Ertrag zu erfassen, in denen die entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, anfallen bzw. im Falle von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, mit den Anschaffungskosten verrechnet.

Eine Zuwendung für bereits angefallene Aufwendungen oder Verluste oder zum Zwecke der sofortigen finanziellen Unterstützung ohne zukünftig damit verbundenen Aufwand ist als Ertrag in der Periode zu erfassen, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

Erfolgsbezogene Zuwendungen werden als „Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen“ in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt und im Konzernanhang erläutert.

Falls eine Zuwendung rückzahlungspflichtig wird, wird dies als Berichtigung einer Schätzung zu behandelt.

3.15 Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Skonti, Rabatte sowie Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z.B. bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder Vorratsimmobilien) werden vorgenommen, wenn alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden, der Veräußerer keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält, die Höhe der Erlöse sowie die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von langfristigen Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert gegebenenfalls abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und in den Umsatzerlösen erfolgswirksam erfasst.

Die Umsatzerlöse umfassen:

- Nettomieten
- Mietnebenkosten
- Dienstleistungen

Erlöse aus Dienstleistungen (u.a. Weiterverrechnung von Betriebskosten) werden entsprechend dem Leistungsfortschritt realisiert, wobei dieser nach der „cost-to-cost“-Methode ermittelt wird.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Anlage- bzw. erhaltenen Darlehensbeträge und der auf Grund vertraglicher Vereinbarung anzuwendenden Zinssätze abgegrenzt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen entgeltlich erworbene Software, Kaufrechte sowie Geschäfts- und Firmenwerte (Goodwill).

Geschäftsjahr 2012 (in TEUR)	Software	Geschäfts- u. Firmen-werte	Summe 2012	Summe 2011
Anschaffungskosten				
Stand 1. Januar	184	251	435	423
Zugänge	47	0	47	12
Stand 31. Dezember	231	251	482	435
Abschreibungen				
Stand 1. Januar	126	251	376	321
Zugänge	54	0	54	55
Stand 31. Dezember	179	251	430	376
Gesamt	**52**	**–**	**52**	**58**

Zugänge im Geschäftsjahr 2012 betreffen in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr TEUR 11) erworbene Verwaltungssoftware, welche planmäßig über die erwartete Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben wird.

4.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahr 2012 (in TEUR)	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Einrichtung der Studenten-apartments	Summe 31.12.2012	31.12.2011
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1. Januar	794	1.581	2.374	1.657
Zugänge	232	2.467	2.699	1.806
Übertragungen	-	(0)	(0)	(1.067)
Veränderung Konsolidierungskreis	-	(2.385)	(2.385)	-
Abgänge	(31)	-	(31)	(22)
Stand 31. Dezember	995	1.663	2.658	2.374
Abschreibungen				
Stand 1. Januar	387	-	387	478
Zugänge	117	21	137	199
Übertragungen	-	-	-	(290)
Stand 31. Dezember	503	21	524	387
Gesamt	**492**	**1.643**	**2.135**	**1.988**

Die Sachanlagen enthalten wie im Vorjahr die Betriebs- und Geschäftsausstattung der YOUNIQ AG sowie die Einrichtung/Möblierung von Studentenapartments.

Neben den Anschaffungen von Betriebs- und Geschäftsausstattungen im Rahmen des Wechsels der Büroräume in Frankfurt am Main betreffen die Zugänge im Wesentlichen wie im Vorjahr die Einrichtung der Studentenapartments in Höhe der Einstandspreise.

Zum 31. Dezember 2012 betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Studentenapartments in Frankfurt am Main (Riedberg I) (TEUR 1.013) und München (TEUR 629). Infolge der Entkonsolidierung der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG sind im Geschäftsjahr 2012 aktivierte Herstellungskosten für die Einrichtung der Studentenapartments in Höhe von insgesamt TEUR 2.385 aus dem Konzern abgegangen.

Daneben waren im Vorjahr noch Geldkartenzahlungssysteme nebst Zubehör im Rahmen eines Finanzierungsleasings zugegangen. Die erstmalige Bewertung erfolgte zum Barwert der Mindestleasingzahlungen (TEUR 75). Der Nettobuchwert zum 31. Dezember 2012 beträgt TEUR 56 (Vorjahr TEUR 71).

Die Einrichtungsgegenstände und die Geldkartenzahlungssysteme werden über die geschätzte Nutzungsdauer von 10 bzw. 5 Jahren linear abgeschrieben.

4.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt entwickelt:

BEIZULEGENDER ZEITWERT (FAIR VALUE) DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

in TEUR	2012	2011
Stand 1. Januar	**111.146**	**114.534**
Zugänge aus Erwerb	1.678	11.441
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	30.626	13.009
Übertragungen nach IFRS 5, wenn als zur Veräußerung eingestuft	(26.582)	(10.450)
Veränderung Konsolidierungskreis	(34.345)	-
Nettogewinne (Verluste) aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.711	(17.389)
Stand 31. Dezember	**89.234**	**111.146**

In den nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten (aktivierte Projektentwicklungskosten) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aktivierte Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 492 (Vorjahr TEUR 1.479) enthalten. Der Finanzierungskostensatz ergibt sich aus der Fremdfinanzierung, die dem jeweiligen Entwicklungsprojekt zugrunde liegt.

Die Übertragungen betreffen die Umgliederung von Immobilien in das „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen“, da die betreffenden Immobilien entweder Gegenstand der aufgegebenen Geschäftsbereiche sind oder ein notariell beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt.

Infolge der Entkonsolidierung der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG sind im Geschäftsjahr 2012 Immobilien im Gesamtwert von TEUR 34.345 aus dem Konzern abgegangen.

Die Immobilien wurden von dem Immobilien-Sachverständigen CBRE GmbH (sämtliche Immobilien mit Ausnahme der Projektentwicklungen) bzw. Cushman & Wakefield LLP (Projektentwicklungen) zu Marktwerten (beizulegende Zeitwerte) auf den 31. Dezember 2012 bewertet. Hinsichtlich der Marktwertveränderungen wird auf den Abschnitt 2.4 verwiesen.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Ebene der Wirtschaftseinheiten. Wirtschaftseinheiten umfassen in der Regel die gesamte Immobilie (Grund und Boden, Gebäude, Betriebsvorrichtungen sowie Außenanlagen, Garagen und Einrichtungen). Die Einrichtungen der Studentenapartments werden gesondert unter den Sachanlagen bilanziert.

Rechtliche Veräußerungsbeschränkungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen nicht; tatsächliche Veräußerungsbeschränkungen sind nicht zu erkennen. Rechtliche Verpflichtungen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu bestimmten Preisen zu verkaufen bzw. solche zu kaufen, bestanden am Abschlussstichtag mit nachfolgenden Ausnahmen ebenfalls nicht.

- Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 29. Juni 2012 hat die neugegründete Youniq Düsseldorf GmbH ein Grundstück in Düsseldorf zum Kaufpreis von TEUR 3.800 erworben, auf dem studentische Wohnungen errichtet werden sollten. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang auf den YOUNIQ-Konzern hat noch nicht stattgefunden. Mit Schreiben vom 15. Januar 2013 hat die Verkäuferin allerdings von ihrem Recht gemäß § 3 Absatz 6 des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 29. Juni 2012 Gebrauch gemacht und den Rücktritt von dem Grundstückskaufvertrag erklärt.
- Die Youniq Reutlingen GmbH hat am 17. Januar 2013 von ihrem Recht gemäß § 11 Ziffer 3 des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 28. Juni 2012 und Nachtrag vom 30. November 2012 Gebrauch gemacht und den Rücktritt von dem Grundstückskaufvertrag erklärt. Die Immobilie wurde daher per 31. Dezember 2012 in Höhe des Kaufpreises zuzüglich der erstattungsfähigen Anschaffungsnebenkosten (insgesamt TEUR 1.704) bewertet.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrugen im Geschäftsjahr 2012 rund TEUR 4.561 (Vorjahr TEUR 4.889). Betriebliche Aufwendungen (TEUR 4.071; Vorjahr TEUR 3.678), die direkt den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurechenbar sind, resultieren im Wesentlichen aus den Betriebskosten und den Instandhaltungsaufwendungen.

4.4 Langfristige originäre Finanzinstrumente

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
5,1 % Restanteile an Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	1.475	-
5,1 % Restanteile an Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	489	-
5,1 % Restanteile an Youniq München II GmbH & Co. KG	470	-
Gesamt	**2.435**	**-**

Es handelt sich bei den verbliebenen Restanteile um Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert und dementsprechend erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der YOUNIQ-Konzern hat eine Option, diese Eigenkapitalinstrumente nach einer Haltefrist von 5,5 Jahren zur Tilgung der MPC-Darlehen (inklusive aufgelaufener Zinsen) an die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG, Hamburg, abzutreten. Entsprechend bemisst sich der beizulegende Zeitwert am aktuellen Valutastand der MPC-Darlehen.

4.5 Latente Steueransprüche

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Latente Steueransprüche		
Nutzbare Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	4.774	5.756
Nutzbare Verlustvorträge (Gewerbesteuer)	4.405	5.407
Bewertungsunterschiede bei den übrigen Vermögenswerten	654	1.398
abzüglich latenter Steuerschulden (Saldierung gem. IAS 12.74)		
Bewertungsunterschiede bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.524	-
sonstige Bewertungsunterschiede	33	-
Gesamt	**7.276**	**12.561**

Für die Berechnung der latenten Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge wurden die von einer externen Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussstichtag ermittelten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge herangezogen.

Zum 31. Dezember 2012 bestehen bei der YOUNIQ AG (Organträger) gewerbesteuerliche und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 44.139 (Vorjahr TEUR 32.449) bzw. TEUR 40.803 (Vorjahr TEUR 29.381). Unter der Annahme eines Steuersatzes von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) bzw. 16,1 % (Gewerbesteuer) unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung und eines aus der Unternehmensplanung der nächsten 5 Jahre abgeleiteten Risikoabschlages von zusammen TEUR 5.504 (im Vorjahr TEUR 0) – für Verlustvorträge, die innerhalb des 5-Jahreszeitraumes nicht genutzt werden können – betragen die aktiven latenten Steuern hierauf insgesamt TEUR 7.333 (Vorjahr TEUR 9.865).

Die latenten Steueransprüche aus temporären Bewertungsunterschieden bei den übrigen Vermögenswerten resultieren aus höheren Wertansätzen bei verschiedenen Immobilien in der Steuerbilanz.

Nachdem im Geschäftsjahr 2012 die steuerliche Organschaft auf nahezu alle Konzerngesellschaften ausgeweitet wurde und zudem die letzten immobilienhaltenden Personenhandelsgesellschaften im Rahmen des „MPC-Deal“ aus dem Konzernkreis abgegangen sind, wurden die latenten Steueransprüche und -schulden erstmalig saldiert ausgewiesen.

Der Rückgang der latenten Steuerschulden auf Bewertungsunterschiede (TEUR 2.524; Vorjahr TEUR 4.630) bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist eine Folge der Abverkäufe von Immobilien.

Die latenten Steuerschulden auf sonstige Bewertungsunterschiede resultieren aus dem als zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten.

4.6 Vorräte

Das Vorratsvermögen (TEUR 8.388; Vorjahr TEUR 29.677) umfasst wie im Vorjahr Immobilien, die unverändert weiter veräußert werden sollen (zu Handelszwecken gehaltene Immobilien) sowie Bauträgerobjekte, bei denen die Kriterien für die Umsatzrealisierung nach IAS 11 „Fertigungsaufträge“ nicht vorliegen.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf Abverkäufe von Vorratsimmobilien sowie dem Ausweis unter dem „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (Vorratsimmobilien der aufgegebenen Geschäftsbereiche) zurückzuführen. Insgesamt haben sich die Vorräte im Geschäftsjahr 2012 wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG DER VORRÄTE

in TEUR	2012	2011
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand 1. Januar	34.544	47.909
Zugänge	8.630	2.501
Abgänge	(17.300)	(14.496)
Übertragungen	(17.487)	(1.368)
Stand 31. Dezember	8.388	34.544
Abschreibungen		
Stand 1. Januar	4.867	2.947
Zugänge	761	2.660
Zuschreibungen	(346)	(143)
Abgänge	(302)	(597)
Übertragungen	(4.979)	-
Stand 31. Dezember	-	4.867
Gesamt	**8.388**	**29.677**

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem weiteren Baufortschritt bei der Projektentwicklung in Frankfurt am Main-Riedberg II bzw. aus durchgeführten Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Neue Vorratsimmobilien wurden wie im Vorjahr nicht erworben.

In den Zugängen sind auch die Fremdfinanzierungskosten enthalten. Bis zum 31. Dezember 2012 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr TEUR 2) aktiviert. Der Finanzierungskostensatz ergibt sich aus der Fremdfinanzierung, die dem jeweiligen Entwicklungsprojekt zugrunde liegt.

Die Abgänge an Anschaffungs- und Herstellungskosten betreffen die im Geschäftsjahr 2012 veräußerten Vorratsimmobilien (netto TEUR 16.998; Vorjahr TEUR 13.899). Wesentliche Abgänge waren der Verkauf der Immobilien in Nürnberg, Ulmenstr.15-29 (Buchwertabgang TEUR 4.891) sowie Sulzbacher Str. 9 (Buchwertabgang TEUR 3.041), in Osnabrück, Wilhelm von Euch Str. 36-44 (Buchwertabgang TEUR 2.750) und in Leipzig, Kurt-Eisner-Str.70 (Buchwertabgang TEUR 1.674).

Die Übertragungen setzen sich wie folgt zusammen:

ÜBERTRAGUNGEN

in TEUR	2012	2011
Übertragungen in das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen	**(12.397)**	**-**
Brandenburg, St. Annen Str.	(4.102)	-
Dresden, Räcknitzhöhe 35	(3.476)	-
Bielefeld, Feilenstr. 8	(1.466)	-
Reutlingen, Tübinger Str. 61/63	(950)	-
Lausen (nur Grund und Boden)	(655)	-
Saarbrücken, Kaiserstr. 6	(573)	-
Brandis, Schloß Brandis	(501)	-
Brandis, Schloß Brandis - Ailette Rustique	(279)	-
Brandis, Schloß Brandis - Orangerie	(100)	-
Erlangen, Drausnickstr. 1/1a	(88)	-
Leipzig, Mozartstr. 19	(64)	-
Leipzig, Lausicker Str.	(52)	-
Leipzig, Liechtensteinstr. 9-39	(48)	-
Leipzig, Obere Eichstädt Str. 2-4	(34)	-
Leipzig, Stellplatz Hillerstr. 3	(8)	-
Leipzig, Sasstr. 22 (Stellplätze)	(0)	-
Leipzig, Spitzböden	(0)	-
Übertragungen aus bzw. in die Fertigungsaufträge	**(110)**	**(1.368)**
Leipzig, Liechtensteinstr. 9-23 (BA 1 und 2)	(110)	(1.368)
Gesamt	**(12.507)**	**(1.368)**

Aufgrund von vorliegenden Verkaufsverträgen und aktualisierten Projektkalkulationen zum Abschlussstichtag, die einen im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren beizulegenden Zeitwert ausweisen, wurden entsprechende Abschreibungen auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert vorgenommen. Diese betrafen im Geschäftsjahr 2012 drei Immobilien mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: acht Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 16.843).

Aufgrund von unterjährig abgeschlossenen Verkaufsverträgen oder neuen Verkehrswertgutachten zum Abschlussstichtag, die einem im Vergleich zum Vorjahresgutachten geänderten beizulegenden Wert auswiesen, wurden auf die in Vorjahren vorgenommen Abschreibungen auf Vorräte entsprechende Zuschreibungen in Höhe von TEUR 346 (Vorjahr TEUR 143) vorgenommen.

Nach der aktuellen Geschäftsplanung sollen alle zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr 2013 veräußert bzw. an den Erwerber übergeben werden.

4.7 Forderungen und Verbindlichkeiten aus Auftragsfertigung

Die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Auftragsfertigung betreffen - abzüglich der jeweils erhaltenen Anzahlungen - die Immobilien, für die im Auftrag von Dritten Modernisierung, Renovierung oder andere Baumaßnahmen durchgeführt werden, sowie die Auftragsfertigung von studentischen Wohnungen im Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“.

ZUSAMMENSETZUNG DER FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN AUS AUFTRAGSFERTIGUNG NACH FERTIGUNGSAUFTRÄGEN PER 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	angefallene Istkosten	ausgewiesene Gewinne	Brutto-Forderung	Erhaltene Anzahlung	Netto-Forderung
Laufende Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden					
Leipzig, Ferdinand-Lassalle-Straße 7	2.056	(175)	1.880	1.176	**704**
Leipzig, Schützenstraße 2a	3.540	673	4.213	3.851	**362**
Leipzig, Liechtensteinstraße 9-23	2.605	1.138	3.742	3.039	**703**
Gesamt	**8.200**	**1.635**	**9.836**	**8.066**	**1.769**

Zum 31. Dezember 2012 erfolgt der Ausweis des verbliebenen Fertigungsauftrages unter dem „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ (Fertigungsauftrag der aufgegebenen Geschäftsbereiche).

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Fremdfinanzierungskosten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 4) aktiviert.

Die unter dem Fremdkapital ausgewiesenen Sicherheitseinbehalte betragen TEUR 39 (Vorjahr TEUR 116).

4.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Liefer- und Leistungsforderungen	99	4.171
Umlagefähige Betriebskosten (noch nicht realisiert)	187	2.010
Bruttoforderungen	**286**	**6.181**
Wertberichtigungen	(72)	(1.295)
Gesamt	**214**	**4.886**

Bei den Liefer- und Leistungsforderungen handelt es sich um Mietforderungen und abgerechnete Betriebskosten sowie ausstehende Zahlungen aus Wohnungsverkäufen.

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgten Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Liefer- und Leistungsforderungen sowie auf Forderungen aus abgerechneten Fertigungsaufträgen gegen Kunden bzw. Wohnungsverkäufen (TEUR 37; Vorjahr TEUR 1.108). Dem stand eine Inanspruchnahme / Auflösung in Höhe von TEUR 1.260 (Vorjahr TEUR 327) gegenüber.

4.9 Steuererstattungsansprüche

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	238	693
Gewerbesteuer	0	-
Gesamt	**239**	**693**

4.10 Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Restforderungen aus MPC-Deal (Verkauf Youniq München II GmbH & Co. KG)	1.048	-
Restforderungen aus MPC-Deal (Verkauf Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG)	604	-
Anzahlungen auf Projektentwicklungen und Sachanlagen	360	798
Vorauszahlung von Rechnungen	165	101
Kautionen	67	31
Umsatzsteuererstattungsansprüche	9	81
Darlehensforderungen an Dritte	7	9
Erstattungsforderungen gegen Nachunternehmer	0	-
Aufwendungen aus der Vereinbarung neuer Mietverhältnisse	-	350
Regressansprüche gegen ehemaligen Minderheitsgesellschafter	-	25
übrige	56	83
Gesamt	**2.316**	**1.478**

Die Restforderungen aus dem MPC-Deal betreffen Sicherheitseinbehalte auf den Kaufpreis durch die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG. Die Freigabe der Beträge erfolgt nach vollständiger Abarbeitung der Restmängel an den Immobilien in Karlsruhe und München bzw. nach Übergabe der vereinbarten Dokumentationen und Betriebsgenehmigungen.

Die Anzahlungen auf Projektentwicklungen und Sachanlagen betreffen im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer und bereits geleistete Anschaffungsnebenkosten auf die Immobilie in Düsseldorf, Witzelstraße 66 in Höhe von insgesamt TEUR 217 (Vorjahr Immobilie in Frankfurt am Main (Riedberg II), Altenhöferallee 70; TEUR 554). Der Grundstückskaufvertrag stand unter einer aufschiebenden Bedingung, so dass das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie in Düsseldorf noch nicht auf den Konzern übergegangen ist. Mit Schreiben vom 15. Januar 2013 hat die Verkäuferin ihren Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt, so dass die Grunderwerbsteuer und die verausgabten Anwalts- und Notarkosten zurückgefordert werden. Des Weiteren werden geleistete Vorauszahlungen von TEUR 142 (Vorjahr TEUR 244) auf die noch in der Herstellung befindliche Studentenapartments in Frankfurt am Main (Riedberg II) ausgewiesen.

Bei den Vorauszahlungen von Rechnungen (TEUR 165; Vorjahr TEUR 101) handelt es sich um bereits gezahlte Honorare, Provisionen, Versicherungsbeiträge und Leasingsonderzahlungen, die das nächste Geschäftsjahr betreffen.

Die Darlehensforderungen an Dritte betreffen mehrere kurzfristige, verzinsliche Darlehen. Auf Darlehensforderungen wurden Wertberichtigungen von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 25) vorgenommen.

Die Aufwendungen aus der Vereinbarung neuer Mietverhältnisse stellen Anreize (mietfreie Zeiten, Investitionszuschüsse) dar, die dem Mieter im Rahmen des Abschlusses von Mietverträgen gewährt wurden. Die Aufwendungen werden über die Laufzeit der zugrundeliegenden Mietverträge als Reduktion der Mieterträge aufwandwirksam erfasst. Aufgrund des Verkaufs der betreffenden Immobilie erfolgte im Geschäftsjahr 2012 die vollständige Auflösung der abgegrenzten Beträge.

4.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (nur fortgeführte Geschäftsbereiche) in Höhe von TEUR 6.113 (Vorjahr TEUR 10.438) umfasst Bargeld und die kurzfristigen Bankeinlagen, die im Konzern gehalten werden.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 5.071 (Vorjahr TEUR 7.867) sind frei verfügbar.

4.12 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

Das zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögen (TEUR 39.173; Vorjahr TEUR 9.002) umfasst als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, bei denen bereits notarielle Verkaufsverträge vorliegen, und die übrigen kurz- und langfristigen Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche.

ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN)

in TEUR	2012	2011
Stand 1. Januar	**9.002**	**20**
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	26.582	10.450
Umgliederung aus Sachanlagen	-	777
Veränderung Konsolidierungskreis	(9.002)	-
Abgänge	(7.575)	(2.365)
Nettogewinne / (Verluste) aus der Fair Value Bewertung	2.442	119
Stand 31. Dezember	**21.448**	**9.002**

Die hier ausgewiesenen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien entfallen auf das Segment „Renting and Trading Real Estate“ (TEUR 20.948) und das Segment „Dienstleistungen“ (TEUR 500).

Infolge der Entkonsolidierung der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG (Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“) sind im Geschäftsjahr 2012 Immobilien (TEUR 8.225) und Sachanlagen (TEUR 777) aus dem Konzern abgegangen.

ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (ÜBRIGES VERMÖGEN)

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Sachanlagen	0	-
Vorratsimmobilien	12.397	-
Forderungen aus Auftragsfertigung	291	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.400	-
Steuererstattungsansprüche	2	-
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	51	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit Verfügungsbeschränkung	1.479	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (frei verfügbar)	1.104	-
Gesamt	**17.724**	**-**

ZUR VERÄUSSERUNG BESTIMMTES LANGFRISTIGES VERMÖGEN (ÜBRIGES VERMÖGEN)

in TEUR	angefallene Istkosten	ausgewiesene Gewinne	Brutto-Forderung	Erhaltene Anzahlung	Netto-Forderung
Laufende Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden					
Leipzig, Ferdinand-Lassalle-Straße 7	1.582	(366)	1.216	926	**291**
Gesamt	**1.582**	**(366)**	**1.216**	**926**	**291**

Bei den Liefer- und Leistungsforderungen handelt es sich um Mietforderungen und abgerechnete Betriebskosten sowie ausstehende Zahlungen aus Wohnungsverkäufen. Im Geschäftsjahr 2012 erfolgten Zuführungen zur Einzelwertberichtigung auf Liefer- und Leistungsforderungen sowie auf Forderungen aus abgerechneten Fertigungsaufträgen gegenüber Kunden bzw. Wohnungsverkäufen (TEUR 1.323).

Die hier ausgewiesenen übrigen Vermögenswerte entfallen auf das Segment „Renting and Trading Real Estate“ (TEUR 15.346) und das Segment „Project Development“ (TEUR 2.378).

4.13 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

4.13.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) ist in 10.400.000 (31. Dezember 2011: 10.400.000) Inhaber-Stammaktien ohne Nennwert eingeteilt. Es hat sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt verändert:

in TEUR	2012	2011
Stand 1. Januar	10.400	**7.050**
Kapitalerhöhung aus der Ausgabe neuer Aktien (3.350.000 Stück)	-	3.350
Stand 31. Dezember	10.400	**10.400**

Dividendenzahlungen wurden in der Hauptversammlung vom 18. Juli 2012 nicht beschlossen.

4.13.2 GENEHMIGTES KAPITAL (NICHT AUSGEGEBEN)

Das Genehmigte Kapital 2007, das nach der Durchführung der Kapitalerhöhung im Vorjahr nur noch in Höhe von EUR 175.000 zur Verfügung stand, wurde durch ein neues genehmigtes Kapital, das Genehmigte Kapital 2011, ersetzt. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 9. August 2016 um bis zu EUR 5.200.000 (das entspricht 50 Prozent des derzeitigen Grundkapitals) durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011 - § 4 Abs. 4 der Satzung der YOUNIQ AG). Die Ausgabe neuer Aktien kann dabei gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erfolgen.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Genehmigten Kapital wird auf die Ausführungen zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 (Abschnitt 1.4.7 – Befugnisse des Vorstands zur Aktienausgabe) verwiesen.

4.13.3 BEDINGTES KAPITAL (NICHT AUSGEGEBEN)

Bedingtes Kapital 2011 / I (§ 4 Abs. 5 der Satzung der YOUNIQ AG):

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.680.000 durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011 / I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und / oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der YOUNIQ AG oder deren Konzernunternehmen auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. August 2011 bis zum 9. August 2016 (einschließlich) gegen bar ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder entsprechende Wandlungs- bzw. Optionspflichten erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. August 2008 zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und / oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 mit dem Wirksamwerden der vorgenannten neuen Ermächtigung aufgehoben.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Bedingten Kapital 2011 / I wird auf die Ausführungen zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 (Abschnitt 1.4.7) verwiesen.

Bedingtes Kapital 2011 / II / „YOUNIQ AG Aktienoptionsplan 2011“

Der Vorstand wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 10. August 2011 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Aktienoptionspläne aufzulegen, mit denen bis zum 9. August 2016 ein- oder mehrmals Optionsrechte auf insgesamt bis zu 520.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien der YOUNIQ AG an Mitglieder des Vorstands und Mitarbeiter der YOUNIQ AG und an Mitglieder der Geschäftsführung und an Mitarbeiter von YOUNIQ-Konzernunternehmen ausgegeben werden.

Hinsichtlich weiterer Informationen zum Bedingten Kapital 2011 / II wird auf die Ausführungen zu den Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB bzw. § 315 Abs. 4 HGB im zusammengefassten Lagebericht der YOUNIQ AG und des YOUNIQ-Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 (Abschnitt 1.4.7) verwiesen.

4.13.4 EIGENE AKTIEN

In der Hauptversammlung vom 11. Juni 2010 wurde der Vorstand der YOUNIQ AG gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG neu ermächtigt, in der Zeit bis zum 10. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im Umfang von insgesamt bis zu zehn von Hundert des derzeitigen Grundkapitals zu erwerben.

Eigene Aktien und Wandelanleihen bestanden zum 31. Dezember 2012 nicht.

4.13.5 KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage der YOUNIQ AG hat sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt verändert:

in TEUR	2012	2011
Stand 1. Januar	**61.870**	**3.999**
Aktienoptionsprogramm	27	-
Kapitalerhöhung aus der Ausgabe neuer Aktien (Agio)	-	21.775
Transaktionskosten aus der Kapitalerhöhung (IAS 32.37)	-	(2.249)
Ertragsteuervorteile aus den Transaktionskosten (IAS 32.37)	-	718
Forderungserlass der Mehrheitsaktionärin	-	37.627
Stand 31. Dezember	**61.897**	**61.870**

4.13.6 GEWINNRÜCKLAGE

Der Eigenkapitalposten Gewinnrücklage umfasst die gesetzliche Rücklage nach § 150 AktG (TEUR 48) und andere Gewinnrücklagen.

Bei den anderen Gewinnrücklagen handelt es sich hauptsächlich um umgegliederte Verluste der Vorjahre und Entnahmen aus der Kapitalrücklage sowie Effekte aus dem Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen. Die Gewinnrücklagen gliedern sich wie in der Eigenkapitalentwicklung aufgeführt.

4.13.7 NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE

Geschäftsjahr 2012 (TEUR)	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerten	Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	Ertragsteuern	Summe
Stand 1. Januar 2012	**-**	**(724)**	**222**	**(502)**
Bewertungseffekte	98	(134)	12	(23)
Abgang/Umgliederung	-	858	(266)	592
Stand 31. Dezember 2012	**98**	**-**	**(32)**	**67**

Geschäftsjahr 2011 (TEUR)	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerten	Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	Ertragsteuern	Summe
Stand 1. Januar 2012	**-**	**(44)**	**14**	**(30)**
Bewertungseffekte	-	(680)	208	(472)
Stand 31. Dezember 2012	**-**	**(724)**	**222**	**(502)**

Es handelt sich ausschließlich um Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in das Periodenergebnis des Konzerns (Gewinn- und Verlustrechnung) umgegliedert werden (IAS 1.81A b).

4.13.8 ANTEILE OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Ergebnisanteile am Periodenergebnis und am Gesamtergebnis entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr TEUR -29).

Die als Verbindlichkeiten auszuweisenden Anteile ohne beherrschenden Einfluss an Personen(handels)gesellschaften sind bereits in Vorjahren entfallen.

4.14 Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der fortgeführten Geschäftsbereiche mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Zum Bilanzstichtag betrifft dies insgesamt fünf Darlehen, die teilweise fest verzinslich sind (Zinssätze zum Bilanzstichtag zwischen 1,80 % und 5,38 % p.a.).

in TEUR	ursprünglicher Darlehensbetrag	Ende Zinsbindung/ Laufzeit	Zinssatz in %	Art der Verzinsung	31.12.2012	31.12.2011
Postbank AG	5.730.000	31.12.2014	5,380	Fixed	5.301	5.429
Liechtensteinische Landesbank (Switzerland) Ltd.	5.000.000	30.06.2015	Euribor plus Margin	Floating	2.500	3.750
WGZ Bank AG	2.620.000	30.12.2014	Euribor plus Margin	Floating	2.372	2.434
WGZ Bank AG	12.600.000	31.08.2022	1,800	Fixed	2.232	-
Deutsche Kreditbank AG	1.230.000	31.07.2014	4,630	Fixed	685	730
SEB AG	25.946.400	30.06.2015	Euribor plus Margin	Floating	-	14.497
Eurohypo Aktiengesellschaft	5.200.000	30.06.2013	Euribor plus Margin	Floating	-	4.888
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	3.400.000	31.12.2013	5,000	Fixed	-	3.109
Landeskreditbank Baden-Württemberg Förderbank	2.555.000	unbestimmt	Euribor plus Margin	Floating	-	1.871
Deutsche Bank AG	1.950.000	31.07.2017	5,730	Fixed	-	1.704
Münchner Bank e.G.	3.900.000	30.09.2014	Euribor plus Margin	Floating	-	1.672
Deutsche Kreditbank AG	1.709.000	30.01.2016	3,750	Fixed	-	1.285
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	1.360.000	09.11.2017	5,530	Fixed	-	1.204
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	1.300.000	09.08.2017	5,500	Fixed	-	1.138
Deutsche Kreditbank AG	1.220.000	30.01.2014	4,970	Fixed	-	1.125
Deutsche Kreditbank AG	1.224.000	28.02.2017	5,290	Fixed	-	1.101
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	1.105.000	26.10.2017	5,490	Fixed	-	973
Deutsche Kreditbank AG	1.320.000	30.11.2016	4,960	Fixed	-	684
Deutsche Kreditbank AG	752.000	30.07.2015	4,650	Fixed	-	652
Deutsche Kreditbank AG	1.030.000	30.09.2016	3,750	Fixed	-	591
Deutsche Kreditbank AG	739.737	30.06.2015	5,640	Fixed	-	541
Eurohypo Aktiengesellschaft	684.109	31.03.2016	5,550	Fixed	-	497
übrige (< TEUR 500)					-	4.765
Gesamt					**13.089**	**54.640**

Verbindlichkeiten, die im Geschäftsjahr 2013 zurückgeführt werden müssen, wurden in die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgegliedert.

Das von der WGZ Bank AG zur Finanzierung der Projektentwicklung in Potsdam gewährte langfristige Darlehen (Darlehensbetrag TEUR 12.600) wird aus Mitteln der KfW Mittelstandsbank (Programm 153 – Effizientes Bauen) refinanziert. Dem YOUNIQ-Konzern wird bei energieeffizientem Bauen aus öffentlichen Mitteln ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5 % des zum Zeitpunkt der Anerkennung zugesagten Darlehensbetrags gewährt. Mit den KfW-Mitteln wird bei ordnungsmäßiger Durchführung der Baumaßnahme die durch die WGZ Bank AG zur Verfügung gestellte Finanzierung entsprechend abgelöst.

Das im Vorjahr ausgewiesene langfristige Darlehen der Eurohypo Aktiengesellschaft (Valuta TEUR 4.888; Darlehensnehmer YOUNIQ AG und Youniq Greifswald GmbH & Co. KG) wurde am 29. Februar 2012 im Rahmen des Verkaufs von 94,9 % der Anteile an der Konzerngesellschaft Youniq Greifswald GmbH & Co. KG („MPC-Deal") aus dem Veräußerungserlös heraus getilgt.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind über Buchgrundschulden grundpfandrechtlich in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta abgesichert. Daneben sind teilweise auch Rechte aus Miet- und Pachtverhältnissen, Verkaufsverträgen und Zinssicherungsgeschäfte als Sicherheiten für Bankverbindlichkeiten an das jeweilige Kreditinstitut abgetreten.

4.15 Latente Steuerschulden

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Bewertungsunterschiede bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	4.630
Bewertungsunterschiede bei den Fertigungsaufträgen	-	578
sonstige Bewertungsunterschiede	-	-
Gesamt	**0**	**5.208**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden latente Steueransprüche und -schulden erstmalig saldiert unter dem Posten „Latente Steueransprüche" ausgewiesen.

4.16 Derivative Finanzinstrumente

in EUR	Art	Beginn	Fälligkeit	anfänglicher Betrag	Währung	fixer Zinssatz	Fair value 31.12.2012	Fair Value 31.12.2011
Derivative Finanzinstrumente mit positivem beizulegenden Zeitwert								
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank AG	Interest rate swap	31.12.2009	30.12.2014	2.620	EUR	2,680 %	118	111
SEB AG	Interest rate swap	29.04.2011	30.06.2015		EUR	2,235 %	-	578
Eurohypo Aktiengesellschaft	Interest rate swap	15.07.2010	aufgelöst in 2012		EUR	1,500 %	-	35
"DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank"	Zins-CAP	06.05.2010	aufgelöst in 2012		EUR	3,500 %	-	28
Gesamt				**2.620**			**118**	**753**

Der YOUNIQ-Konzern verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinssatz-SWAPs und Zins-CAPs, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden im Zugangszeitpunkt und am Abschlussstichtag mit ihrem Marktwert bewertet.

Der Zinssatz-SWAP bei der Eurohypo Aktiengesellschaft über TEUR 5.200 (ursprüngliche Laufzeit bis zum 28. Juni 2013) wurde zum 2. März 2012 (Auflösungstag) vorzeitig beendet. Die Ausgleichszahlung hat TEUR 52 betragen.

Der Zins-CAP bei der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank über TEUR 3.900 (ursprüngliche Laufzeit bis zum 30. September 2014) wurde zum 3. Dezember 2012 (Auflösungstag) vorzeitig beendet. Die Ausgleichszahlung hat TEUR 23 betragen.

Cash Flow Sicherungsbeziehungen bestehen ausschließlich mit Zinssatz-Swaps. Im Geschäftsjahr 2012 ergab sich hieraus saldiert ein Aufwand (ohne latente Steuern) von TEUR 134 (Vorjahr TEUR 680), der erfolgsneutral im Eigenkapital (Neubewertungsrücklage) erfasst wurde. Demgegenüber steht aus der vorzeitigen Beendigung des Zinssatz-SWAPs bei der Eurohypo Aktiengesellschaft (Vorjahr SEB AG) eine ertragswirksame Auflösung der Neubewertungsrücklage (ohne latente Steuern) von TEUR 35 (Vorjahr TEUR 29).

Zum 31. Dezember 2012 wurden sämtliche Cash Flow Sicherungsbeziehungen beendet, da aufgrund von Darlehenstilgungen Sicherungsbeziehungen nur noch in einem sehr geringen Umfang möglich gewesen wären. Die Beendigung der Sicherungsbeziehungen hat zu einer Verminderung der Neubewertungsrücklage in Höhe von TEUR 857 und einem Aufwand (Sonstige Finanzaufwendungen) in gleicher Höhe geführt.

4.17 Langfristige Rückstellungen

in TEUR	2012	2011
Stand 1. Januar	-	11
Inanspruchnahme	-	-
Auflösung	-	(11)
Zuführung	-	-
Stand 31. Dezember	-	-

Die langfristigen Rückstellungen betrafen ausschließlich Mietgarantien.

4.18 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Inhaberschuldverschreibung der Youniq Potsdam GmbH	4.923	-
MPC-Darlehen	2.435	-
Sicherheitseinbehalte	130	267
Leasingverbindlichkeiten (langfristig)	44	58
Gesamt	7.533	325

Mit Globalurkunde (WKN A1RE6N / ISIN DE00A1RE6N9) aus Dezember 2012 hat die Konzerngesellschaft Youniq Potsdam GmbH eine nachrangig besicherte Inhaberschuldverschreibung über insgesamt nominal TEUR 5.000 zur Finanzierung der Immobilien-Projektentwicklung in Potsdam herausgegeben. Die Inhaberschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 17. Dezember 2012 (Begebungstag) bis zum 17. Dezember 2014 und wird mit 13 % p.a. fest verzinst.

Im Rahmen des Verkaufs von 94,9 % der Anteile an der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG hat die Elfte Sachwert Rendite-Fonds Deutschland GmbH & Co. KG, Hamburg, dem YOUNIQ-Konzern langfristige Darlehen („MPC-Darlehen") gewährt. Die Darlehen haben eine Laufzeit von 6 Jahren und werden mit 6 % p.a. fest verzinst. Der YOUNIQ-Konzern hat eine Option, die Darlehen nebst aufgelaufenen Zinsen durch Abtretung der Restanteile an den vorgenannten Gesellschaften nach einer Haltefrist von 5,5 Jahren zu tilgen.

Die Sicherheitseinbehalte betreffen überwiegend Einbehalte gegenüber Nachunternehmern bis zum Auslaufen der Gewährleistungsfrist.

Leasingverbindlichkeiten resultieren aus der langfristigen Anmietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (Geldkartenzahlungssysteme nebst Zubehör). Das Mietverhältnis wurde als Finanzierungsleasing klassifiziert, da der Barwert der Mindestleasingzahlungen zu Beginn mindestens dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes entsprach.

4.19 Sonstige kurzfristige Rückstellungen

in TEUR	2012	2011
Stand 1. Januar	**1.024**	**1.480**
Inanspruchnahme	(929)	(1.181)
Auflösung	(5)	(130)
Zuführung	377	855
Stand 31. Dezember	**466**	**1.024**

ZUSAMMENSETZUNG DER SONSTIGEN KURZFRISTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Ausstehende Rechnungen (u.a. Beratungskosten, Betriebskosten)	346	398
Kosten der Hauptversammlung, Veröffentlichungen	65	65
Personalkosten und Aufsichtsratsvergütung	45	36
Rückstellung für Nachlaufkosten aus abgerechneten Aufträgen	-	150
Mietgarantien	-	27
Drohverluste aus Fertigungsaufträgen	-	4
übrige	10	344
Gesamt	**466**	**1.024**

4.20 Steuerschulden

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Gewerbesteuer	83	722
Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag)	0	189
Gesamt	**83**	**911**

Der Rückgang der Gewerbesteuerschulden resultiert aus der Beendigung der Betriebsprüfung der Jahre 2004 bis 2006. Alle Feststellungen bzw. Nachzahlungen wurden bereits im Vorjahr berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde die gewerbesteuerliche Betriebsstätte teilweise rückwirkend von Stuttgart nach Leipzig verlegt. Die Stadt Stuttgart hatte daraufhin bereits in 2011 Steuern nebst Zinsen erstattet, so dass im Geschäftsjahr 2012 entsprechende Steuerzahlungen an die Stadt Leipzig erfolgten.

4.21 Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR	ursprünglicher Darlehensbetrag	Ende Zinsbindung / Laufzeit	Zinssatz in %	Art der Verzinsung	31.12.2012	31.12.2011
Landesbank Berlin AG	10.000	15.04.2013	Euribor plus Margin	Floating	10.006	1.619
Eurohypo Aktiengesellschaft	7.000	30.06.2013	Euribor plus Margin	Floating	6.709	2.094
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	Euribor plus Margin	Floating	4.064	-
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	Euribor plus Margin	Floating	2.951	-
Liechtensteinische Landesbank (Switzerland) Ltd.	-	30.06.2013	Euribor plus Margin	Floating	1.250	1.250
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.12.2013	Euribor plus Margin	Floating	925	-
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	7,500	Fixed	872	-
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.12.2013	7,500	Fixed	458	-
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	-	31.07.2013	7,500	Fixed	354	-
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	13.900	30.09.2012	Euribor plus Margin	Floating	-	12.349

Fortsetzung auf nächster Seite

SEB AG	-	-	Euribor plus Margin	Floating	-	246
Eurohypo Aktiengesellschaft	-	-	EONIA plus Margin	Floating	-	143
Deutsche Kreditbank AG	-	-	3,750	Fixed	-	71
übrige (< TEUR 500, u.a. Kontokorrentverbindlichkeiten)	-	-	-	-	333	1.628
Gesamt					**27.922**	**19.398**

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden auch die kurzfristigen Tilgungsanteile der ansonsten langfristigen Darlehen ausgewiesen.

Das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (Valuta TEUR 12.349) wurde am 29. Februar 2012 im Rahmen des Verkaufs von 94,9 % der Anteile an der Konzerngesellschaft Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG („MPC-Deal“) aus dem Veräußerungserlös heraus getilgt.

4.22 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Ausstehende Baukostenrechnungen aus der Leistungsabgrenzung zum Bilanzstichtag	2.248	3.209
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	2.211	1.877
Abschluss- und Prüfungskosten	298	308
Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter	31	1.755
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen	-	600
Gesamt	**4.788**	**7.749**

Ausstehende Baukostenrechnungen aus der Leistungsabgrenzung zum Bilanzstichtag betreffen alle bereits erbrachten, aber noch nicht fakturierten oder anderweitig abgerechneten Bauleistungen. Sie entfallen im Wesentlichen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Projektentwicklungen.

Es handelt sich bei den Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten hauptsächlich um Lieferantenforderungen aus dem laufenden Baubetrieb und für bezogene Leistungen. Daneben werden noch die erhaltenen Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen (Mietnebenkostenvorauszahlung) bis zur endgültigen Abrechnung gegenüber dem Mieter ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen betrafen im Vorjahr die letzte Kaufpreisrate im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks in Potsdam und wurden im Juni 2012 beglichen.

4.23 Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen (TEUR 0; Vorjahr TEUR 4.197) betrafen im Vorjahr Anzahlungen aus dem Verkauf von jeweils 94,9 % der Anteile an den Konzerngesellschaften Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG („MPC-Deal“; TEUR 3.652). Die Anzahlung ist Ende Februar 2012 mit dem Verkaufspreis für die Anteile verrechnet worden.

Die übrigen Anzahlungen entfielen auf den Verkauf von Vorratsimmobilien.

4.24 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern und Vorständen	149	730
Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen	100	221
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	80	664
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	52	46
Abgrenzung mietfreie Zeiten Geschäftsräume Frankfurt am Main	48	-
Vorausbezahlte Mieten	30	53
Inhaberschuldverschreibung der Youniq Potsdam GmbH (Zinsen)	27	-
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherung	15	3
Leasingverbindlichkeit (kurzfristig)	14	13
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	0	37
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungen	-	11
übrige	34	79
Gesamt	**549**	**1.857**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern und Vorständen betreffen im Wesentlichen die vertraglichen Verpflichtungen aus Arbeitsverträgen und nicht genommenem Urlaub (TEUR 149; Vorjahr Tantieme und Boni für 2011 TEUR 552 sowie eine Ausgleichszahlung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied TEUR 156).

Die Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Erwerb von Geschäftsanteilen betreffen den noch nicht fälligen Restkaufpreis in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr TEUR 221) für die restlichen 6 % der Anteile an einer neu erworbenen Konzerngesellschaft.

Die Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer (TEUR 80) betreffen erwartete Grunderwerbsteuerzahlungen aus dem Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf. Im Vorjahr betrafen die Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten eine mittelbare Übertragung von Anteilen, die auf Ebene der Mehrheitsaktionärin im Geschäftsjahr 2008 erfolgte, sowie noch offene Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten aus den Ende 2011 getätigten Immobilienankäufen.

4.25 Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögen

Die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögen umfassen die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten der aufgegebenen Geschäftsbereiche.

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.621	-
Derivative Finanzinstrumente	690	-
Rückstellungen	771	-
Steuerschulden	61	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.212	-
übrige Schulden	510	-
Gesamt	**21.866**	**-**

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind über Buchgrundschulden grundpfandrechtlich in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta abgesichert. Daneben sind teilweise auch Rechte aus Miet- und Pachtverhältnissen, Verkaufsverträgen und Zinssicherungsgeschäfte als Sicherheiten für Bankverbindlichkeiten an das jeweilige Kreditinstitut abgetreten.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

in TEUR	Art	Beginn	Fälligkeit	anfänglicher Betrag	Währung	fixer Zinssatz	Fair value 31.12.2012	Fair Value 31.12.2011
Derivative Finanzinstrumente mit positivem beizulegenden Zeitwert								
SEB AG	Interest rate swap	29.04.2011	30.06.2015	14.000	EUR	2,235 %	690	-
Gesamt				**14.000**			**690**	**-**

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER FORTGEFÜHRTEN GESCHÄFTSBEREICHE

5.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Mieterlöse - Pauschalmieten Studentenapartements	4.438	468
Mieterlöse - Wohneinheiten	866	2.722
Mieterlöse - Parkflächen	36	12
Mieterlöse - Gewerbeeinheiten	3	10
Gesamt	**5.342**	**3.213**

Sämtliche Mieterlöse wurden wie im Vorjahr ausschließlich in Deutschland erzielt.

Hinsichtlich der immobilienspezifischen Kennzahlen je Segment wird auf den zusammengefassten Lagebericht (Kapitel 1.1.3 – Geschäftsverlauf und Entwicklung des Immobilienportfolios) verwiesen.

5.2 Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten

Bei den Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten (TEUR 445; Vorjahr TEUR 510) handelt es sich um die gegenüber dem Mieter weiter zu verrechnenden Heiz- und Betriebskosten.

5.3 Mietaufwendungen

in TEUR	2012	2011
Generalmieten MPC-Deal (Objekt in Karlsruhe)	(1.339)	-
Generalmieten MPC-Deal (Objekte in Greifswald)	(480)	-
Generalmieten MPC-Deal (Objekt in München)	(39)	-
Generalmieten uniVersa Versicherung (Objekt in Erlangen)	(473)	(473)
Mietgarantien	(0)	(6)
Gesamt	**(2.332)**	**(479)**

5.4 Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

in TEUR	2012	2011
Betriebskosten (Energie, Gas, Wasser, etc.)	(1.026)	(1.023)
Aufwendungen für Objektverwaltung	(431)	(363)
Vermietungsprovisionen, Maklergebühren	(248)	(136)
Reinigung, Abfallentsorgung	(226)	(166)
Gundsteuer und nicht abzugsfähige Vorsteuer	(154)	(83)
Laufende Instandhaltung	(142)	(159)
Immobilienbezogene Rechtsberatung	(58)	(37)
Hausmeisterkosten	(58)	(56)
Versicherungen	(22)	(33)
Pflege der Außenanlagen	(14)	(9)
Gerichtskosten, Mahngebühren	(4)	(3)
Immobilienbezogene Beratungsleistungen	0	-
Sonstige Kosten / Erträge der Immobilienbewirtschaftung	30	242
Gesamt	**(2.354)**	**(1.826)**

5.5 Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2012	2011
Aufnahme- und Bearbeitungsgebühren	305	-
Erlöse aus der Verwaltung von Studentenapartements für Dritte	117	87
Erlöse aus projektbezogenen Dienstleistungen für Dritte	55	-
Erlöse aus der Nutzung von Waschmaschinen	50	-
Sonstige immobilienbezogene Erlöse	2	23
Sonstige immobilienbezogene Erlöse (periodenfremd)	3	28
Gesamt	**532**	**138**

5.6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2012	2011
Verkaufserlöse von Vorratsimmobilien	419	390
Verkaufserlöse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	449
Sonstige Verkaufserlöse	(13)	-
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	**406**	**839**
Buchwertabgang von Vorratsimmobilien	(408)	(356)
Buchwertabgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	(442)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	**(408)**	**(798)**
Kosten für Portfolioverkauf	(36)	-
Provisionen und Vertriebskosten	(21)	(4)
Kostenzuschüsse für Sanierung	(19)	-
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	**(76)**	**(4)**
Nachträgliche Kaufpreisanpassung Youniq Potsdam GmbH	(100)	-
übrige Kosten	(2)	-
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	**(102)**	**-**
Gewinne aus Entkonsolidierungen Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	107	-
Abschreibungen auf Geschäfts- und Firmenwerte	(0)	(0)
Verluste aus Entkonsolidierungen Youniq München II GmbH & Co. KG	(130)	-
Verluste aus Entkonsolidierungen Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	(1.579)	-
übrige Konsolidierungseffekte	37	-
Erträge / (Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	**(1.565)**	**(0)**
Gesamt	**(1.744)**	**36**

5.7 Ergebnis aus Fertigungsaufträgen

in TEUR	2012	2011
Fertigungsauftrag Leipzig, Schützenstraße 2a	1.004	3.605
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	**1.004**	**3.605**
Fertigungsauftrag Leipzig, Schützenstraße 2a	(1.111)	(2.122)
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	**(1.111)**	**(2.122)**
Gesamt	**(107)**	**1.483**

5.8 Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2012	2011
Werterhöhungen im Rahmen der laufenden Marktbewertung	8.016	11.723
Werterhöhungen im Rahmen von Verkäufen (Verkaufspreise)	2.442	185
Wertminderungen im Rahmen der laufenden Marktbewertung	(3.747)	(5.001)
Gesamt	**6.711**	**6.907**

5.9 Personal- und Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2012	2011
Personalaufwand	**(1.803)**	**(1.635)**
Löhne und Gehälter (Angestellte und Vorstände)	(1.564)	(1.482)
Gesetzliche Sozialabgaben	(223)	(145)
übrige Personalaufwendungen	(16)	(8)
Verwaltungsaufwendungen	**(2.651)**	**(2.553)**
Rechts- und Beratungskosten	(483)	(756)
Mieten, Raumkosten	(363)	(316)
Kosten für Prüfung, Erstellung und Beratung (Abschlusskosten)	(302)	(375)
Kosten für Steuerberatung	(292)	(258)
Kosten für nicht durchgeführte Projekte	(260)	(34)
Kosten für Börse, Veröffentlichungen, etc.	(197)	(157)
Reisekosten	(190)	(169)
Personalbeschaffung	(159)	(323)
Büro- und Kommunikationskosten	(148)	(103)
Kosten der Immobilienbewertung	(99)	(99)
Versicherungen	(77)	(71)
Kosten für IT-Hard- und Software	(19)	(3)
übrige	(62)	111
Gesamt	**(4.455)**	**(4.188)**

Unter Berücksichtigung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beträgt der gesamte Personalaufwand im Geschäftsjahr 2012 TEUR 2.368 (Vorjahr TEUR 2.510). Hierin sind Rentenversicherungsbeiträge (Arbeitgeberanteil) in Höhe von TEUR 102 (Vorjahr TEUR 129) enthalten.

Im Jahresdurchschnitt wurden 36 (im Vorjahr 28) Arbeitnehmer beschäftigt. Der Personalbestand zum 31. Dezember 2012 beträgt 42 (im Vorjahr 31) Mitarbeiter.

Im Personalaufwand sind Leistungen aus der Beendigung von Arbeitsverhältnissen (Ausgleichszahlung) in Höhe von TEUR 42 (im Vorjahr TEUR 156) enthalten. Diese entfallen vollständig auf einen leitenden Mitarbeiter (im Vorjahr auf ein ehemaliges Vorstandsmitglied).

5.10 Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen

Die Vertriebs- und Marketingaufwendungen (TEUR 460; Vorjahr TEUR 1.815) beinhalten im Wesentlichen Repräsentationsaufwendungen sowie Vertriebskosten. Hierzu zählen insbesondere die allgemeinen Provisionen aus dem Vertrieb von Wohnungen und Apartments in Studentenwohnheimen, die Pflege der Marke „YOUNIQ“ sowie Teilnahme an Fachmessen.

5.11 Zuschreibungen / (Abschreibungen)

in TEUR	2012	2011
Abschreibungen auf Sachanlagen	(137)	(195)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände	(54)	(55)
Gesamt	**(191)**	**(250)**

5.12 Zinserträge

in TEUR	2012	2011
Zinserträge nach § 233a AO	106	34
Zinserträge aus der kurzfristigen Geldanlage	24	98
übrige	6	-
Gesamt	**136**	**132**

Die übrigen Zinserträge enthalten TEUR 6 aus der Diskontierung einer langfristigen Verbindlichkeit.

5.13 Zinsaufwendungen

in TEUR	2012	2011
Zinsen aus Bankdarlehen	(1.578)	(2.353)
Zinsen aus den MPC-Darlehen	(98)	-
Zinsaufwendungen nach § 233a AO	(90)	(37)
Zinsaufwendungen aus der Inhaberschuldverschreibung	(27)	-
Gesamt	**(1.793)**	**(2.390)**

5.14 Sonstige Finanzerträge / (Finanzaufwendungen)

in TEUR	2012	2011
Ertrag aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	28	-
Zinsen an verbundene Unternehmen (GOETHE INVESTMENTS S.à r.l.)	-	(1.671)
Bankgebühren	(18)	(10)
Aufwand aus der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	(74)	-
Aufwand aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten	(118)	-
Finanzierungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigungen	(728)	(345)
übrige	-	987
Gesamt	**(910)**	**(1.040)**

Die Zinsen an verbundene Unternehmen betrafen ausschließlich die Kreditfazilität bzw. die beiden Darlehen der GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. (TEUR 1.671).

5.15 Ertragsteuern - Ertrag / (Aufwand)

Die Ertragsteuern der Periode setzen sich gemäß IAS 12 aus den laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und den latenten Steuern zusammen.

in TEUR	2012	2011
Latente Steuern	1.396	1.576
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (laufendes Jahr)	(15)	(85)
Steuernachzahlung für Vorjahre	(125)	(347)
Steuererstattungen für Vorjahre	291	198
Gesamt	**1.547**	**1.341**

Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten werden in der Bilanz getrennt ausgewiesen.

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand ergibt sich hauptsächlich aus den anzuwenden Regeln zur steuerlichen Gewinnermittlung bei der YOUNIQ AG als Organträgerin, welcher aus den Einzelabschlüssen der YOUNIQ AG und aller einbezogenen Organgesellschaften abgeleitet wird, die nach steuerlichen Regeln erstellt werden. In die körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft zur YOUNIQ AG sind die meisten Konzerngesellschaften einbezogen.

5.16 Steuerliche Überleitungsrechnung

Die gesamten Ertragsteuern der Periode (einschließlich der aufgegebenen Geschäftsbereiche) setzen sich gemäß IAS 12 aus den laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und den latenten Steuern zusammen:

in TEUR	2012	2011
Latente Steuern (fortzuführende Geschäftsbereiche)	1.396	1.576
Latente Steuern (aufgegebene Geschäfsbereiche)	(1.498)	8.308
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (fortzuführende Geschäftsbereiche)	151	(235)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (aufgegebene Geschäfsbereiche)	(74)	(149)
Gesamt	**(24)**	**9.500**

Hieraus ergibt sich folgende steuerliche Überleitungsrechnung:

in TEUR	2012	2011
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	(7.061)	(30.538)
Steuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter (Steuerertrag) / Steueraufwand	**(2.254)**	**(9.749)**
Nicht nutzbare Verlustvorträge	2.788	104
Aperiodische Effekte	(240)	389
(Steuerstattungen) / Nachzahlungen betreffend Vorjahre	(92)	299
Nicht abziehbare Aufwendungen	66	105
Gewerbesteuereffekte (abweichende Bemessungsgrundlage)	239	(366)
(Zuschreibung) / Abschreibung auf Verlustvorträge des Vorjahres	2.215	(1.574)
Bewertungseffekte nach IAS 12.51 (Realisationswahrscheinlichkeit)	(2.449)	1.070
Steuerfreie (Erträge) / Aufwendungen	(249)	222
Sonstige Effekte (< 5 % erwarteter Steueraufwand)	-	-
Gesamt	**24**	**(9.500)**
Effektiver Steuersatz	-0,34 %	31,11 %

5.17 Ergebnis je Aktie

Gemäß IAS 33 sind Informationen zum Ergebnis je Aktie von Unternehmen darzustellen, deren Stammaktien öffentlich gehandelt werden oder deren Handel an einer Wertpapierbörse in die Wege geleitet wurde.

Entsprechend IAS 33 wird das Ergebnis je Aktie ermittelt, indem das Periodenergebnis des Konzerns durch die gewichtete Durchschnittszahl der ausgegebenen Aktien in den jeweiligen Geschäftsjahren (10.400.000 Inhaber-Stückaktien; Vorjahr 9.087.534 Inhaber-Stückaktien) dividiert wird. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Zahl der innerhalb der Vorjahresperiode im Umlauf gewesenen Stammaktien (Nenner) wurde hinsichtlich der gegen Barzahlung ausgegebenen neuen Stammaktien der Emissionstag 23. Mai 2011 zu Grunde gelegt.

Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann grundsätzlich durch so genannte potenzielle Aktien (Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Aktienoptionen) eintreten. Die YOUNIQ AG hat bislang weder Options- noch Wandelrechte ausgegeben. Hinsichtlich der ausstehenden Erwerbsoptionen für Mitarbeiter (Aktienoptionsplan) waren die vereinbarten Erfolgsziele zum Abschlussstichtag noch nicht erfüllt. Eine Verwässerung liegt daher zurzeit noch nicht vor.

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses pro Aktie wird daher nicht vorgenommen, da dieses dem unverwässerten Ergebnis entspricht. Künftig könnte es jedoch bei Inanspruchnahme der durch die von der Hauptversammlung der YOUNIQ AG beschlossenen Instrumente (genehmigtes und bedingtes Kapital) zu einer Verwässerung des Ergebnisses je Aktie kommen.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beträgt für das Geschäftsjahr 2012 EUR -0,68 und für das Geschäftsjahr 2011 EUR -2,31.

5.18 Buchwert je Aktie

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor Anteile ohne beherrschenden Einfluss dividiert durch die Anzahl der Aktien.

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Auf die Konzernaktionäre entfallendes Eigenkapital (in EUR)	80.939.393	87.453.370
Anzahl der Aktien (Stück)	10.400.000	10.400.000
Buchwert je Aktie (in EUR)	**7,78**	**8,41**

6. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres setzen sich nach der Tätigkeit und getrennt nach aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (aufgegebene Bereiche)	15.082	16.049
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (fortgeführte Bereiche)	(13.362)	(7.869)
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Gesamt)	**1.720**	**8.180**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (aufgegebene Bereiche)	6.016	119
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (fortgeführte Bereiche)	1.188	(20.468)
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (Gesamt)	**7.204**	**(20.349)**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (aufgegebene Bereiche)	(21.668)	(15.889)
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (fortgeführte Bereiche)	11.002	30.052
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (Gesamt)	**(10.666)**	**14.163**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (aufgegebene Bereiche)	(570)	279
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (fortgeführte Bereiche)	(1.172)	1.716
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Gesamt)	**(1.742)**	**0**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (aufgegebene Bereiche)	2.583	3.153
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (fortgeführte Bereiche)	6.113	7.285
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (Gesamt)	**8.696**	**10.438**

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen. Darin sind auch Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 2.521 (Vorjahr TEUR 2.572) enthalten, die nicht frei verfügbar sind. Bei den nicht frei verfügbaren Zahlungsmitteln handelt es sich um Beträge, die aufgrund von Vereinbarungen in diversen Darlehensverträgen zweckbestimmt und/oder als Sicherheit hinterlegt sind. Weiterhin sind für die Zinssicherung (Swaps) zurückgestellte Beträge sowie die Gewährleistungseinbehalte von Nachunternehmerrechnungen enthalten.

Die Cash Flows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Periodenergebnis des Konzerns indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzposten im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen bereinigt. Die Veränderungen der betreffenden Bilanzposten können daher nicht mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

Wesentliche zahlungsunwirksame Transaktionen betreffen die latenten Steuern, die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die Zu- und Abschreibungen.

Die Summe der Cash Flows aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Tochterunternehmen werden gesondert dargestellt und in der Kapitalflussrechnung als Investitionstätigkeit klassifiziert.

Cash Flows aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Tochterunternehmen (TEUR)	erhaltene / (gezahlte) Kaufpreise	erhaltene / (verkaufte) Zahlungsmittel des Tochterunternehmens	Einzahlungen / (Auszahlungen) aus dem Verkauf / Erwerb von Tochterunternehmen
Gründung Youniq Düsseldorf GmbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Reutlingen GmbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Dritte Objektgesellschaft mbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Vierte Objektgesellschaft mbH	(25)	25	-
Verkauf Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG	25.546	(475)	25.070
Verkauf Youniq Greifswald GmbH & Co. KG	4.985	(31)	4.954
Verkauf Youniq München II GmbH & Co. KG	7.615	(56)	7.559
Gesamt 2012	**38.046**	**(463)**	**37.583**
Verkauf Youniq Greifswald GmbH & Co. KG (Anzahlung)	3.652	-	3.652
Gründung Youniq Lübeck GmbH	(25)	25	-
Gründung Youniq Frankfurt Riedberg II GmbH & Co. KG	(25)	25	-
Gesamt 2011	**3.602**	**50**	**3.652**

Die Restforderungen aus dem Verkauf der Anteile an der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG (TEUR 1.652) werden voraussichtlich erst nach vollständiger Abarbeitung der Restmängel an den Immobilien in Karlsruhe und München bzw. nach Übergabe der vereinbarten Dokumentationen und Betriebsgenehmigungen im Geschäftsjahr 2013 zahlungswirksam.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss (Rückkauf von Minderheitenanteilen) werden in der Kapitalflussrechnung als Finanzierungstätigkeit klassifiziert. Erhaltene und gezahlte Zinsen werden ebenfalls im Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 40.133 (Vorjahr TEUR 12.292) getilgt und Darlehen in Höhe von TEUR 24.727 (Vorjahr TEUR 15.440) neu aufgenommen (Saldo TEUR -15.406; Vorjahr TEUR 3.148). Darüber hinaus hat die Konzerngesellschaft Youniq Potsdam GmbH eine Inhaberschuldverschreibung im Nennwert von TEUR 5.000 zur Zwischenfinanzierung der Projektentwicklung in Potsdam zum 17. Dezember 2012 herausgegeben. Wegen weiterer Erläuterungen wird auch auf die Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 1.2 – Erläuterung des Geschäftsverlaufs und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage) verwiesen.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die YOUNIQ AG ist als kapitalmarktorientiertes Unternehmen gemäß IFRS 8.2b(i) verpflichtet, Informationen über Segmente im Konzernabschluss anzugeben. Die Segmentabgrenzung und Berichtsweise im YOUNIQ-Konzern entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche (so genannter „management approach"). Zentraler Entscheidungsträger ist der Vorstand der YOUNIQ AG sowie der Aufsichtsrat als Kontrollorgan mit wesentlichen Zustimmungsvorbehalten.

Die Segmentinformationen umfassen neben verschiedenen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung auch Erfolgskennziffern sowie ausgewählte Bilanzposten. Die Segmentabgrenzung erfüllt die Wesentlichkeitskriterien gemäß IFRS 8.13.

Primäre Segmente sind die nachfolgend beschriebenen Geschäftssegmente:

- „YOUNIQ – Studentisches Wohnen",
- "Dienstleistungen",
- „Renting and Trading Real Estate",
- „Project Development".

Angaben zu geographischen Segmenten (sekundäre Segmente) sind unterblieben, da der Konzern ausschließlich in Deutschland tätig ist. Dementsprechend sind sämtliche Erlöse in Deutschland erzielt worden.

Mieter und/oder Käufer, auf die mehr als 10 % des Konzernumsatzes entfallen, betreffen den Verkauf der Vorratsimmobilie in Nürnberg, Ulmenstr.15-29 (Verkaufspreis TEUR 5.150; Segment „Renting and Trading Real Estate"). Im Vorjahr betraf dies den Verkauf der Vorratsimmobilie in Leipzig, Augustusplatz „Alte Hauptpost" (Verkaufspreis TEUR 6.400; Segment „Renting and Trading Real Estate").

Segment „YOUNIQ – Studentisches Wohnen"

Mit der Marke „YOUNIQ" hat der YOUNIQ-Konzern ein umfassendes Konzept für „Studentisches Wohnen" im Markt etabliert. YOUNIQ-Objekte sind Konzeptimmobilien, die ihren studentischen Mietern neben hochwertig möblierten Wohnungen über die YOUNIQ Welt ein vielfältiges Zusatzangebot an Freizeitaktivitäten und Dienstleistungen bieten. Diese Konzeptimmobilien hat der YOUNIQ-Konzern bereits an den Standorten in Greifswald, Leipzig, München, Karlsruhe, Frankfurt am Main und Erlangen erfolgreich vermarktet. Objekte in München, Bayreuth, Lübeck, Potsdam, Mainz und Frankfurt am Main befinden sich derzeit im Bau bzw. sind kurz vor der Fertigstellung, weitere sind in Planung. Einen Teil der YOUNIQ-Objekte hält der YOUNIQ-Konzern im eigenen Bestand; die anderen wurden an institutionelle Investoren oder an Kapitalanleger veräußert.

Segment „Dienstleistungen"

Das Segment „Dienstleistungen" enthält derzeit ausschließlich die YOUNIQ AG und die Youniq Service GmbH. Während die YOUNIQ AG in erster Linie als Holdinggesellschaft im Konzern fungiert ist sie gleichzeitig auch für die Konzernfinanzierung zuständig. Daneben verfügt die YOUNIQ AG über einen eigenen Immobilienbestand, aus dem sie regelmäßige Mieterlöse erzielt. Nach der Satzung der YOUNIQ AG besteht ihr Gesellschaftszweck daneben auch aus dem Ankauf, Verkauf und Vermittlung von Immobilien sowie der Vermittlung von Finanzierungen.

Die Youniq Service GmbH übernimmt sowohl für die im Bestand gehaltenen Objekte des YOUNIQ-Konzerns als auch für die meisten an Endinvestoren oder Kapitalanleger veräußerten Objekte und Wohnungen die Vermietung und klassische Objektverwaltung. Es ist geplant, dass die Youniq Service GmbH ihre Geschäftstätigkeit künftig weiter ausbaut. In diesem Zusammenhang werden beginnend seit dem 1. August 2012 zunehmend Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbracht (anstatt durch externe Dienstleister).

Das Segment „Dienstleistungen" wird prinzipiell nach den gleichen Grundsätzen gesteuert wie die übrigen Geschäftssegmente.

Die wesentlichen Personal- und Verwaltungsaufwendungen des YOUNIQ-Konzerns fallen im Segment „Dienstleistungen" an, da die YOUNIQ AG und die Youniq Service GmbH keine Kostenumlagen an andere Konzerngesellschaften erheben.

Segment „Renting and Trading Real Estate“

Im Geschäftsbereich „Renting and Trading Real Estate“ hält der YOUNIQ-Konzern einen Immobilienbestand für Vermietungs- und Verkaufszwecke. Im Geschäftsjahr 2012 wie auch im Vorjahr wurden in diesem Geschäftssegment keine weiteren Zukäufe getätigt. Im Hinblick auf die Fokussierung auf die Segmente „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ und „Dienstleistungen“ ist mit dem beschleunigten Abverkauf des Altbestands (im Wesentlichen Vorrats- und Bestandsimmobilien) in diesem Segment bereits begonnen worden. Als Folge der aktiven Vermarktung konnten im Geschäftsjahr 2012 bereits zahlreiche Immobilienverkaufsverträge abgeschlossen werden. Das Segment „Renting and Trading Real Estate“ wird den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

Segment „Project Development“

Im Geschäftsbereich „Project Development“ hat der YOUNIQ-Konzern hochwertige, unter Denkmalschutz stehende Immobilien in Premiumlagen saniert. Diese Objekte wurden über ein bundesweites Vertriebsnetz an Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft. Aufgrund des Schwerpunkts des Konzerns in den Bereichen „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ sowie „Dienstleistungen“ wurden bereits angestoßene Projekte des Geschäftssegments „Project Development“ abgeschlossen, jedoch keine neuen akquiriert. Das Segment „Project Development“ wird den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

Die Segmentangaben werden mit Ausnahme der Aufwendungen und Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen auf nicht-konsolidierter Basis dargestellt, d. h. es findet keine Schulden- bzw. Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung zwischen den verschiedenen Segmenten statt. Allerdings werden die jeweiligen Segmentangaben vorkonsolidiert ermittelt, d. h. es erfolgt eine Konsolidierung der Forderungen / Verbindlichkeiten, Aufwendungen / Erträge und Zwischenergebnisse zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften innerhalb desselben Segments.

Im YOUNIQ-Konzern finden Umsätze bzw. Geschäfte zwischen berichtspflichtigen Segmenten nur von untergeordneter Bedeutung statt. Zu den wenigen Transaktionen zählen (ohne Ergebnisabführungsverträge):

- Verzinsliche Darlehen der YOUNIQ AG mit der CAMPUS REAL ESTATE GmbH und der CAMPUS 1. Verwaltung GmbH
- Marktübliche Verzinsung der Verrechnungskonten zwischen allen Gesellschaften (seit 1. Dezember 2010)
- Haftungsvergütungen an Komplementäre (TEUR 5; Vorjahr TEUR 3)
- Serviceleistungen der Youniq Service GmbH an verschiedene immobilienbestandshaltende Konzerngesellschaften des Segmentes „YOUNIQ – Studentisches Wohnen“ (TEUR 62; Vorjahr TEUR 85)

Das Segmentvermögen besteht aus dem Immobilienvermögen (unabhängig von der Klassifizierung nach IFRS), welches separat gezeigt wird, und dem übrigen Segmentvermögen. Das übrige Segmentvermögen umfasst neben den Bankguthaben in erster Linie latente Steueransprüche, Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Die Segmentschulden bestehen aus den Finanzschulden, der internen Konzernfinanzierung und den übrigen Segmentschulden. Die übrigen Segmentschulden umfassen hauptsächlich latente Steuerschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Rückstellungen und Steuerverbindlichkeiten.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge der Bereiche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagevermögen sowie immaterielle Vermögenswerte einschließlich Geschäfts- und Firmenwerte.

Aufgrund der Tatsache, dass die interne Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger auf Basis sämtlicher operativer Geschäftsbereiche erfolgt, und zwar unabhängig von einer Unterscheidung in aufgegebene und fortzuführende Geschäftsbereiche, enthalten die Segmentangaben die gesamten Erträge und Aufwendungen des Konzerns. In der Überleitungsspalte „Konsolidierung und Rundungen“ erfolgt daher eine Überleitung auf die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Werte der fortzuführenden Geschäftsbereiche. Entsprechend enthalten die ergebnisbezogenen Posten in der Überleitungsrechnung im Wesentlichen die entsprechenden Ergebnisse bzw. Aufwendungen / Erträge der aufgegebenen Geschäftsbereiche. Dabei handelt es sich um die Werte der Segmente „Project Development“ und „Renting and Trading Real Estate“. Darüber hinaus wurden aus dem Segment „Dienstleistungen“ eindeutig zuzuordnende Personal- und Verwaltungsaufwendungen (TEUR 996; Vorjahr TEUR 1.713) und Ertragsteuern (TEUR 987; Vorjahr TEUR 0) den aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

Innerhalb des übrigen Segmentvermögens und der übrigen Segmentschulden werden im Gegensatz zur Konzernbilanz die latenten Steueransprüche und -schulden segmentweise saldiert ausgewiesen. In der Überleitungsspalte erfolgt anschließend eine Überleitung (TEUR -1.287; Vorjahr TEUR 1.530) auf die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Werte.

Die Segmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die Zahlenangaben diesem Konzernanhang als Anlage 1 beigefügt.

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Segmentergebnissen wird auch auf die Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 1.2 - Erläuterung des Geschäftsverlaufs und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage) verwiesen.

8. FINANZRISIKO- UND KAPITALMANAGEMENT

8.1 Risikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern grundsätzlich verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Währungsrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko.

Marktrisiken in Bezug auf Finanzinstrumente bestehen nicht, da weder in signifikantem Umfang als zu Handelszwecken eingestufte Finanzinstrumente bestehen noch der Handel mit Finanzinstrumenten der Geschäftstätigkeit des Konzerns entspricht.

Das entsprechend der Größe des Konzerns ausgestaltete, übergreifende Risikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement, welches in einem Risiko-Managementhandbuch dokumentiert ist, erfolgt durch den Vorstand der YOUNIQ AG in Abstimmung mit den Segmentverantwortlichen nach den vom Aufsichtsrat verabschiedeten Vorgaben.

Die YOUNIQ AG identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in regelmäßigen Abständen.

Vorstand und Aufsichtsrat machen Vorgaben für den Umgang mit Zinsrisiken und Kreditrisiken sowie für die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren des Konzerns berichtet.

8.2 Währungsrisiko

Der YOUNIQ-Konzern ist bislang ausschließlich in der EURO-Zone tätig. Währungsrisiken bestehen daher nicht.

8.3 Kreditrisiko

Im Konzern existieren keine wesentlichen Kreditrisiken. Finanztransaktionen werden grundsätzlich nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände sowohl zentral bei der YOUNIQ AG als auch dezentral durch die jeweiligen Objektverwalter (Mietforderungen) überwacht. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Erhaltene Anzahlungen, Sicherheitseinbehalte und Kautionen mindern das Ausfallrisiko entsprechend.

Das Ausfallrisiko im Vermietungsbereich wird auch durch den Mieter-Mix und die Mieterbonität (Vermietung nur nach vorheriger Bonitätsprüfung) minimiert.

Ausfallrisiken im Rahmen der Abwicklung von Grundstücks- bzw. Wohnungsverkäufen werden durch die üblichen Sicherungsinstrumente bei der Vertragsabwicklung minimiert. Danach wird das rechtliche Eigentum erst dann übertragen, wenn die Zahlung vollständig eingegangen ist.

8.4 Liquiditätsrisiko

Der YOUNIQ-Konzern benötigt zur Umsetzung seines Geschäftskonzepts, der Finanzierung des Immobilienbestands und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, um die geplanten Projektentwicklungen konsequent fortsetzen zu können. Zum Teil ist die Gesellschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Vorauszahlungen der Käufer / Auftraggeber bzw. die abschließenden Kaufpreiszahlungen zum Teil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt (bzw. nach der Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) vereinnahmt werden können. Die Gesellschaft hat in diesem Falle Fremdmittel zur Zwischenfinanzierung bei Kreditinstituten und in einem Fall durch eine Inhaberschuldverschreibung aufgenommen.

Es besteht daher das Risiko, dass die Beschaffung bzw. Prolongation von Fremdkapital über Kreditinstitute bzw. institutionelle Geldgeber zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Ferner besteht das Risiko, dass Kaufpreiszahlungen von Kunden später als geplant erfolgen. Sollte die entsprechende Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich eine längere als die von der Gesellschaft geplante Zeit für die Fremdfinanzierung ergeben, könnte dies negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben.

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente ermöglichen eine frühzeitige Erkennung des künftigen Liquiditätsbedarfs, wie sie sich aus der operativen Umsetzung der Konzernstrategie ergibt. Neben der aktuellen Darlehensübersicht, verbunden mit einem mehrjährigen Tilgungsplan, betreibt der Konzern eine monatliche rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet. Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein.

Die Finanzierung von Bestandsimmobilien erfolgt durch branchenübliche Immobilienkredite namhafter Banken. Die langfristigen Kredite sind an die Objekte gebunden, die, soweit diese weiter veräußert werden, aus dem Verkaufserlös getilgt werden. Es besteht das Risiko, im Rahmen der Anschlussfinanzierung bzw. bei Zinsanpassungsterminen zu deutlich schlechteren Konditionen abschließen zu müssen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden größtenteils langfristig finanziert.

Bei der Tilgung von Darlehen und den Zinszahlungen gab es keine Verzögerungen und Ausfälle. Es haben sich auch keine Verstöße gegen Darlehensvereinbarungen und Covenants (d. h. Bilanzrelationsklauseln im Zusammenhang mit Kreditverträgen, die das kreditnehmende Unternehmen verpflichten, bestimmte finanzwirtschaftliche Kennzahlen einzuhalten) ergeben.

Die Fälligkeiten der zum 31. Dezember 2012 ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar.

FÄLLIGKEITEN DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN (STAND 31. DEZEMBER 2012 EINSCHLIESSLICH ERWARTETE KÜNFTIGE ZINSEN)

in TEUR	innerhalb 1 Jahres	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.213	8.021	10.177
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.570	-	-
Derivative Finanzinstrumente (negativer Marktwert)	690	118	-
Erhaltene Anzahlungen	1.450	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.738	8.354	641
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt	**56.661**	**16.493**	**10.818**

FÄLLIGKEITEN DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN
(STAND 31. DEZEMBER 2011 EINSCHLIESSLICH ERWARTETE KÜNFTIGE ZINSEN)

in TEUR	innerhalb 1 Jahres	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.598	54.700	8.122
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.749	-	-
Derivative Finanzinstrumente (negativer Marktwert)	-	753	-
Erhaltene Anzahlungen	4.197	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.857	325	-
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt	**36.401**	**55.778**	**8.122**

Es wird erwartet, dass alle kurzfristigen Schuldposten innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag erfüllt werden. Neben den Tilgungsleistungen führen in der Regel auch die künftig anfallenden Zinsen zu einem Liquiditätsabfluss.

8.5 Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen im YOUNIQ-Konzern aus. Zum anderen können sie den Marktwert von Finanzinstrumenten beeinflussen.

Ziel ist es, das Risiko künftig schwankender Zinsaufwendungen zu minimieren. Teilweise sind Bankverbindlichkeiten im YOUNIQ-Konzern festverzinslich abgeschlossen, so dass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind. Dennoch besteht ein Risiko aus nachteiligen Konditionsanpassungen am Ende der Zinsbindungsfrist. Bei den variabel verzinslichen (Darlehens-) Verbindlichkeiten besteht ein Zinsänderungsrisiko insoweit, als dass der Zinssatz für die aufgenommenen Kredite in der Regel an den Referenzzinssatz EURIBOR (European Interbank Offered Rate) gekoppelt ist.

Darüber hinaus besteht im Hinblick auf die zum Teil langfristig finanzierten Immobilien des Segments „Renting and Trading Real Estate“ das Risiko, dass Abverkäufe zu einer vorzeitigen Darlehensablösung mit hohen Vorfälligkeitsentschädigungen führen können.

Zur Steuerung des durch die variable Verzinsung des Fremdkapitals bestehenden Zinsrisikos wird die Unternehmensleitung teilweise gezielt Swaps (Payer Swaps) oder ähnliche Instrumente (Swaptions und Caps) einsetzen. Darüber hinaus werden die relevanten Zinsmärkte regelmäßig analysiert und beobachtet.

Der jährliche Zinsaufwand aus den variabel verzinslichen Darlehen – basierend auf den Valutaständen am Abschlussstichtag - würde sich bei einer Änderung des Zinssatzes um 100 Basispunkte („bps“) um rund TEUR 340 (Vorjahr rund TEUR 468) erhöhen bzw. verringern.

Spekulationsrisiken werden dadurch verhindert, dass derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Sicherung von originären Grundgeschäften eingesetzt werden dürfen. Hierbei dürfen die derivativen Finanzinstrumente hinsichtlich des Betrags und der Laufzeit die originären Grundgeschäfte nicht übersteigen.

Bei den derivativen Finanzinstrumenten stellt sich das Zinsänderungsrisiko wie folgt dar:

in TEUR	Art	Zinssatz (-100bps)	Zinssatz (-50bps)	Fair value 31.12.2012	Zinssatz (+50bps)	Zinssatz (+100bps)
SEB AG	Interest rate swap	(743)	(743)	(690)	(530)	(372)
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank AG	Interest rate swap	(128)	(128)	(118)	(97)	(76)
Gesamt		**(871)**	**(871)**	**(808)**	**(627)**	**(449)**

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen (in der Regel mit den kreditgebenden Banken), um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

8.6 Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten

Im YOUNIQ-Konzern sind mit Ausnahme von Zins-Swaps und Zins-Caps ausschließlich originäre Finanzinstrumente eingesetzt. Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien mit den folgenden Buchwerten und beizulegenden Werten untergliedern:

in TEUR	IAS 39 Kategorie	Buchwert 31.12.2012	Anschaffungskosten	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value (erfolgswirksam)	Fair Value (erfolgsneutral)	nicht anwendbar	Fair Value 31.12.2012
Eigenkapitalinstrumente	AfS	2.435	-	-	-	2.435	-	2.435
Forderungen aus Auftragsfertigung	n/a	291	-	-	-	-	291	291
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.614	-	2.614	-	-	-	2.614
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	LaR	2.316	2.316	-	-	-	-	2.316
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	n/a	8.696	-	-	-	-	8.696	8.696
Finanzielle Vermögenswerte, Gesamt		**16.352**	**2.316**	**2.614**	**-**	**2.435**	**8.987**	**16.352**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfr.)	FLAC	13.089	-	13.089	-	-	-	13.089

Fortsetzung auf nächster Seite

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfr.)	FLAC	45.646	-	45.646	-	-	-	45.646
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	808	-	-	808	-	-	808
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.550	-	5.550	-	-	-	5.550
Erhaltene Anzahlungen	FLAC	1.450	-	1.450	-	-	-	1.450
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	8.591	-	8.591	-	-	-	8.591
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt		**75.135**	**-**	**74.327**	**808**	**-**	**-**	**75.135**

in TEUR	IAS 39 Kategorie	Buchwert 31.12.2011	Anschaffungskosten	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value (erfolgswirksam)	Fair Value (erfolgsneutral)	nicht anwendbar	Fair Value 31.12.2011
Forderungen aus Auftragsfertigung	n/a	1.769	-	-	-	-	1.769	1.769
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.886	-	4.886	-	-	-	4.886
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	LaR	1.478	1.469	9	-	-	-	1.478
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	n/a	10.438	-	-	-	-	10.438	10.438
Finanzielle Vermögenswerte, Gesamt		**18.571**	**1.469**	**4.895**	**-**	**-**	**12.208**	**18.571**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (langfr.)	FLAC	54.640	-	54.640	-	-	-	54.640
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurzfr.)	FLAC	19.398	-	19.398	-	-	-	19.398
Derivative Finanzinstrumente	CFH/ FLHfT	753	-	-	28	724	-	753

Fortsetzung auf nächster Seite

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.749	-	7.749	-	-	-	7.749
Erhaltene Anzahlungen	FLAC	4.197	-	4.197	-	-	-	4.197
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	2.182	-	2.182	-	-	-	2.182
Finanzielle Verbindlichkeiten, Gesamt		**88.919**	**-**	**88.166**	**28**	**724**	**-**	**88.919**

Die beizulegenden Zeitwerte von „Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten", „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" und „Sonstige kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten" entsprechen annähernd den Buchwerten. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.

Die Schulden enthalten die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten originären Finanzinstrumente. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der Buchwert annähernd dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert von festverzinslichen, langfristigen Darlehen, die überwiegend objektbezogen gewährt wurden, ist nicht verlässlich ermittelbar, da weder ein aktiver Markt besteht noch die aktuellen Diskontierungszinssätze objektiv ermittelbar sind (z.B. wegen der Bonität der Gesellschaft, Schwankungen der beizulegenden Zeitwerte der als Sicherheit dienenden Immobilie).

Der Effektivzinssatz für Finanzschulden hat im Jahresdurchschnitt ca. 5,5 % (Vorjahr 6,3 %) p.a. betragen.

Nettogewinne / -verluste aus „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" und „Sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten" enthalten Veränderungen in den Wertberichtigungen, Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung sowie Zahlungseingänge und Wertaufholungen auf ursprünglich abgeschriebene Darlehen und Forderungen. Der Verlust hieraus beträgt im Geschäftsjahr 2012 saldiert TEUR 1.360 (Vorjahr TEUR 1.036). Die seit mehr als 12 Monaten fälligen „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" und „Sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte" sind zwischen 75 % und 100 % wertberichtigt, sofern der YOUNIQ-Konzern über keine ausreichende Besicherung verfügt.

Nettogewinne / -verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten setzen sich aus Gewinnen oder Verlusten aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 0; Vorjahr TEUR 0) sowie dem Bewertungseffekt aus den Zinsderivaten (Verlust TEUR 780; Vorjahr Verlust TEUR 10) und den Ablösebeträgen (TEUR 74; Vorjahr TEUR 0) zusammen.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind unter anderem durch Grundschulden oder Hypotheken auf sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bzw. Vorratsimmobilien (Buchwert insgesamt TEUR 131.467) besichert. Hinsichtlich der Inanspruchnahme dieser Sicherheiten gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die Regelungen in den zugrunde liegenden Kreditverträgen. Die Verbindlichkeiten aus dem „MPC-Deal" sowie die Inhaberschuldverschreibung sind nachrangig durch die Verpfändung von Geschäftsanteilen an den betreffenden Gesellschaften besichert. Alle übrigen Verbindlichkeiten sind in der Regel unbesichert.

8.7 Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des YOUNIQ-Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Daneben ist unter Renditegesichtspunkten das Ziel des Kapitalmanagements, einen optimalen Mix aus Fremd- und Eigenkapital herzustellen. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Das Gesamtkapital (Eigenkapital und Finanzschulden ohne derivative Finanzinstrumente) setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

KAPITALMANAGEMENT

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
Konzern-Eigenkapital	**81.160**	**87.633**	**-7,4 %**
als Anteil am Gesamtkapital	55,1 %	54,1 %	
Kurzfristige Finanzschulden	45.557	19.412	134,7 %
Langfristige Finanzschulden	20.622	54.965	-62,5 %
Finanzschulden, Gesamt	**66.179**	**74.377**	**-11,0 %**
als Anteil am Gesamtkapital	44,9 %	45,9 %	
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Finanzschulden)	**147.339**	**162.010**	**-9,06 %**

Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteile dieser Kenngröße sind die Konzernbilanzsumme sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital. Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber dem Mehrheitsaktionär, den Investoren, Analysten, Banken und Ratingagenturen verwendet.

EIGENKAPITALQUOTE

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Konzern-Eigenkapital, Gesamt	81.160	87.633
Konzern-Bilanzsumme	157.574	183.696
Eigenkapitalquote	**51,51 %**	**47,71 %**

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch die YOUNIQ AG mittels Anpassung von Dividenden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgen. Diesbezüglich wird auch auf die Erläuterungen zum genehmigten und bedingten Kapital in den Abschnitten 4.12.2 und 4.12.3 verwiesen.

Die YOUNIQ AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2012 wurden die Anforderungen eingehalten.

Die Gesamtstrategie des Konzerns in Bezug auf das Kapitalmanagement ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011 unverändert.

9. SONSTIGE ANGABEN

9.1 Angaben zu Eventualschulden und Eventualforderungen

Die YOUNIQ AG hat nur dingliche und schuldrechtliche Mithaftungen für Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen begründet, die in den Konsolidierungskreis mit einbezogen wurden. Gegenüber Dritten wurden solche Verpflichtungen nicht begründet.

Es bestehen nach Einschätzung des Vorstandes keine über den Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hinausgehenden, nennenswerten offenen Rechtsstreitigkeiten.

Zum Bilanzstichtag lagen keine wesentlichen Eventualforderungen vor.

9.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie auf Grund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen zum Abschlussstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 3,8 Mio (Vorjahr EUR 3,2 Mio) (Immobilienkaufverträge) und EUR 25,9 Mio (Vorjahr EUR 11,6 Mio) (Bestellobligo Nachunternehmerleistungen).

Hinsichtlich der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mietverträgen wird auf Abschnitt 9.3 „Leasingverträge“ verwiesen.

9.3 Leasingverträge

Beschreibung der Leasing-vereinbarung	Leasingnehmer	Leasinggeber
Erbbaurecht bezüglich Immobilie in Göttingen	CAMPUS 1. Verwaltung GmbH	Stadt Göttingen
Mietvertrag Geschäftsräume Frankfurt am Main	YOUNIQ AG	CORESTATE Capital Advisors GmbH
Mietvertrag Geschäftsräume Niederlas-sung Leipzig	YOUNIQ AG	MIArg Real Estate 2 properties SarL
Generalmietvertrag Immobilie in Karlsruhe	Youniq Service GmbH	Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG
Generalmietvertrag Immobilien in Greifs-wald	Youniq Service GmbH	Youniq Greifswald GmbH & Co. KG
Generalmietvertrag Immobilie in München	Youniq Service GmbH	Youniq München II GmbH & Co. KG
Generalmietvertrag Immobilie in Erlangen	CAMPUS REAL ESTATE GmbH	uniVersa Lebensversicherung a.G.
KFZ Stellplätz	"YOUNIQ AG / Youniq Service GmbH"	Parkhausbetriebs-gesellschaft mbH, CPS GmbH
KFZ-Leasingverträge	"YOUNIQ AG / Youniq Service GmbH"	diverse
Leasing Büroausstattung	YOUNIQ AG	diverse
Geldkartenzahlungssysteme mit Zubehör	Youniq Service GmbH	VR IT-LEASING GmbH

Vertragsbeginn	Vertragsende	Leasingrate (pro Monat) (inkl. USt) (TEUR)	Mindest-Leasing-zahlungen in 2013 (inkl. USt) (TEUR)	Mindest-Leasing-zahlungen 2014 bis 2018 (inkl. USt) (TEUR)	Mindest-Leasing-zahlungen ab 2019 (inkl. USt) (TEUR)	Klassifizierung
01.06.1982	31.05.2081	10	120	601	7.512	operating lease
01.08.2012	31.07.2017	12	141	506	N/A	operating lease
01.09.2009	31.08.2014	11	136	91	N/A	operating lease
01.03.2012	31.08.2026	116	1.433	7.561	14.390	operating lease
01.03.2012	31.08.2026	45	550	2.904	5.452	operating lease
01.12.2012	31.05.2027	32	385	2.034	4.327	operating lease
01.08.2009	31.07.2014	39	473	276	N/A	operating lease
2009/2010	unbestimmt	1	8	40	k.A.	operating lease
2009/2010	2013 bis 2015	6	54	47	N/A	operating lease
2009 - 2011	2013 bis 2017	6	73	188	N/A	operating lease
01.10.2011	30.09.2016	2	21	58	k.A.	finance lease
		280	3.396	14.304		

Der Erbbaupachtvertrag wird im YOUNIQ-Konzern (Leasingnehmer) als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert und stellt sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

CAMPUS 1. Verwaltung GmbH: Grundstück in Göttingen, Zimmermannstraße, Laufzeit des Leasingvertrages 99 Jahre (beginnend ab dem 1. Juni 1982), aktueller Erbbaupachtzins TEUR 120 p.a., Anschaffungsnebenkosten des Erbbaurechts TEUR 96 (wie Vorjahr) (Buchwert 31. Dezember 2012: TEUR 90; Vorjahr TEUR 91).

Daneben bestehen noch weitere sonstige finanzielle Verpflichtung aus der Anmietung von Geschäftsräumen in der Eschersheimer Landstraße 6 in 60322 Frankfurt am Main (pauschale Monatsmiete TEUR 11.7 inkl. Umsatzsteuer; Laufzeit des Mietvertrages bis 31. Juli 2017) und im „City Hochhaus“, Augustusplatz 9 in 04109 Leipzig (Monatsmiete und Nebenkosten von insgesamt TEUR 11; Laufzeit des Mietvertrages bis 31. August 2014 mit Verlängerungsoption). Für die Anmietung von KFZ-Parkplätzen in Frankfurt am Main und Leipzig fallen monatliche Mieten von TEUR 1 (brutto) an.

Im Rahmen des Verkaufs der mehrheitlichen Anteile an der Youniq Karlsruhe GmbH & Co. KG, der Youniq Greifswald GmbH & Co. KG und der Youniq München II GmbH & Co. KG haben diese Gesellschaften mit der Youniq Service GmbH langfristige Immobilien-Pachtverträge (Laufzeit 14,5 Jahre zuzüglich einer zweimaligen Verlängerungsoption über je 5 Jahre) abgeschlossen, um die Immobilienverwaltung für den YOUNIQ-Konzern weiterhin zu sichern. Der Verkauf der Anteile und die Pachtverträge stellen zusammen sale-and-lease-back-Transaktionen dar, die nach den Kriterien des IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert werden. Zivilrechtlich und wirtschaftlich ist daher das Eigentum an den Immobilien nicht mehr im YOUNIQ-Konzern; die Veräußerung ist zu marktüblichen Bedingungen erfolgt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus KFZ-Leasingverträgen für die Jahre 2013 bis 2015 von insgesamt TEUR 101 und für Büroeinrichtungen für die Jahre 2013 bis 2017 von insgesamt TEUR 281. Die vorgenannten Leasingverträge werden nach IAS 17 ebenfalls als Operating-Leasingverhältnis eingestuft.

Der YOUNIQ-Konzern (Leasinggeber) hat Verträge zur Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien abgeschlossen (Operating-Leasingverhältnisse). Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel unbefristete Mietverhältnisse, die jedoch entsprechend der gesetzlichen Fristen kündbar sind. Die langfristigen Leasingverhältnisse betreffen gewerbliche Immobilien und haben in der Regel Restmietlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren.

Verschiedene Leasingverträge enthalten eine Klausel, nach der die Miete jährlich auf der Grundlage der jeweiligen Marktkonditionen nach oben angepasst werden kann. Einige wenige Verträge mit fester Laufzeit sehen Verlängerungsoptionen des Mieters vor. Kaufoptionen der Mieter bestehen in keinem Fall.

Aus den zum Bilanzstichtag bestehenden unkündbaren Verträgen werden dem Konzern im Geschäftsjahr 2013 voraussichtlich Mindestleasingzahlungen (Netto-Kaltmieten) in Höhe von EUR 8,7 Mio (basierend auf den Mietverhältnissen zum 31. Dezember 2012) zufließen. Eine Schätzung der künftigen Mindestleasingzahlungen für die darauf folgenden Geschäftsjahre ist neben den geplanten Abverkäufen von Immobilien in den aufgegebenen Geschäftsbereichen auch wegen der zum Teil kurzfristigen Kündigungsmöglichkeiten im Bereich der Wohnimmobilien und der Mietindexierung nicht sinnvoll.

9.4 Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (Mitteilungspflichtige Beteiligungen)

Der gemäß dem Wertpapierhandelsgesetz veröffentlichte Inhalt der Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung lautet wie folgt:

Die CORESTATE GERMAN RESIDENTIAL LIMITED, St. Peter Port, Guernsey, Kanalinseln, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) betrug. Davon sind der CORESTATE GERMAN RESIDENTIAL LIMITED 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der CORESTATE GERMAN RESIDENTIAL LIMITED kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Yanworth Holdings Limited*
- *Sechep Investments Holding S.à r.l.*
- *SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l.*
- *GOETHE INVESTMENTS S.à r.l.*
- *RABANO PROPERTIES S.à r.l.*

Die Yanworth Holdings Limited, Gibraltar, Gibraltar, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Yanworth Holdings Limited 66,46 % (6.911.941 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Yanworth Holdings Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Sechep Investments Holding S.à r.l.*
- *SECHEP INVESTMENTS HOLDING II S.à r.l.*
- *GOETHE INVESTMENTS S.à r.l.*
- *RABANO PROPERTIES S.à r.l*

Die Sechep Investments Holding S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 7,67 % (797.750 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Sechep Investments Holding S.à r.l. 7,67 % (797.750 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Sechep Investments Holding S.à r.l. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *RABANO PROPERTIES S.à r.l.*

Die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 58,79 % (6.114.191 Stimmrechte) betrug.

Die RABANO PROPERTIES S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 25. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 7,67 % (797.750 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Group plc., London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Brothers Group plc. 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Brothers Group plc. kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Brothers Holdings Limited*
- *Close Securities Holdings Limited*
- *Close Securities (Germany) Limited*
- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Brothers Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Brothers Holdings Limited 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Brothers Holdings Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Securities Holdings Limited*
- *Close Securities (Germany) Limited*
- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Securities Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Securities Holdings Limited 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Securities Holdings Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Securities (Germany) Limited*
- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Securities (Germany) Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug. Davon sind der Close Securities (Germany) Limited 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über folgende von der Close Securities (Germany) Limited kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- *Close Brothers Seydler Bank AG*

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 17. Mai 2011 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % überschritten hat und zu diesem Tag 32,21 % (3.350.000 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Group plc., London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Close Securities Holdings Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte)

Die Close Securities (Germany) Limited, London, Großbritannien, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 23. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) betrug.

Die Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 24. Mai 2011 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 23. Mai 2011 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 8,65 % (899.990 Stimmrechte) beträgt.

Asset Value Investors Limited, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG (vormals ALTA FIDES Aktiengesellschaft für Grundvermögen), Frankfurt am Main, Deutschland, am 13.10.2008 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag insgesamt 0,00 % (entsprechend 0 Stimmrechten) betrug.

The European Asset Value Fund, Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der YOUNIQ AG (vormals ALTA FIDES Aktiengesellschaft für Grundvermögen), Frankfurt am Main, Deutschland, am 13.10.2008 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag insgesamt 0,00 % (entsprechend 0 Stimmrechten) betrug.

9.5 Mitglieder des Vorstandes und deren Vergütungen

- Rainer Nonnengässer (Vorstandsvorsitzender)
- Marcus Schmitz (seit 1. Januar 2012)
- Dr. Marcel Crommen (bis 31. Dezember 2011)

Herrn Dr. Crommen ist mit Wirkung zum 31. Dezember 2011 aus dem Vorstand der YOUNIQ AG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat der YOUNIQ AG hat am 20. Oktober 2011 Herrn Marcus Schmitz mit Wirkung zum 1. Januar 2012 zum Mitglied des Vorstandes und neuen Chief Financial Officer bestellt.

Zum 31. Dezember 2012 bestanden wie im Vorjahr keine Vorschüsse und Kredite an Vorstandsmitglieder.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes (einschließlich Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung) betrugen im Geschäftsjahr 2012 Euro 491.818 (Vorjahr Euro 758.125). Dabei stellt sich die Vergütung des Vorstands im Einzelnen wie folgt dar:

Vorstandsmitglied	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Abfindungen / Ausgleichs-zahlung	Gesamt-vergütung	Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung
Rainer Nonnengässer seit 1. Juli 2010	Euro 241.043 (Vj. Euro 240.000)	Euro 0 (Vj. Euro 0)	EUR 0 (Vj. EUR 0)	Euro 241.043 (Vj. Euro 240.000)	EUR 0 (Vj. EUR 0)
Marcus Schmitz seit 1. Januar 2012	Euro 225.000 (Vj. Euro 0)	Euro 0 (Vj. Euro 0)	Euro 0 (Vj. Euro 0)	Euro 225.000 (Vj. Euro 0)	Euro 25.775 (Vj. Euro 0)
Dr. Marcel Crommen bis 31. Dezember 2011	Euro 0 (Vj. Euro 212.500	Euro 0 (Vj. Euro 0)	Euro 0 (Vj. Euro 155.625)	Euro 0 (Vj. Euro 518.125)	EUR 0 (Vj. EUR 0)

Die auf Herrn Marcus Schmitz entfallenden Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung resultieren in voller Höhe aus den gewährten 61.000 Aktienoptionen.

Daneben bestehen eine Directors & Officers Vermögensschadensversicherung und im Anschluss an die Grunddeckung eine Directors & Officers Excedent-Versicherung bis zu der vereinbarten Deckungssumme von Euro 20 Mio je Versicherungsfall und insgesamt je Versicherungsperiode sowie zusätzlich Euro 10 Mio je Versicherungsfall und insgesamt je Versicherungsperiode. Versicherte Personen sind unter anderem alle gegenwärtigen, ehemaligen und künftigen Aufsichtsorgane, Vorstände und leitenden Personen der YOUNIQ AG und deren Tochtergesellschaften. Die Prämie hierfür betrug im Geschäftsjahr 2012 insgesamt TEUR 39 (Vorjahr TEUR 24) (brutto).

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Vorstandsvergütungen wird auf den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Vergütungsbericht (Abschnitt 1.5 - Vergütungsbericht) verwiesen.

9.6 Mitglieder des Aufsichtsrats und deren Vergütungen

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012:

Dr. Manfred Püschel, selbstständiger Unternehmensberater (seit 15. September 2011; Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 26. September 2011)

Es bestehen folgende Mitgliedschaften von Herrn Dr. Püschel in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- WITTE Automotive GmbH, Velbert (Vorsitzender des Beirats)
- Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Düsseldorf (Verwaltungsratsmitglied)
- Anita Thyssen Stiftung, München (Beiratsmitglied)

Daniel Schoch, Finanzvorstand der CORESTATE Capital AG, Zug / Schweiz (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 26. September 2011)

Martin Hitzer, Rechtsanwalt der Anwaltssozietät Gleiss Lutz, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Hitzer hat mit Schreiben vom 24. September 2012 sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zur Beendigung der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft niedergelegt.

Ralph Winter, Geschäftsführer der CORESTATE German Residential Limited und der CORESTATE German Commercial Properties Fund LP, beide mit Sitz in St Peter Port / Guernsey (seit 11. August 2011)

Dr. Carsten Strohdeicher, Geschäftsführer der Arcadius Advisors GmbH, München (seit 15. September 2011)

Es bestehen folgende Mitgliedschaften von Herrn Dr. Strohdeicher in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Magnat Real Estate AG, Frankfurt am Main
- SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Barbara Busch, Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin bei der Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner, Frankfurt am Main

Dr. Georg Reul, Vorstandsmitglied der FRANKONIA Eurobau AG, Nettetal (vom 11. Juni 2010 bis 10. August 2011)

Herr Dr. Georg Reul hat mit schriftlicher Erklärung vom 31. Mai 2011 sein Mandat im Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 10. August 2011 niedergelegt. In der Hauptversammlung am 10. August 2011 wurde für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds Herr Ralph Winter zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2011 wurde § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft geändert. Die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde von drei auf sechs Personen erhöht. Die Änderung von § 9 der Satzung wurde erst mit der Eintragung im Handelsregister am 15. September 2011 wirksam.

Die Bezüge des Aufsichtsrats stellen sich für 2012 im Einzelnen wie folgt dar:

Aufsichtsratsmitglied	Auslagen und Umsatzsteuer	Fixe Vergütung pro Jahr einschließlich Sitzungsgeld pro Jahr
Dr. Manfred Püschel (seit 15. September 2011)	Euro 9.091 (Vj. Euro 3.060)	Euro 27.500 (Vj. Euro 9.583)
Daniel Schoch	Euro 0 (Vj. Euro 0)	Euro 0 (Vj. Euro 23.750)
Martin Hitzer	Euro 2.746 (Vj. Euro 475)	Euro 11.500 (Vj. Euro 12.250)
Ralph Winter (seit 11. August 2011)	Euro 0 (Vj. Euro 0)	Euro 0 (Vj. Euro 5.667)
Dr. Carsten Strohdeicher (seit 15. September 2011)	Euro 3.415 (Vj. Euro 349)	Euro 12.500 (Vj. Euro 4.583)
Barbara Busch (seit 15. September 2011)	Euro 2.233 (Vj. Euro 0)	Euro 11.750 (Vj. Euro 4.583)
Dr. Georg Reul (11. Juni 2010 bis 10. August 2011)	Euro 0 (Vj. Euro 885)	Euro 0 (Vj. Euro 6.082)

Zum 31. Dezember 2012 bestanden wie im Vorjahr keine Vorschüsse und Kredite an Aufsichtsratsmitglieder.

Wegen weiterer Erläuterungen zu den Aufsichtsratvergütungen wird auf den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Vergütungsbericht (Abschnitt 1.5 - Vergütungsbericht) verwiesen.

9.7 Beziehungen mit zum Unternehmen nahe stehenden Personen und Unternehmen

Zu den dem Konzern nahe stehenden Personen und Unternehmen zählt neben der YOUNIQ AG und ihren Tochterunternehmen auch das oberste Mutterunternehmen CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port / Guernsey. Somit sind auch alle verbundenen Unternehmen der CORESTATE German Residential Limited verbundene Unternehmen der YOUNIQ AG und gleichzeitig nahe stehende Unternehmen. Der Asset Manager und Initiator des geschlossenen Immobilienfonds CORESTATE German Residential Limited, die CORESTATE CAPITAL AG sowie deren verbundene Unternehmen sind ebenfalls nahe stehende Unternehmen.

Ferner zählen zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und alle leitenden Mitarbeiter in Schlüsselpositionen (soweit vorhanden) sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren nahen Familienangehörigen, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die YOUNIQ AG einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der YOUNIQ AG einschließlich deren konzernverbundenen Unternehmen.

Es fanden im Geschäftsjahr 2012 und 2011 folgende Leistungsbeziehungen zwischen verbundenen Unternehmen und / oder nahe stehenden Unternehmen und Personen statt:

A. LEISTUNGSBEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. hatte der YOUNIQ AG mit Vertrag vom 25. November 2008 und Zusatzvereinbarungen vom 19. Oktober 2009 bzw. 7. Oktober 2010 eine unbesicherte Kreditlinie in Höhe von EUR 35 Mio bis zum 31. Dezember 2012 eingeräumt. Der Zinssatz beträgt 9,0 % p.a. Des Weiteren hat die Mehrheitsaktionärin GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. der YOUNIQ AG mit Verträgen vom 1. bzw. 11. März 2010 Kredite in Höhe von EUR 1,73 Mio (Laufzeit bis zum 30. Dezember 2014) bzw. EUR 4,2 Mio (Laufzeit bis zum 31. Januar 2015) gewährt. Der Zinssatz beträgt jeweils 5,0 % p.a.

Mit Vertrag vom 28. / 29. April 2011 und Ergänzungsvereinbarung vom 17. Juni 2011 haben die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. und die YOUNIQ AG vereinbart, dass die GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. in Form eines Forderungserlasses durch Zuzahlung in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2011 auf Darlehensforderungen in Höhe von EUR 37.627.058,65 (per 30. Juni 2011, 24:00 Uhr) gegenüber der YOUNIQ AG verzichtet. Gleichzeitig wurde die Kreditlinie auf den Restbetrag von EUR 5 Mio. herabgesetzt. Der Verzicht stand gemäß § 2 des Erlassvertrages unter der aufschiebenden Bedingung der Zuteilung der Aktien an die institutionellen Investoren im Rahmen der Vorabplatzierung des Bezugsangebots an die Aktionäre der YOUNIQ AG. Diese aufschiebende Bedingung war bis zum 30. Juni 2011 eingetreten. Die Gesellschaft hat den Betrag dieser erlassenen Darlehensforderung mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2011 in die freie Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt.

Mit Darlehensvertrag vom 10. Juni 2011 hat die Liechtensteinische Landesbank (Switzerland) Ltd., Zürich / Schweiz, der YOUNIQ AG ein zweckgebundenes Darlehen über EUR 5,0 Mio zur Rückzahlung der noch offenen Kreditlinie bei der GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. gewährt. Das Darlehen ist ab 2012 jährlich jeweils zum 30. Juni in Höhe von EUR 1,25 Mio zu tilgen. Es wird variabel verzinst (3-Monats-EURIBOR zuzüglich Aufschlag) und ist über eine Bürgschaft der GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. abgesichert. Die Auszahlung des Darlehensbetrages erfolgte durch direkte Tilgung des Darlehens der GOETHE INVESTMENTS S.à r.l. am 6. Juli 2011.

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 6. Juli 2011 waren aus der Kreditlinie und den Darlehen Zinsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.671 entstanden.

B. LEISTUNGSVERGÜTUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE TRANSAKTIONEN AN NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

Im Geschäftsjahr 2012 haben wie im Vorjahr – mit nachfolgender Ausnahme – keine Leistungsvergütungen und sonstigen finanzielle Transaktionen an nahe stehende Unternehmen stattgefunden.

Mit der CORESTATE Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main, besteht ein Mietvertrag über die Anmietung von Geschäftsräumen in der Eschersheimer Landstraße 6 in 60322 Frankfurt am Main (Vorjahr Frankfurt am Main, Neue Mainzer Str. 28). Im Geschäftsjahr 2012 sind hieraus Mietaufwendungen (einschließlich Nebenkosten und Serviceleistungen) in Höhe von insgesamt TEUR 180 (Vorjahr TEUR 136) entstanden. Hinsichtlich der aktuellen Konditionen wird auf Abschnitt 9.3 verwiesen.

C. IMMOBILIENTRANSAKTIONEN MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Immobilientransaktionen getätigt.

D. LEISTUNGSVERGÜTUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE TRANSAKTIONEN AN NAHESTEHENDE PERSONEN

Leistungsvergütungen und sonstige finanzielle Transaktionen an nahe stehende Personen haben im Geschäftsjahr 2012 mit nachfolgenden Ausnahmen nicht stattgefunden.

Hinsichtlich der Vergütung von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wird auf die Abschnitte 9.5 und 9.6 verwiesen.

Im Rahmen von Beratungsleistungen wurde eine Vergütung in Höhe von Euro 7.140 an die Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner, Frankfurt am Main, entrichtet. Das Aufsichtsratsmitglied Frau Barbara Busch ist Partnerin bei der Anwaltssozietät Bögner Hensel & Partner. Die anderen Aufsichtsratsmitglieder haben im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen erhalten.

9.8 Abschlussprüferhonorar gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB

Die konzernweiten Aufwendungen für die Abschlussprüfungen durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, (Vorjahr KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main) betrugen in 2012:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Abschlussprüfungsleistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 a HGB)	156	168
andere Bestätigungsleistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 b HGB)	13	96
Steuerberatungsleistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 c HGB)	237	-
sonstige Leistungen (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 d HGB)	87	-
Eigenkapitalquote	**492**	**264**

Die Angaben sind ohne die gesetzliche Umsatzsteuer.

9.9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zur Beendigung der Aufstellung des Konzernabschlusses haben sich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte keine wesentlichen Ereignisse ergeben, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hatten.

- Mit Schreiben vom 15. Januar 2013 hat die Verkäuferin eines Grundstückes in Düsseldorf den Rücktritt von dem Grundstückskaufvertrag erklärt. Der Grundstückkaufvertrag war bis dahin noch nicht vollzogen worden.
- Die Youniq Reutlingen GmbH hat am 17. Januar 2013 den Rücktritt von dem Grundstückskaufvertrag über eine Immobilie in Reutlingen erklärt. Der Grundstückskaufvertrag wird daher im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013 rückabgewickelt.

Hinsichtlich der Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres 2012 wird auch auf den zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 1.3 - Nachtragsbericht) verwiesen.

9.10 Konzernabschluss

Der YOUNIQ-Konzern wird in den nach den gesetzlichen Vorschriften von Guernsey aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 des obersten Mutterunternehmens CORESTATE German Residential Limited, St Peter Port/Guernsey, einbezogen. Dieser wird nach den International Financial Reporting Standards aufgestellt und in Luxemburg veröffentlicht.

9.11 Offenlegung

Der von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der YOUNIQ AG und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der YOUNIQ AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

9.12 Erklärung nach § 161 AktG

Die YOUNIQ AG ist das einzige in den Konzernabschluss einbezogene deutsche börsennotierte Unternehmen. Die YOUNIQ AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebenen Erklärungen abgeben und ihren Aktionären zugänglich gemacht.

Vorstand und Aufsichtsrat der YOUNIQ AG haben am 22. März 2013 gemeinsam die Entsprechenserkärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils geltenden Fassung abgegeben. Die Entsprechenserklärungen werden den Aktionären auf der Internetseite (www.youniq-group.de) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 22. März 2013

Rainer Nonnengässer

(Vorstandsvorsitzender)

Marcus Schmitz

(Vorstand)

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012
„ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG“

in TEUR	Jahr	Renting and Trading Real Estate	Project Development
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	2012	(131)	(1.127)
davon Mieterlöse	*2012*	*3.483*	*3*
	2011	1.659	733
	2011	*4.460*	*3*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2012	(1.427)	(14)
davon Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	*2012*	*23.885*	*806*
	2011	817	208
	2011	*11.955*	*1.936*
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	2012	–	(790)
davon Erlöse aus Fertigungsaufträgen	*2012*	–	*510*
	2011	–	(1.777)
	2011	–	*3.809*
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2012	2.442	–
	2011	(24.177)	–
Personal– und Verwaltungsaufwand	2012	50	0
	2011	(58)	(198)
Allgemeine Vertriebs– und Marketingaufwendungen	2012	(99)	(30)
	2011	(192)	(392)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	2012	(307)	(113)
	2011	(1.786)	(736)
EBIT	2012	528	(2.074)
	2011	(23.735)	(2.161)
Finanzergebnis	2012	(3.497)	(153)
davon Zinserträge	*2012*	*52*	*27*
davon Zinsaufwendungen	*2012*	*(1.506)*	*(64)*
	2011	(2.710)	(278)
	2011	*12*	*78*
	2011	*(1.923)*	*(80)*
EBT	2012	(2.969)	(2.227)
	2011	(26.445)	(2.439)

YOUNIQ – Studentisches Wohnen	Dienstleistungen	Überleitung und Rundungen	Gesamt
1.377	(53)	1.253	1.319
2.926	*2.416*	*(3.487)*	*5.342*
1.050	133	(2.392)	1.183
3.067	*146*	*(4.463)*	*3.213*
(1.683)	(61)	1.441	(1.744)
414	*(8)*	*(24.691)*	*406*
30	6	(1.025)	36
390	*449*	*(13.891)*	*839*
(107)	–	790	(107)
1.004	–	*(510)*	*1.004*
1.483	–	1.777	1.483
3.605	–	*(3.809)*	*3.605*
6.678	34	(2.442)	6.711
8.439	(1.532)	24.177	6.907
(279)	(5.177)	950	(4.455)
(232)	(5.668)	1.968	(4.188)
(29)	(431)	129	(460)
(632)	(1.183)	584	(1.815)
(39)	(152)	421	(191)
(121)	(129)	2.522	(250)
5.919	(5.840)	2.541	1.074
10.017	(8.373)	27.609	3.357
(4.112)	2.193	3.002	(2.567)
9	*127*	*(79)*	*136*
(1.406)	*(387)*	*1.570*	*(1.793)*
(4.292)	994	2.988	(3.298)
49	*83*	*(90)*	*132*
(2.150)	*(241)*	*2.003*	*(2.390)*
1.807	(3.647)	5.543	(1.493)
5.725	(7.379)	30.597	59

Fortsetzung auf nächster Seite

in TEUR	Jahr	Renting and Trading Real Estate	Project Development
Ertragsteuern	2012	(753)	169
	2011	8.419	(260)
Periodenergebnis Konzern (Gesamt)	2012	(3.722)	(2.059)
davon fortgeführte Bereiche	*2012*	–	–
davon aufgegebene Bereiche	*2012*	*(3.722)*	*(2.059)*
	2011	(18.026)	(2.699)
	2011	–	–
	2011	*(18.026)*	*(2.699)*
Immobilienvermögen (IAS 40/IFRS 5, IAS 2, IAS 11)	31.12.2012	33.346	291
	31.12.2011	52.708	3.963
übriges Segmentvermögen	31.12.2012	3.376	2.225
	31.12.2011	6.181	2.681
Finanzschulden	31.12.2012	17.621	–
	31.12.2011	37.153	132
Konzernfinanzierung	31.12.2012	12.552	1.236
	31.12.2011	14.498	4.328
übrige Segmentschulden	31.12.2012	3.208	1.085
	31.12.2011	3.699	1.678
Segmentinvestitionen	2012	15	–
	2011	59	–

YOUNIQ – Studentisches Wohnen	Dienstleistungen	Überleitung und Rundungen	Gesamt
2.240	(1.680)	1.571	1.547
(3.924)	5.265	(8.159)	1.341
4.047	(5.327)	–	(7.061)
4.047	*3.345*	*(648)*	*54*
	1.982	*648*	*(7.114)*
1.801	(2.113)	–	(21.037)
1.801	*(401)*	–	*1.400*
–	*(1.713)*	–	*(22.438)*
96.839	1.282	–	131.758
93.670	1.254	(0)	151.594
7.887	13.614	(1.287)	25.815
5.832	15.877	1.530	32.101
43.894	4.664	–	66.179
31.100	5.991	(0)	74.377
29.730	(43.519)	–	–
36.670	(55.496)	0	–
6.114	1.115	(1.287)	10.235
12.722	2.056	1.530	21.685
34.757	279	–	35.050
13.668	88	–	13.815

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012
„ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG“

in TEUR	Konzern 1.1. - 31.12.2012	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2012	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2012
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Mieterlöse	8.829	3.487	5.342
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	1.740	1.295	445
Mietaufwendungen	(2.358)	(26)	(2.332)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	(6.020)	(3.666)	(2.354)
Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen	538	6	532
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) vor Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**2.728**	**1.096**	**1.632**
Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen	(1.302)	(1.025)	(277)
(Wertberichtigungen)/Wertaufholungen bei Liefer- und Leistungsforderungen	(1.360)	(1.323)	(37)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**66**	**(1.253)**	**1.319**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	25.097	24.691	406
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	(1.951)	(1.875)	(76)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	(24.665)	(24.257)	(408)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	(102)	-	(102)
Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	(1.565)	-	(1.565)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**(3.185)**	**(1.441)**	**(1.744)**
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	1.513	510	1.004
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	(2.410)	(1.299)	(1.111)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	**(897)**	**(790)**	**(107)**
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**9.154**	**2.442**	**6.711**
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(5.405)	(950)	(4.455)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(589)	(129)	(460)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	(611)	(421)	(191)
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**(1.467)**	**(2.541)**	**1.074**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen

in TEUR	Konzern 1.1. - 31.12.2012	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2012	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2012
Zinserträge	215	79	136
Zinsaufwendungen	(3.363)	(1.570)	(1.793)
Sonstige Finanzerträge/(Finanzaufwendungen)	(2.421)	(1.511)	(910)
Finanzergebnis	**(5.569)**	**(3.002)**	**(2.567)**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**(7.036)**	**(5.543)**	**(1.493)**
Ertragsteuern	(24)	(1.571)	1.547
Periodenergebnis Konzern	**(7.061)**	**(7.114)**	**54**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	(7.096)	(7.115)	19
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Periodenergebnis	36	1	35
durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	**EUR -0,68**	**EUR -0,68**	**EUR 0,00**
Überleitung vom Periodenergebnis zum Gesamtergebnis für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Periodenergebnis	**(7.061)**	**(7.114)**	**54**
Sonstiges Ergebnis			
Veränderung der Neubewertungsrücklage der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	98	-	98
Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	733	567	166
Auf die Komponenten des "Sonstigen Ergebnisses" entfallende Ertragsteuern	(263)	(210)	(53)
Sonstiges Ergebnis Konzern	**569**	**358**	**212**
Gesamtergebnis Konzern	**(6.491)**	**(6.757)**	**265**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Gesamtergebnis	(6.526)	(6.757)	231
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Gesamtergebnis	35	1	34

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2011
„ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG“

in TEUR	Konzern 1.1. - 31.12.2011	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2011	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2011
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011			
Mieterlöse	7.676	4.463	3.213
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten	2.460	1.950	510
Mietaufwendungen	(538)	(59)	(479)
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	(4.634)	(2.808)	(1.826)
Sonstige immobilienbezogene Erträge und Aufwendungen	380	242	138
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) vor Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**5.343**	**3.788**	**1.555**
Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen	(731)	(385)	(346)
(Wertberichtigungen)/Wertaufholungen bei Liefer- und Leistungsforderungen	(1.036)	(1.010)	(26)
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (NOI) nach Instandhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Forderungsabschreibungen	**3.576**	**2.392**	**1.183**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	14.730	13.891	839
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	(140)	(136)	(4)
Abgang von Buchwerten aus der Veräußerung von Immobilien	(13.529)	(12.730)	(798)
Akquisitionskosten und Kosten aus Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-
Erträge/(Aufwendungen) aus dem Kauf bzw. der Veräußerung von Immobilien-Unternehmen	(0)	-	(0)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**1.062**	**1.025**	**36**
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	7.414	3.809	3.605
Aufwendungen aus Fertigungsaufträgen	(7.707)	(5.586)	(2.122)
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	**(293)**	**(1.777)**	**1.483**
Ergebnis aus der Marktbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**(17.270)**	**(24.177)**	**6.907**
Personal- und Verwaltungsaufwendungen	(6.156)	(1.968)	(4.188)
Allgemeine Vertriebs- und Marketingaufwendungen	(2.399)	(584)	(1.815)
Zuschreibungen/(Abschreibungen)	(2.772)	(2.522)	(250)
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**(24.252)**	**(27.609)**	**3.357**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen

in TEUR	Konzern 1.1. - 31.12.2011	aufgegebene Bereiche 1.1. - 31.12.2011	fortgeführte Bereiche 1.1. - 31.12.2011
Zinserträge	222	90	132
Zinsaufwendungen	(4.393)	(2.003)	(2.390)
Sonstige Finanzerträge/(Finanzaufwendungen)	(2.114)	(1.075)	(1.040)
Finanzergebnis	**(6.285)**	**(2.988)**	**(3.298)**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**(30.538)**	**(30.597)**	**59**
Ertragsteuern	9.500	8.159	1.341
Periodenergebnis Konzern	**(21.037)**	**(22.438)**	**1.400**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	(21.009)	(22.377)	1.368
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Periodenergebnis	(29)	(61)	32
durchschnittliche Anzahl der während der Periode ausstehenden Aktien	9.087.534	9.087.534	9.087.534
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	**EUR -2,31**	**EUR -2,46**	**EUR 0,15**
Überleitung vom Periodenergebnis zum Gesamtergebnis für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012			
Periodenergebnis	**(21.037)**	**(22.438)**	**1.400**
Sonstiges Ergebnis			
Veränderung der Neubewertungsrücklage der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	-	-	-
Effektiver Teil der Gewinne/Verluste aus Cash Flow-Sicherungsbeziehungen	(680)	(578)	(103)
Auf die Komponenten des "Sonstigen Ergebnisses" entfallende Ertragsteuern	208	184	23
Sonstiges Ergebnis Konzern	**(472)**	**(393)**	**(79)**
Gesamtergebnis Konzern	**(21.510)**	**(22.831)**	**1.321**
davon entfallend auf Eigentümer des Mutterunternehmens am Gesamtergebnis	(21.481)	(22.770)	1.289
davon entfallend auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss am Gesamtergebnis	(29)	(61)	32

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der YOUNIQ AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie ihren zusammengefassten Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht und 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 zusammengefassten Lagebericht und 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 den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts und 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 auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie 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 zusammengefasste Lagebericht und 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."

Berlin, den 22. März 2013

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wehner
Wirtschaftsprüfer

Werling
Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

Der Vorstand der YOUNIQ AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315 HGB) offenzulegen sind.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses als auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem. Es beinhaltet konzernweit einheitliche Richtlinien zur Rechnungslegung, Risikomanagement gemäß dem „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich“ (KonTraG) und ein integriertes Controllingkonzept als Teil des wertorientierten Managements. Hierdurch wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

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

Frankfurt am Main, 22. März 2013

Rainer Nonnengässer
Vorstandsvorsitzender der YOUNIQ AG

Marcus Schmitz
Mitglied des Vorstands der YOUNIQ AG

IMPRESSUM

Der Geschäftsbericht der YOUNIQ AG enthält zukunftsbezogene, auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen beruhende Aussagen. Diese Aussagen sind nicht als Garantie dafür zu erachten, dass diese Ereignisse auch eintreffen.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor. Im Zweifel ist der deutsche Geschäftsbericht maßgeblich.

Eine Online-Version des Geschäftsberichts steht auf der Internetseite (www.youniq-group.de) der Gesellschaft zur Verfügung.

HERAUSGEBER

© 2013
YOUNIQ AG
Eschersheimer Landstraße 6
60322 Frankfurt

Telefon: +49 (69) 2474720
Telefax: +49 (69) 247472100

info@youniq.de
www.youniq-group.de

GESTALTUNG UND SATZ

cometis AG

FOTOGRAFIE UND ILLUSTRATIONEN

© YOUNIQ AG

NOTIZEN

17. MAI 2013	QUARTALSFINANZBERICHT ZUM 31.03.2013
17. JULI 2013	ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG
30. AUGUST 2013	HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30.06.2013
14. NOVEMBER 2013	QUARTALSFINANZBERICHT ZUM 30.09.2013

FINANZKALENDER