

**LEG Immobilien AG, Düsseldorf - Einzelabschluss**  
**(vormals LEG Immobilien GmbH;**  
**vormals Lancaster GmbH & Co. KG)**

---

**Lagebericht zum 31.12.2012**

**und**

**Jahresabschluss zum 31.12.2012**

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **I. Lagebericht 2012**

## **II. Jahresabschluss 2012**

### **1. Bilanz zum 31.12.2012**

### **2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012**

### **3. Anhang 2012**

**Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

**Anlagenspiegel**

**Anteilsbesitz zum 31.12.2012**

**Forderungsspiegel**

**Verbindlichkeitenspiegel**

# **Lagebericht**

**der LEG Immobilien AG, Düsseldorf**

**(vormals LEG Immobilien GmbH; vormals Lancaster GmbH  
& Co. KG)**

**für das Geschäftsjahr**

**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012**

# 1 Geschäft und Rahmenbedingungen

## 1.1 Gesellschaft und Unternehmensausrichtung

Die LEG Immobilien AG (im weiteren Verlauf „LEG Immo“ genannt) ist die Muttergesellschaft der LEG-Gruppe. Die LEG-Gruppe zählt zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2012 hielt die LEG-Gruppe 91.912 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf, wurde am 9. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 69386 eingetragen. Die LEG NRW als wesentlichstes Tochterunternehmen der LEG Immo wurde 1970 gegründet. Geschäftsansässig ist die Gesellschaft ebenfalls in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 12200 eingetragen.

Mit Vertrag vom 28. August 2008 hat die Lancaster GmbH & Co. KG (HRA 20189) mehrheitlich die Anteile an der LEG von der Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW-Bank, Anstalt des öffentlichen Rechts, erworben.

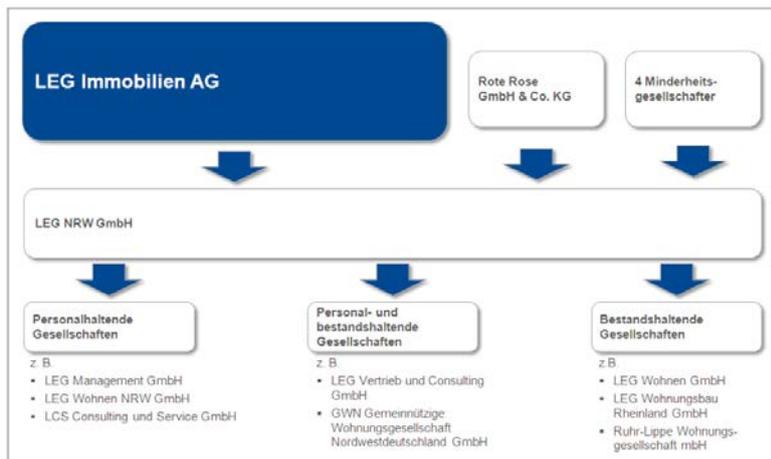
Alleinige Komplementärin der Lancaster GmbH & Co. KG war die im Mai 2008 gegründete Lancaster Holding GmbH, Düsseldorf, die auch die Geschäftsführung der Lancaster GmbH & Co. KG wahrgenommen hat. Das Stammkapital betrug TEUR 25. Kommanditistin der Lancaster GmbH & Co. KG war die Saturea B.V. Amsterdam, Niederlande mit einer Festkapitaleinlage in Höhe von TEUR 1. Alleinige Gesellschafterin der Saturea B.V. ist die Restio B.V.

Die LEG Immo hat sich aus einer zweistufigen Entwicklung ergeben. In einem ersten Schritt wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 31.10.2012 die Rechtsformumwandlung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH notariell vollzogen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 28.11.2012.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 02.01.2013 wurde schließlich in einem zweiten Schritt die Rechtsformumwandlung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG notariell vollzogen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 11.01.2013.

Seit Dezember 2012 ist die LEG Immobilien AG bzw. LEG Immobilien GmbH mit 94,9% an der Rote Rose GmbH & Co. KG beteiligt.

## Struktur der LEG-Gruppe ab dem 02.01.2013:



Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes sowie den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur langfristigen Wertsteigerung.

Die LEG Immo ist die Holding-Gesellschaft der LEG-Gruppe.

## 1.2 Konzernsteuerung

Die Konzernsteuerung der LEG-Gruppe basiert auf einem kennzahlenorientierten Steuerungskonzept. Wesentliches Instrument ist dabei der Planungsprozess. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Planungsprozess, der auf IFRS aufbaut. Ergebnis dieses Planungsprozesses ist eine rollierende 5-Jahresplanung bestehend aus Gesamtergebnis-, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung. Der gesamte Prozess basiert auf einer objekt-, personen- und projektscharfen Detailplanung. Im Rahmen des Forecast-Prozesses wird die aktuelle Jahresplanung in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert, um zu einer Hochrechnung des erwarteten Gesamtergebnisses für das laufende Geschäftsjahr zu gelangen. Auf Basis dieser Forecasts werden auf monatlicher Basis Cashflow-Projektionen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt. Dadurch werden frühzeitig mögliche finanzielle Risiken erkannt.

Monatlich und quartalsweise werden der Vorstand sowie die Bereichsleiter in Form eines standardisierten Berichtswesens in unterschiedlicher Form über den aktuellen Geschäftsverlauf informiert. Das Berichtswesen basiert auf einem IT-gestützten Konzern-Data-Warehouse, welches aus dem konzernweiten SAP-System gefüllt wird. Im Rahmen dieses regelmäßigen Berichtswesens werden die aktuellen Ist-Daten mit den Plan-Daten verglichen und Abweichungen analysiert sowie kommentiert. Dabei wird besonderer Wert auf die Abweichungen bei Frühindikatoren gelegt, die einen Ausblick auf die zukünftige

Geschäftsentwicklung geben. Ergänzend zum monatlichen Berichtswesen finden einmal pro Monat auf verschiedenen Ebenen persönliche Gespräche statt, in denen die aktuellen Geschäftszahlen analysiert, Maßnahmen erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden.

Die LEG-Gruppe unterscheidet die Segmente Wohnen und Sonstiges.

Das Segment Wohnen umfasst alle Wohnungs- und Gewerbebestände, sowie eigengenutzte Gebäude. Das Segment Wohnen umfasst Bestandsgesellschaften sowie die LEG Wohnen NRW. Immobilienbestände, die aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in die dauerhafte Vermietung übergegangen sind und sich ausschließlich im Konzerneigentum befinden, werden ebenfalls im Segment Wohnen geführt.

Im Segment Sonstiges werden die Developmentgesellschaften sowie die Gesellschaften LEG Management GmbH, LCS Consulting und Service GmbH geführt. Vermietete Objekte, die aus dem Development-Geschäft zum Verkauf stehen, werden ebenfalls im Segment Sonstiges ausgewiesen. Die im Segment Sonstiges angesiedelte LEG Management GmbH konzentriert sich im Wesentlichen auf Aufgaben im Zusammenhang mit administrativen Funktionen sowie der Konzernsteuerung.

### **1.3 Geschäftstätigkeit und Strategie**

Die LEG-Gruppe ist Bestandshalter von deutschen Wohnimmobilien mit einem konzentrierten Portfolio in der Kernregion von NRW. Das Geschäftsmodell ist auf einen langfristigen, wertorientierten Ansatz ausgelegt, der die Interessen von Eigentümern und Mietern in Einklang bringt.

Wesentliche Elemente der Geschäftsstrategie sind dabei:

- Optimierte kaufmännische und technische Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes
- Aktives Schließen der Lücke zwischen Ist- und Marktmieten
- Steigerung der Mieterlöse durch weitere Reduzierung der Leerstände
- Wachstum durch Akquisition vor allem in den Kernregionen
- Weitere Erhöhung der Kundenzufriedenheit
- Weitere Verbesserung der Kostenbasis
- Entwicklung von Dienstleistungen, die Mehrwert für die Mieter bringen

Die LEG Immobilien AG ist die Holding-Gesellschaft der LEG Gruppe. Sie hat keine operative Funktion und wird voraussichtlich erst im Laufe des Geschäftsjahres 2013 administrative Aufgaben übernehmen.

## 1.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Deutsche Wirtschaft setzt Wachstumskurs in schwierigem Umfeld fort.

Das Jahr 2012 war geprägt von der europäischen Schuldenkrise. Dennoch zeigte sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin sehr widerstandsfähig. Trotz Abschwächungstendenzen ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 preisbereinigt um 0,7% auf 2.645 Mrd. Euro gegenüber 2011 gestiegen, während für die Eurozone (EU 17) insgesamt von einem Rückgang um 0,4% ausgegangen wird (Statistisches Bundesamt). Ein leichter Rückgang des BIP im Schlussquartal 2012 um -0,4% wird von den führenden Wirtschaftsinstituten als vorübergehend eingestuft, da bereits 2013 wieder mit einem Anstieg gerechnet wird.

Besonders positiv auf die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts haben sich die um 0,6% gestiegenen Konsumausgaben und der um 1,1% gestiegene Außenbeitrag ausgewirkt (Statistisches Bundesamt). Die gestiegenen Konsumausgaben werden durch einen Anstieg der Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer um 2,4% begünstigt, was oberhalb der Inflationsrate von 2% lag und somit zu moderaten Reallohnsteigerungen von 0,4% geführt hat.

In Nordrhein-Westfalen blieb die wirtschaftliche Entwicklung in 2012 weiter auf ihrem Wachstumspfad. Die letzte veröffentlichte Statistik des Statistischen Landesamts in NRW wies für das erste Halbjahr 2012 ein Wachstum des BIP von 0,8% aus.

Der Arbeitsmarkt hat sich ebenfalls weiter positiv entwickelt. In 2012 waren 1,0% mehr Personen erwerbstätig als noch 2011 und damit erreichte die Erwerbsquote im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote betrug in 2012 6,8% und liegt damit weiter unter dem Durchschnitt (10,5%) in der Eurozone (EU 27). In NRW lag die Arbeitslosenquote bei steigender Beschäftigtengenzahl bei 7,9% (Jahresdurchschnitt: 8,1%), was signifikant unter dem Niveau von 12% in 2005 liegt und damit die deutlich positive Grundtendenz aufzeigt.

Neben der international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur profitiert Deutschland von der vergleichsweise soliden Verschuldungssituation der öffentlichen Haushalte. Die Bruttoverschuldung betrug in Deutschland 2012 81,7% des Bruttoinlandsproduktes, was deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt (Eurozone 92,9%). Dies spiegelt sich in den historisch niedrigen Renditen für deutsche Staatsanleihen wider. Auch der deutsche Immobiliensektor profitiert von dem durch die Niedrigzinspolitik der EZB induzierten, niedrigen Zinsniveau mit in 2012 durchschnittlich weiter vergünstigten Finanzierungskonditionen.

So hat sich, unterstützt durch das niedrige Zinsniveau, der Preisanstieg für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre in 2012 fortgesetzt und an Breite gewonnen. Dies zeigt u.a. die Entwicklung verschiedener Preisindizes. So erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien in 2012 gegenüber 2011, auf Basis der Daten von 125 Städten, lt. der Deutschen Bundesbank um 5,25%. Damit war der Preisanstieg nahezu genauso hoch wie in 2011 (5,5%). Mit rd. 7% erhöhten sich in 2012 die Preise für Eigentumswohnungen in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Dies ist ein Beleg für die Wanderungstendenzen in die Ballungsräume. Die günstige Angebots-/Nachfragekonstellation insbesondere in den Städten wirkte sich auch auf den Mietmarkt aus. So stiegen die Mieten lt. der BulwienGesa AG in den 125 größten Städten für Neubauwohnungen um 4,75% und nach Wiedervermietung um 3,5%.

Diese positiven konjunkturellen Rahmendaten lösen eine verstärkte Wanderungsbewegung nach Deutschland aus. In 2012 war der Saldo aus Zu- und Abwanderungen im dritten Jahr in Folge positiv und betrug rd. 340.000 Personen. Da dieser Wert auch über dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen lag, wächst die Bevölkerung in Deutschland wieder und beträgt aktuell 82 Millionen Menschen. Neben den positiven erwarteten Implikationen für die weitere Entwicklung der Volkswirtschaft, löst dies auch direkt positive Nachfrageeffekte nach Wohnraum aus und trägt so insgesamt zu einer weiteren Verbesserung der Nachfragesituation bei. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist NRW wesentlicher Profiteur dieser Entwicklung.

Für 2013 gehen die Prognosen weiter von einer moderaten Steigerung des Bruttoinlandsproduktes auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr aus. So erwartet die Bundesbank ein Wachstum von 0,4% und der Internationale Währungsfonds in der letzten veröffentlichten Prognose ein Wachstum von 0,96%. Dabei wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass der Anstieg im zweiten Halbjahr über dem des ersten liegt. Das sich verbessernde Bild wird auch durch die letzten Daten des ifo-Geschäftsklimaindex untermauert, der sich seit dem vierten Quartal 2012 wieder deutlich verbessert hat. So lag der Index im Februar 2013 bei 107,4 Punkten gegenüber dem Tiefpunkt im Oktober 2012 von 100,1. Als Konjunkturstütze wirkt weiter der Konsum, der von Reallohnsteigerungen und einem robusten Konsumentenvertrauen begünstigt wird. Auf dem Arbeitsmarkt wird allgemein mit einer Stagnation oder einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet.

### **Positive Nachfragetendenz sorgt für weiter steigende Mieten**

Der Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen war auch im Jahr 2012 geprägt durch den demografischen Wandel. Zwar stagniert die Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Bundeslandes, bei rund 17,84 Millionen, jedoch steigt die Anzahl der Haushalte (Statistisches Landesamt), als der wichtigste Nachfragetreiber, aufgrund der anhaltenden Haushaltsverkleinerungen weiterhin stetig (2011: +0,6% gegenüber 2010). Das Statistische

Landesamt in NRW rechnet in einer Langfristprognose mit einem landesweiten Anstieg der Haushalte von 2009 bis 2030 von 2,9%. Insgesamt gibt es eine hohe Heterogenität der einzelnen Teilmärkte. So wird für die Rheinschiene mit Städten wie Köln und Bonn ein Haushaltswachstum von 10% prognostiziert. Auch für Düsseldorf, die Kreise Rhein-Sieg, Neuss, Kleve und Heinsberg werden deutliche Zuwächse um 5% bis 10% erwartet. Ebenso für die Universitätsstädte Münster und Paderborn sind die Prognosen unvermindert deutlich positiv. Haushaltsrückgänge werden dagegen für die ostwestfälischen Kreise Herford und Lippestadt sowie für Remscheid und Hagen erwartet.

Insgesamt jedoch hat sich die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere im Niedrigpreissegment – stabil entwickelt und somit auch das Mietpreinsniveau nochmals ansteigen lassen.

### **Transaktionsmarkt**

Die positive fundamentale Entwicklung spiegelt sich in der Analyse der Angebotskaufpreise wider. Inflationsbefürchtungen und die Rückkehr zu soliden Kapitalanlagen haben zu einem verstärkten Investment in die Asset-Klasse Wohnen geführt. Demzufolge sind auch die Wohnungspreise zum Teil deutlich gestiegen. Den größten Anstieg bei den mittleren Angebotspreisen für Eigentumswohnungen verzeichnen Aachen (plus 7,7%) und Düsseldorf (plus 6,4%). Im Mehrfamilienhaussegment ist der Positivtrend weniger ausgeprägt: im attraktivsten Teilmarkt Düsseldorf stagnierten die Durchschnittspreise bei gut 1.500 Euro pro Quadratmeter. Die größte Preissteigerung in diesem Segment hat der Standort Gelsenkirchen zu verzeichnen, allerdings ist der Anstieg um 5,3% auch auf das niedrige Niveau von aktuell rund 540 Euro pro Quadratmeter zurückzuführen.

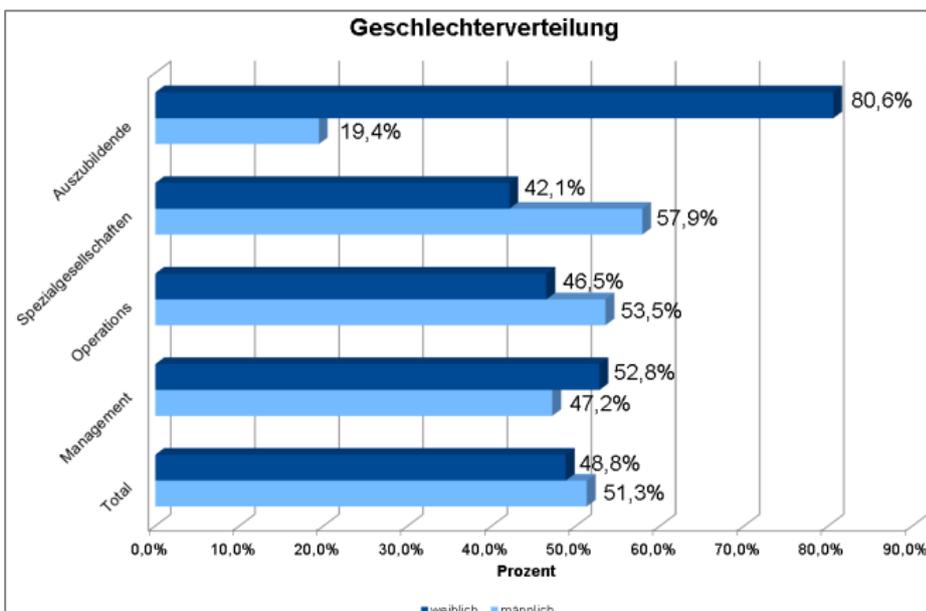
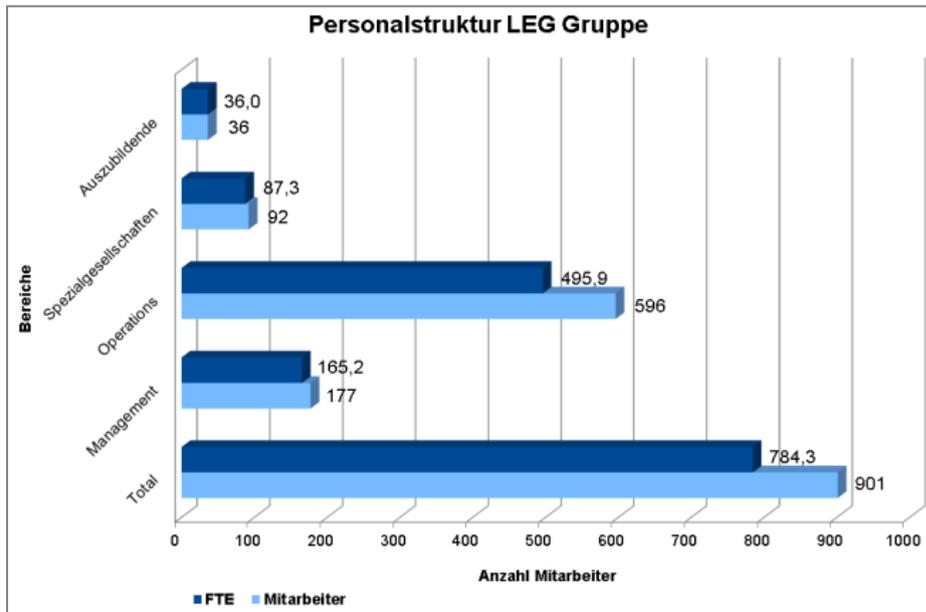
Das Investitionsvolumen im Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland erreichte im Jahr 2012 den höchsten Stand seit der Finanzkrise 2007. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen für Wohnpakete und Wohnanlagen im Investmentjahr 2012 nach CBRE-Statistiken bei rund 11,25 Milliarden Euro, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 84% entspricht. Das Gesamtvolumen verteilte sich dabei auf 197 registrierte Portfoliotransaktionen mit mehr als 204.000 Wohneinheiten. Der durchschnittliche Kaufpreis der Transaktionen betrug knapp 870 Euro pro Quadratmeter. Ein Charakteristikum für den deutschen Transaktionsmarkt 2012 stellte der Verkauf sehr großer Wohnpakete an institutionelle Investoren dar. So wurden insgesamt fünf Großportfolios mit jeweils 10.000 und mehr Einheiten veräußert.

Auch in NRW zeigte sich eine weitere Belebung des Transaktionsmarktes. Ausgehend vom Tiefpunkt in 2009 mit einem Transaktionsvolumen von 0,55 Mrd. Euro stiegen die Umsätze in den letzten Jahren wieder. In 2012 wurden in NRW ca. 18.000 Wohneinheiten mit einem

Investitionsvolumen von rund einer Milliarde Euro gehandelt, was einem Anteil von rund 9 Prozent des deutschlandweiten Investitionsvolumens entspricht. Das Fehlen von Großtransaktionen mit über 10.000 Einheiten, die eine sehr volatile Größe darstellen, machte sich hierbei in der relativen Betrachtung bemerkbar. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag in 2012 bei 300 Einheiten.

## 1.5 Mitarbeiter

Der Erfolg der LEG-Gruppe beruht wesentlich darauf, dass engagierte Mitarbeiter in einem motivierenden Arbeitsumfeld agieren.



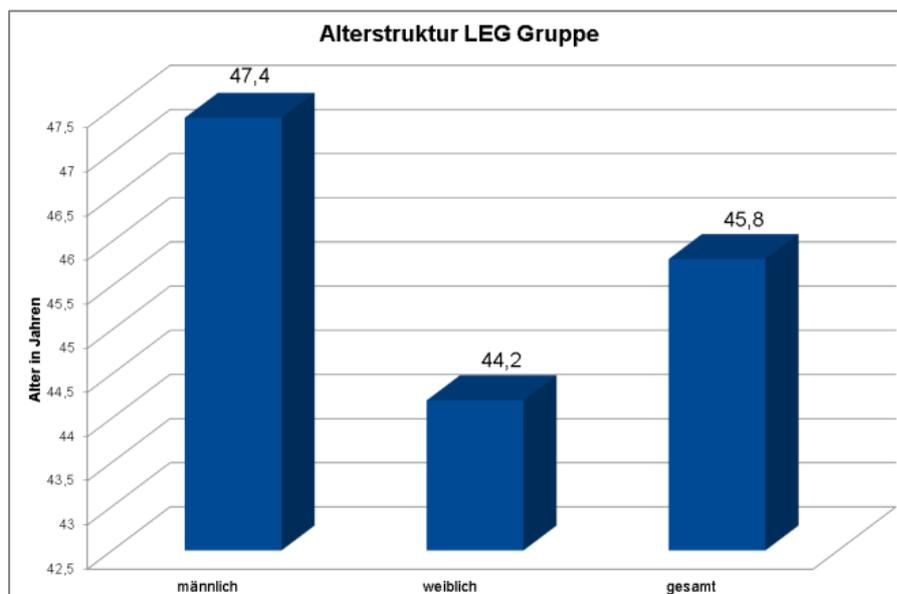
Die systematische Steigerung der Personalqualität durch zielgerichtete Qualifizierung ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Personal-Strategie. Grundlage hierfür bildet ein jährlich geführtes Gespräch, bei dem der Qualifizierungsbedarf im Dialog zwischen Mitarbeiter und Führungskraft besprochen wird und bedarfsorientiert Maßnahmen vereinbart werden.

Für Mitarbeiter mit ausgeprägtem Potenzial zur Übernahme erweiterter Verantwortungsbereiche besteht darüber hinaus die Möglichkeit, an eintägigen

Orientierungscentern teilzunehmen, um im Anschluss durch individuelle Personalentwicklungspläne systematisch in ihrer Entwicklung gefördert zu werden.

Ein besonderer Fokus der Personalentwicklungsaktivitäten der LEG-Gruppe liegt auf der Führungskräfte-Nachwuchsförderung und der Sicherung der Managementqualität. Dabei bilden die LEG-Führungsgrundsätze die Basis sämtlicher Aktivitäten, wie zum Beispiel dem Führungskräfte-Coaching, der kollegialen Beratung oder dem Management-Trainings-Programm.

Mitarbeiter mit Potenzial zur Übernahme von Führungsverantwortung werden durch ein Assessment Center gezielt identifiziert und im Rahmen eines anschließenden Leadership-Development Programms in ihren Führungskompetenzen systematisch weiter entwickelt. Ein besonderer Anspruch des Programms besteht in der ausgeprägten Praxisorientierung der Qualifizierung, die durch begleitete Projektarbeit, ein Mentoren-Programm oder auch durch Veranstaltungen mit dem Vorstand sichergestellt wird.



Ein weiterer Schwerpunkt der Personalentwicklung ist die Sicherstellung von Mitarbeiterzufriedenheit und nachhaltiger Personalbindung. Dabei ist ein wesentliches Element ein systematisches Gesundheitsmanagement, das, neben den klassischen Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge, durch spezielle Angebote im Bereich Familien-Services zu einer optimalen Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben beiträgt.

Eine besonders wichtige Zielgruppe der Personalentwicklung der LEG-Gruppe bilden die Auszubildenden. Unter dem Motto „LEG dich ins Zeug – Dein Weg zum Immobilienprofi“ wurde von Auszubildenden ein eigenes Ausbildungsleitbild entwickelt, das die Anforderungen von jungen Leuten an Qualifizierung in besonderer Weise berücksichtigt.

Dazu gehören zum Beispiel die Mitarbeit in Projekten und die Übernahme von Lernpatenschaften.

Konsequent verfolgt die LEG-Gruppe somit ihre Strategie, ihren Nachwuchs an qualifizierten Mitarbeitern und Führungskräften aus eigenen Reihen zu fördern und zu entwickeln.

Die LEG Immobilien AG hat kein eigenes Personal. Die Mitarbeiter der LEG-Gruppe sind überwiegend in den beiden personenhaltenden Gesellschaften, LEG Management GmbH, Düsseldorf, und LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf, angestellt.

## 1.6 Laufende Geschäftstätigkeit

Zum Bilanzstichtag verfügt die LEG-Gruppe über ein Portfolio von 90.926 Wohnungen, 986 Gewerbeeinheiten und 21.596 Garagen bzw. Stellplätzen.

Die Entwicklung des Immobilienbestandes ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung	in %
	Wohnen	90.926	89.870	1.056	1,2%
	Gewerbe	986	988	-2	-0,2%
Anzahl Mieteinheiten	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>91.912</b>	<b>90.858</b>	<b>1.054</b>	<b>1,2%</b>
	Parken	21.596	21.071	525	2,5%
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>113.508</b>	<b>111.929</b>	<b>1.579</b>	<b>1,4%</b>
	Wohnen	5.844.367	5.786.712	57.654	1,0%
vermietbare Fläche	Gewerbe	193.420	194.315	-894	-0,5%
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>6.037.787</b>	<b>5.981.027</b>	<b>56.760</b>	<b>0,9%</b>
	Wohnen	4,86 €	4,79 €	0,07 €	1,4%
Istmiete in €/ qm	Gewerbe	7,68 €	7,68 €	0,00 €	0,1%
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>4,94 €</b>	<b>4,88 €</b>	<b>0,06 €</b>	<b>1,3%</b>
	Wohnen	2.860	3.219	-359	-11,2%
Anzahl Leerstände	Gewerbe	130	113	17	15,0%
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>2.990</b>	<b>3.332</b>	<b>-342</b>	<b>-10,3%</b>
	Wohnen	3,1%	3,6%	-0,4%	-12,1%
Leerstände in %	Gewerbe	13%	12%	1,6%	14,2%
	<b>Summe Wohnen und Gewerbe</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-11,3%</b>

Die Veränderung des Immobilienbestandes ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zukauf von Beständen in Bocholt, so wie aus einem moderaten Abverkauf von Wohnungen, wozu u.a. verbliebene Privatisierungsbestände aus der Vergangenheit gehören. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Verwaltungseinheiten für die Mieterprivatisierung entwickelt.

Zum 01.12.2012 bzw. 01.03.2013 wurden in Bocholt insgesamt 1.244 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 71.689 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erworben. Im Rahmen der selektiven Akquisitionsstrategie der LEG-Gruppe wurde so das bestehende Portfolio von rd. 220 Wohnungen an einem starken und potenzialreichen Markt im westlichen Münsterland sinnvoll ergänzt. Neben dem Synergiepotential mit dem bestehenden Portfolio besteht zusätzliches Wertsteigerungspotential aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung von Ist-Mieten an die Marktmieten.

Das Mietniveau der LEG-Gruppe konnte von 4,79 € zum 31. Dezember 2011 auf 4,86 € zum 31. Dezember 2012 und somit um ca. 1,5 % gesteigert werden. Ein im Vergleich zu den Vorjahren unterdurchschnittliches Wachstum ist im Wesentlichen auf Sonderfaktoren zurückzuführen. Die Verschiebung von Mieterhöhungen im Zusammenhang mit einem neuen Mietspiegel in Münster lassen positive Nachholeffekte in 2013 erwarten. Weiterhin mussten

aufgrund der im gesamten Konzern durchgeführten Refinanzierungsmaßnahmen bei den öffentlich geförderten Wohnungen die Zinsvorteile mietpreissenkend an die Mieter weiter gegeben werden, so dass unter Berücksichtigung dieser Faktoren die Steigerung der Ist-Mieten sehr zufriedenstellend verlaufen ist. Da die Refinanzierung der einzelnen Konzerngesellschaften bis Ende 2012 weitestgehend abgeschlossen werden konnte, wird sich dieser Effekt in den kommenden Jahren kaum mehr auswirken.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2012 auf einen sehr guten Wert von 3,1 % verbessert werden. Der Abbau auf 2.860 Leerstände zum 31.12.2012 konnte trotz der Ressourcen belastenden Vorbereitungen auf den Börsengang sowie der Umstellung auf ein neues ERP-System erreicht werden und zeigt die sehr gute Vermietungsperformance im Geschäftsjahr 2012. Hier wirken sich u.a. die individuellen Konzepte aus, die an Leerstandsschwerpunkten im Rahmen der sog. „Settlement-Meetings“ entwickelt wurden. Aber auch die Spezialisierung der Mitarbeiter sowie die Fertigstellung von Großmaßnahmen und damit der Abbau von maßnahmenbedingtem Leerstand haben großen Anteil an diesem positiven Ergebnis.

Die LEG-Gruppe hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt in Ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit ca. EUR 77 Mio. um ca. EUR 5 Mio. niedriger aus als im Vorjahr. Die durchschnittlichen Investitionen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (ohne Ankauf Bocholt) belaufen sich somit auf ca. 12,90 € und liegen weiterhin deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 € pro Quadratmeter. Durch die weitere Optimierung des zentralen Einkaufs und eine bedarfsgerechte Investitionsteuerung konnte ein Großteil der Investitionen in wertverbessernden Maßnahmen durchgeführt werden, so dass die Aktivierungsquote auf ca. 54 % bzw. 41,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2012 gesteigert werden konnte.

## **1.7 Sozialcharta**

### **Sozialcharta**

Im Rahmen des Verkaufs der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (der heutigen LEG Immobilien AG) wurde eine umfangreiche Sozialcharta (SC) mit weitreichenden und teilweise strafbewährten Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von 10 Jahren (29.08.2008 – 28.08.2018), zu Gunsten von Mietern und Mitarbeitern der gesamten LEG-Gruppe vereinbart.

Diese Schutzbestimmungen umfassen u.a. Regelungen zu:

- Mieterschutz

- Kündigungsschutz
  - Spezieller Kündigungsschutz für ältere Mieter
  - Bestandsschutz Mietereinbauten für Bestandsmieter
  - Verpflichtung zur entsprechenden Mieterinformation und Leistungsnachweis
  - Generelle Nachwirkfrist § 16 Abs. 1 WoBindG
  - Limitierung von Mieterhöhungen
  - Ausschluss von Luxusmodernisierungen für Bestandsmieter
  - Mindestinvestitionen in die Konzernwohnungen
  - Veräußerungsbeschränkungen beim Wohnungsverkauf
  - Umzug von Bestandsmietern innerhalb des Konzerns
  - Erhalt sozialer Dienste
  - Pflicht zur Errichtung einer Stiftung
- Arbeitnehmerschutz
    - Ausschluss von betriebsbedingten Kündigungen / Änderungskündigung gegenüber Arbeitnehmern
    - Unkündbarkeit bestehender Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen
    - Verpflichtung zur entsprechenden Information aller Arbeitnehmer sowie aller kollektivrechtlichen Vertragspartner und Leistungsnachweis
    - Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband
    - Fortführung von Ausbildungsverhältnissen
    - Angebot von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen
  - Wirtschaftlichen Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

Über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen bzgl. der Sozialcharta – Schutzbestimmungen wird jährlich ein Bericht erstellt, anhand dessen das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. Dieser Bericht unterliegt einer jährlichen Prüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Der Sozialchartabericht 2011, der in 2012 erstellt wurde, ist mit einem uneingeschränkten Prüfungsurteil versehen worden.

Die Regelungen und Schutzbestimmungen sind auf der Homepage unter [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) im Wortlaut nachzulesen.

Der Börsengang der LEG Immobilien AG tangiert die Schutzbestimmungen nicht. Sämtliche Schutzbestimmungen, einschließlich aller Arbeitnehmerschutzrechte, gelten vollumfänglich weiter.

## **Ankauf von Beständen der Gagfah**

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100% Tochter der LEG-Gruppe, hat mit Kaufvertrag von 19. Oktober 2012 1.244 Wohnungen in Bocholt von der GAGFAH S.A. erworben. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH. Er gilt bis zum 03.01.2017, ist strafbewährt und wurde von der LEG Wohnen Bocholt GmbH vollumfänglich übernommen.

Die Schutzbestimmungen umfassen unter anderem Regelungen zum

- Mieterschutz
  - Kündigungsschutz
  - Spezieller Kündigungsschutz für ältere Mieter
  - Bestandsschutz Mietereinbauten für Bestandsmieter
  - Limitierung von Mieterhöhungen
  - Ausschluss von Luxusmodernisierungen für Bestandsmieter
  - Veräußerungsbeschränkungen beim Wohnungsverkauf
  - Wirtschaftliche Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

## **2 Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft**

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unter den vorgenannten Ausführungen als insgesamt positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von 61,9 Mio. EUR (i. Vj. Jahresüberschuss 21,5 Mio. EUR) erwirtschaftet. Dieser ist im Wesentlichen durch die sonstigen betrieblichen Erträge aus dem Verkauf der Anteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund (RLW) begründet. Das Geschäftsjahr 2012 war geprägt durch die Refinanzierung der LEG-Gruppe als Vorbereitung für den Börsengang, der zum 1. Februar 2013 erfolgreich stattgefunden hat. Ebenso wurden mit der Einführung des SAP-basierten newERP-Systems zum 1. Januar 2012 die Grundlagen für die Bilanzierung nach IFRS und damit den Gang an die Börse geschaffen.

### **2.1 Ertragslage**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 61.851 und fällt wie im Vorjahr (TEUR 21.486) positiv aus. Die LEG Immobilien AG weist im Geschäftsjahr 2012, wie auch im Vorjahr weder Ertragssteueraufwand, noch außerordentliche Aufwendungen oder Erträge aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 64.252 (Vj. TEUR 22.640) resultieren aus dem konzerninternen Verkauf der Anteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (TEUR 63.912), aus der Weiterbelastung von IPO-Kosten (TEUR 325) und aus periodenfremden Erträgen (TEUR 15), die die Auflösung von Rückstellungen betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit TEUR 2.402 (Vj. TEUR 1.154) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Beratungs- und Prüfungstätigkeit (TEUR 2.255) und aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH (TEUR 123).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren aus den liquiden Mitteln.

## **2.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital ist um TEUR 6.666 auf TEUR 604.158 gestiegen. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 98,6% (Vj. 99,0%).

Das Stammkapital der aus der Umwandlung hervorgegangenen GmbH betrug nach Formumwandlung TEUR 15.000 (Sachgründung) und wurde aus dem Nettovermögen der Gesellschaft erbracht. Die Sacheinlage erfolgte durch Umgliederung der Kommanditeinlage von TEUR 1 zum Stammkapital sowie aus der Rücklage in Höhe von TEUR 14.999.

Die Stückelung des Stammkapitals erfolgte in Geschäftsanteilen zu je einem Euro und teilte sich auf in EUR 14.999.999,00 für die Saturea B.V. und EUR 1,00 für die Lancaster Holding GmbH. Der von der Lancaster Holding GmbH übernommene eine Geschäftsanteil wurde von ihr treuhänderisch für die Saturea B.V. gehalten und mit Eintragung ins Handelsregister am 28.11.2012 an die Saturea B.V. abgetreten.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. November 2012 wurde die Durchführung von zwei Stammkapitalerhöhungen gegen Sacheinlage beschlossen. Im Rahmen der ersten Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 12. Dezember 2012 das Stammkapital von TEUR 15.000 um TEUR 32.265 auf TEUR 47.265 erhöht. Im Rahmen der zweiten Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 17. Dezember 2012 das Stammkapital dann von TEUR 47.265 um TEUR 5.699 auf TEUR 52.963 erhöht. Gesellschafter der LEG Immo sind zum 31. Dezember 2012 die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.ar.l.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.ar.l.

Das gezeichnete Kapital der Aktiengesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 52.963.

Im Berichtsjahr hat die LEG NRW von der LEG Immo und der Rote Rose GmbH & Co. KG Geschäftsanteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH zum Preis von TEUR 93.148 und TEUR 19.175 erworben. Die Kaufpreisforderung der LEG Immo in Höhe von TEUR 93.148 EUR wurde an die Gesellschafter weitergereicht und durch Entnahme der Saturea B.V. aus der Kapitalrücklage beglichen.

Das Anlagevermögen ist über das Eigenkapital finanziert.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG-Gruppe eingebunden. Der Zinssatz für die Darlehensgewährung der Vertragsparteien untereinander im Rahmen des Cash-Managements wird unverändert jeweils für ein Quartal im Voraus festgelegt. Als Zinssatz wird jeweils der Mittelwert des Tagesgeldzinssatzes des ersten Geschäftstages des Quartals zuzüglich eines Aufschlages angesetzt. Die Zahlungsfähigkeit ist über die LEG-Gruppe jederzeit gegeben.

## **2.3 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 612.628 (Vj. TEUR 603.577).

Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich durch den Erwerb der Anteile an der Rote Rose GmbH & Co. KG (TEUR 20.365) im Zuge der Kapitalerhöhungen und durch den Verkauf der Anteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (TEUR 29.237). Betreffend die Anteile an der LEG NRW GmbH und an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH werden Steuererstattungen aus Vereinbarungen im Anteilskaufvertrag vom 28. August 2008 anschaffungskostenmindernd gezeigt.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 24.323. Dieses wird maßgeblich durch Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 22.723) bestimmt, welche im Wesentlichen gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG bestehen.

Die Passivseite ist vorwiegend durch das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von TEUR 604.158 geprägt. Ein weiterer wesentlicher Posten sind die Rückstellungen mit TEUR 7.255. Diese enthalten mit TEUR 5.119 Vorsorge für von der LEG Immobilien AG erstattungspflichtige Gewerbesteuernachzahlungen einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre. Die Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.214 betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten gegenüber der LEG NRW GmbH, die aus dem konzerninternen Liefer- und Leistungsverkehr resultieren. Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG Immobilien AG ist insgesamt als stabil und geordnet zu betrachten.

## **3 Nachtragsbericht**

### **Formwechsel**

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco SE S.à r.l.

### **Erfolgreicher Börsengang**

Am 01. Februar beging die LEG Immobilien AG ihr erfolgreiches Börsendebüt mit der Notierungsaufnahme an der Frankfurter Börse. Der Börsengang erfreute sich großer Nachfrage von institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland. Zum Emissionskurs von 44 Euro war die Aktie mehrfach überzeichnet. Die hohe Nachfrage von ausgewiesenen, internationalen Immobilienspezialisten unter den Investoren spricht dabei für die Qualität der Börsenstory der LEG-Gruppe. Mit einem Emissionsvolumen von rund 1,165 Mrd. Euro war der Börsengang der LEG Immobilien AG der zweitgrößte deutsche Börsengang seit 2008 und generell das größte west-europäische Immobilien-IPO.

Der Zugang zum Kapitalmarkt schafft eine wesentliche Voraussetzung für die Erschließung des zukünftigen Wachstumspotentials.

### **Einlage in die Kapitalrücklage**

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco S.a.r.l. Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt € 40,5 Mio in die LEG Immobilien AG als andere Zuzahlung in die Kapitalrücklage eingelegt.

## 4 Risiko-/Chancenbericht

### 4.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken (GRC)

Zentraler Bestandteil zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken sind das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem.

Die wesentlichen Merkmale des Internen Kontrollsystems in Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess fassen wir wie folgt zusammen:

- Die LEG Immobilien AG verfügt über eine eindeutige und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur.
- Die Funktionen in den unterschiedlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z.B. Betriebskosten, Finanzbuchhaltung) sind eindeutig geregelt.
- Die Aufgaben und Kontrollen im Rechnungslegungsprozess sind in Richtlinien festgelegt. Die Richtlinien werden regelmäßig auf ihre Aktualität geprüft und bei Bedarf angepasst.
- Das Vier-Augenprinzip und die Funktionstrennung (z.B. zwischen Zahlungsverkehr und Finanzbuchhaltung) sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess.
- Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standardsoftware unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab.
- Es bestehen konzernweite Bilanzierungsgrundsätze, die regelmäßig aktualisiert werden.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung, das Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften erfolgt in der Konzernzentrale.
- Regelmäßige Kontrollen und Analysen werden bei der Erstellung der Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses durchgeführt und stellen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Rechnungslegung sicher.
- Unabhängige Prüfungen der wesentlichen rechnungswesenrelevanten Abläufe durch die Interne Revision.

### 4.2 Risikomanagement

Die LEG Immobilien AG prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns zu ermöglichen. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist in der LEG Immobilien AG eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentraler Bestandteil sind das

Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem. Das System wird seit Herbst 2010 durch das IT-Tool „r2c - risk to chance“ unterstützt und ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen. Dieses System erfüllt die rechtlichen Rahmenbedingungen und stellt Prüfungssicherheit her. Der gesamte Risikomanagementprozess wird durch einen zentralen Risikomanager koordiniert und überwacht.

### **4.3 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit**

Die LEG Immobilien AG hat derzeit weder eine operative noch administrative Geschäftstätigkeit. Sie unterliegt als Konzern-Holding jedoch den gleichen Risiken wie die LEG-Gruppe. Diese Risiken bilden sich nicht direkt in der LEG Immo AG ab, sondern haben stattdessen indirekt Einfluss auf den Wert Ihrer Anteile an verbundenen Unternehmen.

Somit ist das primäre, zentrale Risiko der LEG Immobilien AG ein Wertverlust der Anteile an verbundenen Unternehmen, welcher sich im Extremfall in außerplanmäßigen Abschreibungen niederschlagen würde.

Die Risiken der LEG-Gruppe werden nachfolgend erläutert.

#### **Marktbezogene Risiken**

Nahezu der gesamte Immobilienbestand der LEG-Gruppe befindet sich in Nordrhein-Westfalen.

Die Regionen in NRW zeigen eine teilweise heterogene wirtschaftliche Entwicklung. Daher werden sich Chancen aber auch Risiken, die diese Entwicklungen für die Wohnungsnachfrage und die Mietpreisentwicklung bergen, regional differenziert auswirken.

Sämtliche relevanten Veränderungen auf den verschiedenen Teilmärkten werden seitens der LEG-Gruppe genau beobachtet und fließen in die laufenden Entscheidungen der Bestandsbewirtschaftung ein.

Insgesamt hat sich die Nachfrage nach Wohnraum auch im Jahr 2012 stabil entwickelt und das Mietniveau ansteigen lassen.

#### **Makroökonomische Risiken**

Der deutsche Immobilienmarkt wird von der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit im Hinblick auf die Zukunft der Eurozone, der Konsolidierung der europäischen Staatsfinanzen, der Entwicklung auf dem europäischen Bankenmarkt und der generellen wirtschaftlichen

Entwicklung in Deutschland beeinflusst. Hiervon kann sich die LEG-Gruppe nicht abkoppeln. Eine deutliche Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Situation des Arbeitsmarkts und der Einkommenssituation könnte auch nachteilige Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft haben. Verwerfungen an den Finanzmärkten könnten die mittelfristigen Finanzierungsbedingungen und die Immobilienbewertung beeinträchtigen.

### **Risiken aus der Sozialcharta**

Die Nichteinhaltung von strafbewährten Schutzvorschriften kann zu Konventionalstrafen führen, die auch mit einem daraus resultierenden Reputationsschaden auf dem Wohnungsmarkt einhergehen würden. Durch unterjährige Qualitätskontrollen, restriktive Berechtigungskonzepte sowie die jährliche Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Vorkehrungen getroffen, die das Risiko eines Verstoßes so gering wie möglich halten. In der letzten Prüfungsperiode 2011 wurde die vollständige Einhaltung (wie auch in den Vorjahren) durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer bestätigt. Sollte es widererwartend dennoch zur Nichteinhaltung von Schutzvorschriften kommen, können gemäß Sozialcharta vorliegende Verstöße innerhalb von sechs Monaten nach Kenntniserlangung vollständig geheilt werden. Daher werden diese Risiken als äußerst gering eingeschätzt.

### **Mietausfallrisiken**

Als Vermieterin unterliegt die LEG-Gruppe einem Mietausfallrisiko. Zur Reduzierung des Mietausfallrisikos werden im Rahmen des Vermietungsprozesses standardisierte Bonitätsprüfungen vorgenommen. Flankierend hilft ein neu strukturiertes Forderungsmanagement, problembehaftete Mietverhältnisse schneller zu erkennen und zeitnah entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit betrachtet ist es jedoch als gering einzustufen.

### **Vermietungsrisiken**

Die bestehenden Risiken aus Leerstand, wie z.B. erhöhte Erlösschmälerungen, sind in den Regionen unterschiedlich stark ausgeprägt.

Zahlreiche Maßnahmen, wie Vermietungsaktionen, Einrichtung eines zentralen Vermietungsteams – wurden zur Minimierung des Leerstandsrisikos in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt und weiterhin beibehalten. Darüber hinaus werden Investitionen in Leerwohnungen zur Vermietungsförderung bedarfsgerecht und zielgerichtet allokiert.

Um den demografischen Entwicklungen gerecht zu werden, wird bereits an umfassenden und flächendeckenden Konzepten für Wohnbedürfnisse alternder Generationen gearbeitet.

Der Preissensibilität unserer Kunden findet Eingang in die Preis-Produkt-Differenzierung mit zielgruppenspezifischer Preisempfehlung je Wohnung. Diese Preisempfehlung berücksichtigt Aspekte wie z.B. Lage der Wohnung im Gebäude etc.

Eine in 2012 verringerte Fluktuationsquote unterstützte den Leerstandsabbau und verdeutlicht die Verbesserung der Vermietungsleistung.

### **Risiken aus dem Portfolio**

Das gesamte Portfolio wird laufend im Hinblick auf unterschiedliche Risiken untersucht. Grundsätzlich bestehen folgende Risiken für den Portfoliobestand:

- Technische Risiken, die zu einer erheblichen Verschlechterung der baulichen Substanz führen und das Unternehmen zu ungeplanten Aufwendungen für die Instandsetzung veranlassen.
- Nachfragerisiken, die sich aus einer unerwarteten Verschlechterung der Nachfragesituation ergeben und dazu führen, dass das vorhandene Wohnungsangebot nicht der Nachfrage der verschiedenen Kundengruppen an den jeweiligen Standorten entspricht.

Regelmäßig stattfindende Begehungen durch technisch fachkundige Mitarbeiter gewährleisten, dass mögliche technische Risiken schnell erkannt und geeignete Maßnahmen ergriffen werden können.

Über unsere vorhandene Servicestruktur wird sichergestellt, dass die LEG-Gruppe nah an den Kunden und an den lokalen Märkten agiert. Somit können auftretende Bewirtschaftungsrisiken unmittelbar identifiziert und frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

### **Akquisitionsrisiken**

Im Rahmen der Akquisitionstätigkeiten wird der Erwerb neuer Bestände geprüft. Die Einschätzung der Risiken und Potenziale erfolgt durch Einbindung interner und externer Experten. Dies ermöglicht qualitativ hochwertige Einschätzungen zu den Beständen. Es besteht jedoch das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufsaktivitäten in Kenntnis von Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen nachteilig beeinflussen und entsprechend negative Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände haben.

## **Risiken aus dem Verkauf von Immobilien**

Der Verkauf von Immobilien aus dem Bestand beschränkt sich auf die auslaufende Privatisierung von Eigentumswohnungen aus bereits im Vertrieb befindlichen Wohnungseigentümergeinschaften. Zudem stehen einzelne Mehrfamilienhäuser zum Verkauf, die zur Bereinigung des Portfolios veräußert werden sollen. Es besteht das Risiko, dass angepeilte Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder dass Verkäufe rückabgewickelt werden müssen.

Der installierte Verkaufsprozess stellt nach unserer Auffassung sicher, dass die Werthaltigkeit jeder Veräußerung sichergestellt ist und die Bonität der Kunden eingehend überprüft wird. Daher ergeben sich aus unserer Sicht aus dem Verkauf von Immobilien keine signifikanten Risiken für die LEG-Gruppe.

## **Risiken aus der Entwicklung von Bau-Projekten**

Bereits seit dem Geschäftsjahr 2009 werden im Bereich Development keine Neubaumaßnahmen mehr begonnen. Die Projekte, die sich noch Ende 2008 in der Bauvorbereitung befanden, wurden nicht weiter verfolgt. Erkannte Risiken im Entwicklungsgeschäft sind oftmals Baukostenrisiken, Vermietungs- / Vermarktungsrisiken und rechtliche Risiken.

Momentan befinden sich noch rd. 90 Projekte in der Restabwicklung.

Innerhalb der letzten zwei Jahre konnten die Risiken wertmäßig deutlich reduziert werden.

Durch das aktive Risiko-Management ist zu erwarten, dass sich die Risiken im Bereich Development zukünftig kontinuierlich weiter abbauen.

## **Personalrisiken**

Es besteht das Risiko, dass bei Verstoß gegen Sozialcharta-Restriktionen Vertragsstrafen gezahlt werden müssen. Dies betrifft das Verbot von betriebsbedingten Kündigungen, das Verbot von Änderungskündigungen, das Verbot der Kündigung von Tarifverträgen, das Verbot der Kündigung von Betriebsvereinbarungen sowie das Verbot des Austritts aus dem Arbeitgeberverband.

Es besteht das allgemeine Risiko, dass Fach- und Führungspersonal kurzfristig nicht adäquat ersetzt werden kann.

## **Risiken der Informationstechnologie**

Die IT-Systeme der LEG-Gruppe sind essentiell für die erfolgreiche Durchführung der Geschäftsprozesse. Insbesondere die Verfügbarkeit der zum 1.1.2012 konzernweit

eingeführten SAP-Anwendung ist hier von entscheidender Bedeutung. Die für den Betrieb dieser Anwendung erforderliche Netzwerk-Infrastruktur wird durch einen externen Dienstleister auf Basis definierter Service-Vereinbarungen erbracht. Bei der im Eigenbetrieb betriebenen Plattform vermindern redundante Systemkomponenten das Ausfallrisiko.

### **Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung des Immobilienbestandes basiert auf einer Vielzahl von Einflussgrößen, wie den Entwicklungen der einzelnen Mikromärkte, Mietniveaus, der technischen Ausstattung der Gebäude oder dem Vermietungsgrad. Eine Verfehlung des Budgets bei einzelnen Werttreibern kann somit negative Auswirkungen haben. Ähnliches gilt für eine allgemeine Anhebung des Zinsniveaus oder einem Anstieg von Risikoprämien infolge einer Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes.

### **Risiken aus der Finanzierung**

- Verschuldungsrisiko:
  - Ein Anstieg der Verschuldungshöhe der LEG-Gruppe könnte den Zugang zu neuen Finanzierungsquellen erschweren oder verteuern. Banken könnten die Verlängerung auslaufender Kreditverträge ablehnen. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch die Refinanzierung teurer und grundsätzlich erschwert wird.
- Bruch von Financial Covenants:
  - In den Kreditverträgen bestehen sog. Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Banken führen könnten. Bei einem Verstoß gegen die Bedingungen aus den Darlehensverträgen könnten die Banken eine vorzeitige Rückführung des Darlehens (oder Teilen davon), höhere Zinszahlungen, verschlechterte Darlehensbedingungen und / oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten verlangen.
- Zinsänderungen:
  - Die Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten der LEG-Gruppe erhöhen und könnte Einfluss auf die Bewertung der Immobilien sowie auf den möglichen Verkaufserlös für die Immobilien haben. Änderungen im allgemeinen Zinsniveau können außerdem Auswirkungen auf den von der LEG-Gruppe angewandten Diskontierungszinssatz bezüglich ihrer Rentenverpflichtungen haben. Das Zinsänderungsrisiko entsteht

hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate zum ganz überwiegenden Teil abgesichert.

### **Zinssicherungsgeschäfte**

Der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften führt zu Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherungsgeschäften, die sich auf das wirtschaftliche Ergebnis niederschlagen können. Weiterhin ist das Ausfallrisiko der jeweiligen Vertragspartei des Sicherungsgeschäftes grundsätzlich ein Risikofaktor.

### **Liquiditätsrisiko**

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählt ein verzögerter Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvaluierungen sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Die Cashflows der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenauszahlungen sind entsprechend vom wirtschaftlichen Erfolg abhängig oder müssen durch Fremdkapital ergänzt werden. Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungstools. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichende flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Zurzeit liegen keine Anzeichen vor, dass sich diese Situation ändert.

### **Behördliche, steuerliche und rechtliche Risiken**

Allgemeine Rechtsrisiken und daraus resultierende Verluste können durch eine fehlende oder nicht ausreichende Beachtung gesetzlicher oder vertraglicher Vorgaben sowie eine fehlende oder nicht ausreichende Umsetzung neuer oder geänderter Gesetze oder neuer Rechtsprechung entstehen. Die LEG Immobilien AG hat personelle und organisatorische Maßnahmen ergriffen, um diese Risiken rechtzeitig zu erkennen und notwendige Maßnahmen zu ergreifen und zudem, soweit erforderlich, entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

Die LEG-Gruppe unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, die sich ggf. auch mit rückwirkendem Effekt nachteilig verändern können.

Zusätzliche Steuern könnten sich aus Betriebsprüfungen ergeben. Zurzeit werden die Jahre 2005 bis 2008 überprüft.

Die steuerlichen Regelungen zur sog. Zinsschranke finden auch auf die LEG-Gruppe Anwendung. Danach sind im Grundsatz Netto-Zinsaufwendungen (d.h. nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30% des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig. Ein

höherer Zinsabzug ist u.a. dann zulässig, wenn die Eigenkapitalquote des Konzerns die Eigenkapitalquote des einzelnen Betriebs nicht wesentlich übersteigt (sog. Escape-Klausel). Ein ertragsteuerlicher Organkreis wird als ein Betrieb angesehen. Die LEG-Gruppe hat in der Vergangenheit die Escape-Klausel angewandt. Die LEG Immobilien AG ist kein Mitglied dieses ertragsteuerlichen Organkreis. Sie unterliegt als Muttergesellschaft der LEG-Gruppe dem Risiko, dass ihre Tochtergesellschaften im Rahmen von steuerlichen Prüfungen mit zusätzlichen Steuern belastet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aus der Gesamtheit der genannten Risikofaktoren keine wesentliche Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu erwarten.

### **Chancenbericht**

Die Transformation eines ehemals landeseigenen Immobilienkonzerns zu einem börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen wurde am 01. Februar 2013 nach nur fünf Jahren mit dem IPO an der Frankfurter Börse erfolgreich abgeschlossen. Die Restrukturierung der Organisation und der Finanzierung der LEG-Gruppe führten zu einer professionellen Immobilienplattform mit einer im Branchenvergleich führenden Finanzierungsstruktur.

Die LEG-Gruppe agiert in dem attraktiven Immobilienmarkt von NRW. Auf diesem Markt ist die LEG-Gruppe mit einer integrierten Plattform ein führender Anbieter von bezahlbaren Wohnungen und somit gut positioniert, um von dem prognostizierten Wachstum, insbesondere kleinerer Haushalte, zu profitieren.

Unser Ziel ist es, die Bindung unserer Kunden weiter zu erhöhen. Dies wollen wir durch das Angebot mieterbezogener Zusatzservices erreichen.

Weiteres Wachstum wollen wir nicht nur durch die Optimierung unseres bestehenden Bestandes, sondern auch durch Akquisitionen erreichen. Eine gezielte Arrondierung zur Erhöhung der Effizienz unserer Bewirtschaftungsplattform für ein überproportionales FFO-Wachstum, ist wesentliches Akquisitionsziel. Die wirtschaftliche, wie auch die nachhaltige Eignung des Bestandes stehen bei der Ankaufsentscheidung im Vordergrund.

## 5 Vergütungsbericht

### 5.1 Vergütungssystem

Im Geschäftsjahr 2012 wurde seitens der Gesellschaft keine Vergütung an ihre Organe gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2012 hatten die heutigen Vorstände Geschäftsführungsanstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. LEG Wohnen NRW GmbH. Mit Beurkundung des Rechtsformwechsels in eine Aktiengesellschaft am 02.01.2013 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 11.01.2013) wurden die Herren Hegel, Schultz und Hentschel durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 02.01.2013 zu Mitgliedern des Vorstands der LEG Immobilien AG bestellt.

Für den Zeitraum zwischen der Bestellung zu Vorstandsmitgliedern (02.01.2013) und der Aufnahme des Handels mit Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse (01.02.2013) wurden mit den Vorständen Interimsanstellungsverträge abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat am 17.01.2013 für den Vorstand Anstellungsverträge beschlossen, die am 01.02.2013 in Kraft getreten sind. Diese Vorstandsstellungsverträge enthalten unter anderem eigene Regelungen zur Vergütung des Vorstands.

#### Vorstandsvergütung im Einzelnen

Die Vergütung setzt sich zusammen aus einer Festvergütung, einem Short Term Incentive (STI), einem Mittel- und Langfrist Incentive (LTI) sowie verschiedenen Nebenleistungen.

Die heutigen Vorstände erhielten im Geschäftsjahr 2012 von der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH folgende Vergütungen:

<b>Vorstandsvergütung 2012 in T€</b>	<b>Fest- vergütung</b>	<b>Variable Vergütung</b>	<b>Sonstige Vergütung</b>	<b>Summe</b>
Thomas Hegel	345	278	26	<b>649</b>
Eckhard Schultz	300	278	20	<b>598</b>
Holger Hentschel	168	65	9	<b>242</b>
<b>Summe</b>	<b>813</b>	<b>621</b>	<b>55</b>	<b>1.489</b>

### **Zuführungen zu Pensionsrückstellungen 2012**

Für die Herren Hegel und Schultz sind keine Pensionsrückstellungen gebildet worden.

Gegenüber Herrn Hentschel bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Hierfür beträgt der Verpflichtungsumfang zum 31.12.2012 nach BilMoG 75.693 €. Dieser Wert ist zum 01.02.2013 auf die LEG Immobilien AG überführt worden. Die LEG Immobilien AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen.

Für Herrn Schultz wird die Unterstützungskassenzusage der LEG NRW GmbH durch die LEG Immobilien AG fortgeführt. Die LEG Immobilien AG zahlt dafür jährlich 20.000 € brutto in eine Unterstützungskasse ein.

### **Festvergütung, STI und LTI**

<b>Vorstandsvergütung 2013 in T€</b>	<b>Fest- vergütung</b>	<b>Short Term Incentive (STI) (100%)</b>	<b>Long Term Incentive (LTI) (100%)</b>	<b>Summe</b>
Thomas Hegel	400	250	300	<b>950</b>
Eckhard Schultz	360	240	280	<b>880</b>
Holger Hentschel	210	140	150	<b>500</b>
<b>Summe</b>	<b>970</b>	<b>630</b>	<b>730</b>	<b>2.330</b>

### **Short Term Incentive (STI)**

Der Short Term Incentive besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird:

- Netto-Kaltniete
- Netto-Mieterträge
- Bereinigtes EBITDA
- Funds from Operations I pro Aktie

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Die Ziele werden vom Aufsichtsrat im Geschäftsplan für das betreffende Jahr oder, soweit kein Geschäftsplan beschlossen wurde, nach vernünftigem Ermessen festgelegt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

### **Long Term Incentive (LTI)**

Der Long Term Incentive ist ein jährlicher Betrag, der in drei gleich große Tranchen aufgeteilt und über einen Zeitraum von drei Jahren verteilt wird. Der in drei gleich große Tranchen aufgeteilte Zielbetrag ist folgenden drei Leistungsperioden zuzuordnen:

- a) das Geschäftsjahr, in dem die Ziele festgelegt wurden („das maßgebliche Geschäftsjahr“), und das darauf folgende Geschäftsjahr,
- b) das maßgebliche Geschäftsjahr und die beiden darauf folgenden Geschäftsjahre und
- c) das auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr und die beiden darauf folgenden Geschäftsjahre („jeweils eine Leistungsperiode“)

Das LTI wird auf der Grundlage der Erreichung von zwei Zielen für jede der Leistungsperioden ermittelt. Die Zielgrößen für jedes der LTI Ziele und jede der Leistungsperioden werden vom Aufsichtsrat und dem betroffenen Vorstandsmitglied einvernehmlich festgelegt. Wird kein Einverständnis erzielt, kann der Aufsichtsrat auf Basis der Ziele der vorangegangenen Jahre nach vernünftigem Ermessen einseitig festlegen (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat. Als maßgebliche Ziele gehen jeweils mit hälftiger Gewichtung ein:

- Entwicklung des Total Shareholder Return („TSR“)
- Entwicklung des Aktienkurses verglichen mit dem EPRA Germany Index („EPRA Index“)

## **Nebenleistungen**

### ***Betriebliche Altersvorsorge***

- Herr Eckhard Schultz erhält eine Fortführung der Unterstützungskassenzusage durch die Gesellschaft. Diese wurde zuvor von der LEG NRW GmbH übernommen und durch Zahlungen an die Allianz-Lebensversicherung AG erfüllt. Die Gesellschaft verpflichtet sich, jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 € brutto in die Unterstützungskasse einzuzahlen.
- Für Herrn Holger Hentschel wird die Gesellschaft die von der LEG Wohnen NRW GmbH gemachte Direktzusage übernehmen und weiterführen, wobei auf ein ruhegehaltstfähiges Gehalt in Höhe von 127.553 € abgestellt wird.

Zusätzlich zu den vorstehend beschriebenen Vergütungsbestandteilen werden den Vorständen Nebenleistungen gewährt. Hierbei handelt es sich z. B. um die Übernahme von Versicherungsprämien für Todes- und Invaliditätsversicherungen.

Da die Vorstände nicht der gesetzlichen Rentenversicherung unterliegen, erhalten alle drei Vorstände eine Zahlung in Höhe von bis zu 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung (in 2013 max. 548,10 € monatlich / 6.577,20 € pro Jahr).

### ***Leistungen im Falle der Beendigung der Tätigkeit***

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages ohne wichtigen Grund gemäß § 84 AktG soll eine dann ggf. zu vereinbarende Zahlung (Abfindungs-Cap) nicht den Wert von

zwei Jahres-Vergütungen und auch nicht den Wert der Vergütung für die dann relevante Restlaufzeit überschreiten. Abzustellen ist dabei auf die jeweilige (d.h. einschließlich erfolgsbezogener Bestandteile und Nebenleistungen) Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr (Empfehlung Nr. 4.2.3. des Deutschen Corporate Governance Kodex)

### ***D&O-Versicherung***

Die Gesellschaft schließt zugunsten der Vorstandsmitglieder eine D&O-Versicherung ab, die einen gesetzlich erlaubten Selbstbehalt vorsieht.

## **5.2 Aufsichtsrat - Vergütungssystem**

Der Aufsichtsrat wurde am 02.01.2013 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 50.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache der Grundvergütung.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000,00; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte.

Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 2.500,00, im Falle des Ausschussvorsitzenden EUR 5.000,00.

Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Die Summe jeglicher Vergütungen nach § 8.10 des Gesellschaftsvertrages zuzüglich der Vergütung für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen darf je Aufsichtsratsmitglied unabhängig von der Zahl der Ausschussmitgliedschaften und der Funktionen einen Betrag in Höhe von EUR 100.000,00 je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft

erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die Gesellschaft schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Haftpflichtversicherung (sogenannte "D&O Versicherung") mit einer angemessenen Versicherungssumme ab. Ein Selbstbehalt ist für Mitglieder des Aufsichtsrats nicht vorgesehen.

## 6 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Als börsennotierte Aktiengesellschaft ist die LEG Immobilien AG gemäß § 289a HGB zu einer Erklärung zur Unternehmensführung verpflichtet. Diese schließt ein (i) die Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG, (ii) relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden und (iii) eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen.

Vor diesem Hintergrund gibt die LEG Immobilien AG die folgende Erklärung zur Unternehmensführung ab:

### 6.1 Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben im März 2013 die folgende Erklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:

"Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären, dass die LEG Immobilien AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 („DCGK“) seit Beginn ihrer Börsennotierung am 1. Februar 2013 mit folgenden Ausnahmen entsprochen hat und weiter zu entsprechen beabsichtigt:

- *Abweichung von Ziffer 3.8 Absatz 3 DCGK: Kein Selbstbehalt in der D&O Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG*

Ziffer 3.8 Absatz 3 DCGK empfiehlt die Vereinbarung eines Selbstbehalts, wenn die Gesellschaft eine D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat abgeschlossen hat. Dieser Selbstbehalt soll mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitglieds betragen. Die D&O-Versicherung der LEG Immobilien AG sah und sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats keinen Selbstbehalt vor. Vorstand und Aufsichtsrat stimmen darin überein, dass ein Selbstbehalt nicht notwendig oder geeignet ist, die Motivation und Verantwortung zu verbessern, mit denen die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen.

- *Abweichung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK: Der Aufsichtsrat hat noch keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt*

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation unter anderem Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Der Aufsichtsrat hat angesichts des

Umstands, dass die LEG Immobilien AG erst seit dem 11. Januar 2013 in der Rechtsform der Aktiengesellschaft besteht, solche Ziele noch nicht festgelegt, beabsichtigt aber, dies im Rahmen seiner nächsten ordentlichen Sitzung zu tun.

- *Abweichung von Ziffer 5.4.2 DCGK: Mitgliedschaft eines Aufsichtsratsmitglieds im Aufsichtsrat eines wesentlichen Wettbewerbers*

Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben (Ziffer 5.4.2 DCGK). Herr Dr. Scharpe war und ist Mitglied des Aufsichtsrats sowohl der LEG Immobilien AG wie auch der GSW Immobilien AG, Berlin. Die LEG Immobilien AG betrachtet die GSW Immobilien AG als große Wohnimmobiliengesellschaft als Wettbewerber. Unter Berücksichtigung zum einen des Umstands, dass sich die Aktivitäten beider Unternehmen geographisch derzeit nur geringfügig überschneiden, und zum anderen, dass Markt- und Branchenkenntnis für den Aufsichtsrat sehr wertvoll sind, sind Aufsichtsrat und Vorstand der Meinung, dass die Mitgliedschaft von Dr. Scharpe auch im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG grundsätzlich keinen wesentlichen Interessenkonflikt birgt, sondern die Einbringung seiner Kenntnis und Erfahrung in den Aufsichtsrat im besten Interesse der LEG Immobilien AG ist.

- *Abweichung von Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK: Nichteinhaltung der gegenüber den gesetzlichen Anforderungen für Finanzberichte verkürzten Veröffentlichungsfristen des DCGK*

Gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK soll der Konzernabschluss der Gesellschaft binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die Zwischenberichte binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Die LEG Immobilien AG wird den Konzernjahresabschluss innerhalb der längeren gesetzlichen Fristen und die Zwischenberichte innerhalb von zwei Monaten nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraums veröffentlichen. Nach Überzeugung von Aufsichtsrat und Vorstand sind diese Zeiträume für eine sorgfältige Erstellung der Dokumente angemessen und notwendig. Die Möglichkeit einer Einhaltung der verkürzten Fristen gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 DCGK wird fortlaufend geprüft und für die Zukunft angestrebt."

Diese Angaben zur Einhaltung der Empfehlungen des DCGK entsprechen inhaltlich denen auf Seite 184 des Börsenprospekts der LEG Immobilien AG vom 18. Januar 2013. Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG plant in seiner Sitzung vom 23. April 2013 entsprechend Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK konkrete Ziele für seine Zusammensetzung festzulegen. Zu den Inhalten dieser Ziele wird auf die Darstellung im Rahmen der Beschreibung der Corporate Governance der LEG Immobilien AG im Geschäftsbericht der LEG-Gruppe verwiesen.

## **6.2 Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden**

Die LEG Immobilien AG ist auf eine nachhaltige und erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung und auf Wachstum ausgerichtet. Dies ist untrennbar verbunden mit der wertorientierten Unternehmensführung und einer sozialen Verantwortung für das Unternehmen als Teil des Gemeinwesens („Corporate Social Responsibility“), zu der sich die LEG Immobilien AG bekennt. Kundenorientierung, Verlässlichkeit und soziales Engagement sind Kernstücke der Unternehmensphilosophie. Sie sichern eine nachhaltig hohe Auslastung und den Werterhalt der Bestände und erhalten bzw. schaffen eine Vertrauensbasis mit den Mietern und den privatwirtschaftlichen sowie den staatlichen Partnern.

### ***Förderung sozialer Projekte vor Ort***

Die LEG Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften engagieren sich in vielerlei lokalen Projekten wie z.B. Mieter- und Stadtteilsten, Unterstützung von kulturellen oder sozialen Einrichtungen oder Sportvereinen. Durch diese Maßnahmen werden Sozialstrukturen und Nachbarschaften aktiv gefördert, um Zugehörigkeit und Bindungen der Mieter untereinander und zu dem Unternehmen zu stärken, die wiederum zu einer langfristigen Mietpartnerschaft und zu einer werterhaltenden Wertschätzung und einem Verantwortungsbewußtsein für die Siedlung führen.

### ***LEG NRW Mieter-Stiftung***

2010 wurde die gemeinnützige „LEG NRW Mieter-Stiftung“ ins Leben gerufen. Mit einem Stiftungsvermögen von € 5,0 Millionen unterstützt sie einzelne Mieter der Unternehmensgruppe, die aufgrund einer akuten wirtschaftlichen Notlage oder ihres seelischen, körperlichen oder geistigen Zustands Unterstützung benötigen. Daneben werden individuell und wirkungsspezifisch Sozialprojekte, Schulen und gemeinnützige Initiativen vor Ort gefördert. Ziel dieses Engagements ist es, einen konkreten Mehrwert für die Mieter, die Siedlungen und die Öffentlichkeit zu schaffen, zum Beispiel in Form barrierefreier Wohnungen oder integrationsfördernder oder interkultureller Veranstaltungen.

### ***Sozialcharta***

Die LEG Immobilien AG hat sich im Rahmen einer Sozialcharta zu zahlreichen Rahmenbedingungen und Maßnahmen bekannt und verpflichtet, die dem Schutz der Mieter, der Mitarbeiter und/oder der Immobilienbestände dienen. Nähere Ausführungen hierzu sind auf Seite 15 dargestellt.

## ***Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft***

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. hat unter [www.immo-initiative.de](http://www.immo-initiative.de) einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand September 2010, „ICGK“) veröffentlicht, der über den DCGK hinausgehende Empfehlungen enthält. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG stimmen darin überein, dass - mit Ausnahme der Regelungen in den dortigen Ziffern 3.9.i, 4.3.6.i Abs. 2 bis 4, 5.3.2i und 5.5.i - auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

Ziffer 3.9.i des ICGK empfiehlt, dass Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats vermieden werden sollen und – sollten sie dennoch abgeschlossen werden - der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen sollen. Die LEG Immobilien AG hat diese Regelungen nicht übernommen. Stattdessen bedürfen jegliche Geschäfte – also nicht nur Immobiliengeschäfte- zwischen Konzernunternehmen und Mitgliedern des Vorstands oder einer Person bzw. Unternehmen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, und einen Geschäftswert von € 25.000 übersteigen, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Vorstand und Aufsichtsrat betrachten dieses Zustimmungserfordernis als angemessen und ausreichend, denn einerseits limitiert es die zu betrachtenden Geschäfte nicht auf Immobiliengeschäfte, reduziert andererseits die Kontrolle aber zugleich auf solche von Relevanz. Für Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Aufsichtsrats besteht derzeit kein Zustimmungserfordernis. Der Aufsichtsrat wird die Notwendigkeit und Angemessenheit eines solchen Zustimmungserfordernisses prüfen.

Ziffern 4.3.6.i und 5.5.i des ICGK empfehlen die Offenlegung privater Immobiliengeschäfte der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat samt entsprechender Aufträge gegenüber dem Aufsichtsratsvorsitzenden. Ferner soll der Aufsichtsrat Verfahrensregeln zur Einhaltung der Grundsätze zur Vermeidung von Interessenkonflikten im Hinblick auf Geschäfte zwischen verbundenen Unternehmen, Immobilienan- und -verkäufe sowie Auftragsvergaben im Immobilienbereich festlegen. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG werden die Einhaltung dieser Empfehlungen prüfen.

Ziffer 5.3.2.i des ICGK empfiehlt, dass der Aufsichtsrat oder der Prüfungsausschuss oder ein gesonderter Bewertungsausschuss mit der Bewertung des Immobilienbestands befasst wird. Die Geschäftsordnung des Vorstands der LEG Immobilien AG sieht derzeit allein vor, dass grundlegende Änderungen von Bewertungsverfahren einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterstehen. Der Aufsichtsrat wird die Notwendigkeit und Angemessenheit einer über eine Änderung der Verfahrensgrundlagen der Bewertung hinausgehenden

inhaltlichen Befassung mit der konkreten Bewertung des Immobilienbestands der Unternehmensgruppe prüfen.

### **6.3 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen**

Die LEG Immobilien AG hat als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und -kontrolle klar getrennt.

#### **Vorstand**

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat am 17. Januar 2013 verabschiedet. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse bedürfen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

#### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand. Er bestellt und beruft die Mitglieder des Vorstands ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat hat sich insofern in seiner ordentlichen Sitzung vom 17. Januar 2013 eine Geschäftsordnung gegeben. Satzungsgemäß hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG neun Mitglieder. Die Amtsperiode sämtlicher derzeitiger Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018.

## **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG Immobilien AG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstands, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

## **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat in seiner ordentlichen Sitzung vom 17. Januar 2013 die Bildung dreier Ausschüsse beschlossen: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den Prüfungsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

### ***Präsidium des Aufsichtsrats***

Das Präsidium berät über Schwerpunktthemen und bereitet Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Insbesondere bereitet das Präsidium die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Ernennung des Vorstandsvorsitzenden;
- Abschluss, Änderung und Beendigung der Anstellungsverträge mit den Mitgliedern des Vorstands und
- Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Das Präsidium berät – unter Einbeziehung des Vorstands – regelmäßig über die langfristige Nachfolgeplanung für den Vorstand. Das Präsidium beschließt anstelle des Aufsichtsrats, jedoch vorbehaltlich der vorgenannten und sonstiger zwingender Zuständigkeiten des Aufsichtsrats, über folgende Angelegenheiten:

- Rechtsgeschäfte gegenüber Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- die Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert EUR 25.000 übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahe stehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, sowie Herr James Garman. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums.

### ***Nominierungsausschuss***

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte und James Garman). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist ebenfalls Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

### ***Prüfungsausschuss***

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft

geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Satzung oder der Geschäftsordnung für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender), Herr Stefan Jütte und Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Die konkrete personelle Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ist im Anhang dargestellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der weiteren Angaben ist zusätzlich auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de) wiedergegeben.

## **7 Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB**

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Es sind 52.963.444 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten.

### **Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung**

Neben den gesetzlichen Bestimmungen gibt es keine darüber hinaus gehenden Beschränkungen betreffend Stimmrechte, Stimmrechtsausübung und Übertragung von Anteilen.

### **Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10%**

Zum 31. Dezember 2012 firmierte die LEG Immobilien AG noch in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Anteilseigner am Kapital mit einem Stimmrecht von mehr als 10 % waren:

- Saturea B.V., Niederlande
- Perry Luxco SE S.a.r.l., Luxemburg

Nach der am 5. Februar 2013 erfolgten Lieferung und Übertragung der im Rahmen des Börsengangs zugeteilten Aktien, waren folgende Anteilseigner am Kapital mit einem Stimmrecht von mehr als 10 % beteiligt:

- Saturea B.V., Niederlande
- Perry Luxco SE S.a.r.l., Luxemburg

### **Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Die von LEG ausgegebenen Aktien sind nicht mit Kontrollbefugnissen verleihenden Sonderrechten ausgestattet.

### **Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen**

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und Rückkauf von Aktien**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Januar 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 26.481.722,00 zu erhöhen.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 26.481.722,00 durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2013 ausgegebene Wandlungs-/ Optionsrechte oder –pflichten erfüllt sind und nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 17. Januar 2013 den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Januar 2018 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten,

Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck ausgeübt werden. Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet, wobei diese Ermächtigung sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien beschränkt, (v) im Rahmen des Zusammenschlusses oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie

Immobilien, Immobilienportfolien und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Bedienung von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. -pflichten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

### **Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels im Falle eines Übernahmeangebots stehen**

Die bestehenden Finanzierungsverträge sehen vor, dass eine Änderung der Beherrschung der LEG NRW GmbH, unterhalb derer die bestandshaltenden Gesellschaften der LEG-Gruppe gebündelt sind, die Zustimmung der finanzierenden Banken erfordert.

### **Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots**

Es bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Arbeitnehmern oder Mitgliedern des Vorstands abgeschlossen wurden.

## **8 Dividende**

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2012 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vorschlagen, dass bereits eine Anfangsdividende in Höhe von 0,41 EUR pro Aktie ausgeschüttet werden soll. Dies entspricht rund einem Viertel der strategischen Zielgröße, die ab dem Geschäftsjahr 2013 zum Tragen kommt. Damit profitieren unsere Aktionäre bereits vom abgelaufenen Geschäftsjahr, obwohl der IPO erst Anfang 2013 erfolgte.

## **9 Prognosebericht**

### **9.1 Prognosebericht der LEG-Gruppe**

Renommierte unabhängige Institutionen erwarten für 2013 eine Fortsetzung des moderaten Wirtschaftswachstums in Deutschland. So erwarten die Bundesbank und der IWF ein BIP-Wachstum von 0,4% bzw. 0,9%. Auf Basis dieser Einschätzungen zur

gesamtwirtschaftlichen Lage ergeben sich folgende Prognosen für die Unternehmensentwicklung.

Die LEG-Gruppe sieht sich gut aufgestellt, von den insgesamt strukturell günstigen Angebots- und Nachfragekonstellationen für Vermieter in einem attraktiven Markt zu profitieren. Vor diesem Hintergrund erwartet das Unternehmen auch für die nächsten Jahre weiter steigende Mieteinnahmen als Basis für einen steigenden FFO und damit weiter steigende Dividenden. Die langfristig gesicherte, günstige Finanzierung schafft dabei eine wesentliche Voraussetzung für ein hohes Maß an Planbarkeit der Ergebnisse.

### ***Mieten***

Die LEG-Gruppe geht davon aus, dass in den nächsten Jahren ein jährliches Mietwachstum von 2-3% pro qm auf vergleichbarer Fläche zu rechnen ist. Das obere Ende der Bandbreite ist eher in Jahren mit einer Anpassung der Kostenmieten im gebunden Bestand zu erwarten, die im Jahr 2014 wieder ansteht.

### ***Leerstände***

Ausgehend von einem bereits sehr guten Leerstandsniveau, sieht das Unternehmen Potential für eine weitere graduelle Reduzierung der Leerstände im Portfolio. Als mittelfristige Zielsetzung wird ein Wert von unter 3% angestrebt.

### ***Instandhaltungen und Investitionen***

Die LEG-Gruppe verfolgt eine nachhaltige, wertorientierte Strategie. Ausreichende Investitionen sind integraler Bestandteil dieser Strategie. Auch in den nächsten Jahren sollen für Investitionen und Instandhaltungen um die 13 Euro pro qm p.a. ausgegeben werden, die damit kontinuierlich die Anforderungen der Sozialcharta von 12,50 Euro übertreffen.

### ***Akquisitionen***

Die LEG-Gruppe beabsichtigt zusätzliches Wachstum durch wertgenerierende Akquisitionen. Die Zielsetzung ist, bis Ende 2014 rund 10.000 zusätzliche Wohneinheiten zu akquirieren, was einem geplanten jährlichen Volumen von rund 5.000 Einheiten entspricht. Die selektive Akquisitionsstrategie konzentriert sich auf Wachstum in den Kernregionen und orientiert sich an klar definierten Qualitätsmaßstäben.

## 9.2 Prognosebericht der LEG Immobilien AG

Die Gesellschaft ist die Muttergesellschaft der LEG Gruppe und hält direkt oder indirekt die Beteiligungen an den Einzelgesellschaften des LEG Konzerns. Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG und seit dem 1. Februar 2013 – nach erfolgreichem IPO – ist die LEG Immobilien AG ein börsennotiertes, an der Frankfurter Börse gelistetes Unternehmen.

Das Geschäftsjahr 2013 wird dadurch geprägt sein, die Konzernsteuerungsfunktionen der LEG Immobilien AG auf- und auszubauen. In der Gesellschaft wird voraussichtlich kein wesentliches operatives Geschäft abgewickelt werden. Stattdessen wird die Gesellschaft voraussichtlich als Holding die Tätigkeiten der LEG-Gruppe steuern und Dienstleistungen im administrativen Bereich für alle Einzelgesellschaften der LEG-Gruppe erbringen.

Durch die neuen Vorstandsgehälter, höhere Kosten für die neuen Aufsichtsgremien und zusätzliche Kosten für die Konzernsteuerung erwarten wir insgesamt höhere Aufwendungen in der Gesellschaft. Diese Aufwendungen werden durch Weiterbelastungen für konzerninterne Dienstleistungen nur teilweise kompensiert.

Gewinnausschüttungen aus Tochtergesellschaften werden voraussichtlich nur in der Höhe durchgeführt, wie sie auch für Ausschüttungen an die Aktionäre vorgesehen sind. Für das Geschäftsjahr 2013 wird beabsichtigt, eine Dividende in Höhe von 65% des erwirtschafteten FFO I der LEG Gruppe auszuschütten. Die LEG-Gruppe plant für das Geschäftsjahr 2013 einen FFO I in der Bandbreite von EUR 136 Mio. bis EUR 140 Mio.

Das operative Ergebnis wird vor Dividendenausschüttungen der Tochterunternehmen in 2013 voraussichtlich negativ im niedrigen einstelligen Millionenbereich ausfallen.

## 10 Versicherung gesetzlicher Vertreter

„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.“

Düsseldorf, den 28.03.2013

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

(vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG)

Gesetzliche Vertreter der AG

Thomas Hegel

Holger Hentschel

Eckhard Schultz

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

**der LEG Immobilien AG, Düsseldorf**

**(vormals LEG Immobilien GmbH; vormals Lancaster GmbH  
& Co. KG)**



**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2012**

	<b>01.01 - 31.12.2012</b>	<b>01.01 - 31.12.2011</b>
	€	€
1. sonstige betriebliche Erträge	64.252.250,37	22.640.258,03
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.401.762,53	1.154.259,73
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	327,89	178,16
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00)		
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	61.850.815,73	21.486.176,46
5. Jahresüberschuss	61.850.815,73	21.486.176,46

## **Anhang**

**zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**

**vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012**

**der LEG Immobilien AG, Düsseldorf;**

**vormals LEG Immobilien GmbH; vormals Lancaster GmbH  
& Co. KG**

## **I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG**

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“; vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (ehemals: LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf, im Folgenden: "LEG") und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "LEG-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2012 hielt die LEG-Gruppe 91.912 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf, wurde am 9. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 69386 eingetragen. Die LEG NRW GmbH als wesentlichstes Tochterunternehmen der LEG Immo wurde 1970 gegründet. Geschäftsansässig ist die Gesellschaft ebenfalls in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 12200 eingetragen.

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes sowie den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur langfristigen Wertsteigerung.

Mit Vertrag vom 28. August 2008 hat die Lancaster GmbH & Co. KG (HRA 20189) mehrheitlich die Anteile an der LEG von der Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW-Bank, Anstalt des öffentlichen Rechts, erworben.

Alleinige Komplementärin der Lancaster GmbH & Co. KG war die im Mai 2008 gegründete Lancaster Holding GmbH, Düsseldorf, die auch die Geschäftsführung der Lancaster GmbH & Co. KG wahrgenommen hat. Das Stammkapital betrug TEUR 25. Kommanditistin der Lancaster GmbH & Co. KG war die Saturea B.V. Amsterdam, Niederlande mit einer Festkapitaleinlage in Höhe von TEUR 1. Alleinige Gesellschafterin der Saturea B.V. ist die Restio B.V.

Mit Handelsregistereintrag vom 28. November 2012 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH (HRB 69127).

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.ar.l.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immo mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Seit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immo gemäß § 264d HGB als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Vorschriften des HGB sowie des GmbHG erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Jahresabschluss wurde in EURO aufgestellt. Alle Beträge im Anhang werden in TEUR oder EUR ausgewiesen.

## **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **A. Allgemeine Angaben**

Die Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

### **B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten**

#### **1. Anlagevermögen**

**Finanzanlagen** werden bei Zugang mit Anschaffungskosten bewertet. Liegt eine dauerhafte Wertminderung vor, werden sie auf den am Abschlussstichtag beizulegenden, niedrigeren Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung bei vorübergehender Wertminderung wurde nicht ausgeübt.

Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

#### **2. Umlaufvermögen**

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert, sofern Abzinsungen nicht erforderlich sind. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden brutto ausgewiesen.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert ausgewiesen.

## **C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten**

### **1. Eigenkapital**

Das Stammkapital wird zum Nennwert bilanziert.

### **2. Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind entsprechend § 249 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, ungewisse Verpflichtungen und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von länger als 1 Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungzinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

### **3. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Fremdwährungsforderungen oder –verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### A. Bilanz

##### 1. Anlagevermögen

###### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Zusammensetzung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen, an denen die Gesellschaft mindestens zu 20% beteiligt ist, ist der Anlage zum Anhang zu entnehmen.

Im Geschäftsjahr gab es einen Zugang durch die Rote Rose GmbH & Co. KG, an der die LEG Immo nunmehr mit 94,9% beteiligt ist.

Die Abgänge betreffen im Wesentlichen den Anteilsverkauf der Anteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft, Dortmund (TEUR 29.295) an die LEG NRW GmbH, Düsseldorf und Steuererstattungen aus Vereinbarungen im Anteilskaufvertrag aus 2008, die sich anschaffungskostenmindernd auswirkten.

##### 2. Umlaufvermögen

**Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** setzen sich wie folgt zusammen und sind der Anlage 3 zum Anhang zu entnehmen:

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Geschäfts- sowie im Vorjahr vollständig sonstige Forderungen und bestehen mit TEUR 5.119 (Vorjahr TEUR 5.119) gegen die GWN, Münster und mit TEUR 17.604 (Vorjahr TEUR 0) gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG.

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern bestehen mit TEUR 90 gegen die Gesellschafterin Saturea B.V., Amsterdam. Im Vorjahr waren diese unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Der Anstieg der **Flüssigen Mittel** resultiert nach einer Betriebsprüfung vorwiegend aus einer Steuererstattung.

### **3. Eigenkapital**

Das Stammkapital der aus der Umwandlung hervorgegangenen GmbH beträgt nach Formumwandlung TEUR 15.000 (Sachgründung). Die Sacheinlage erfolgt durch Umgliederung der Kommanditeinlage von TEUR 1 zum Stammkapital sowie aus der Rücklage in Höhe von TEUR 14.999 in das Stammkapital.

Die Stückelung des Stammkapitals erfolgt in Geschäftsanteilen zu je einem Euro und teilt sich auf in EUR 14.999.999,00 für die Saturea B.V. und EUR 1,00 für die Lancaster Holding GmbH. Der von der Lancaster Holding GmbH übernommene eine Geschäftsanteil wird von ihr treuhänderisch für die Saturea B.V. gehalten und mit Eintragung ins Handelsregister am 28.11.2012 an die Saturea B.V. abgetreten.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. November 2012 wurde die Durchführung von zwei Stammkapitalerhöhungen gegen Sacheinlage beschlossen. Im Rahmen der ersten Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 12. Dezember 2012 das Stammkapital von TEUR 15.000 um TEUR 32.265 auf TEUR 47.265 erhöht. Im Rahmen der zweiten Kapitalerhöhung wurde mit Eintragung in das Handelsregister am 17. Dezember 2012 das Stammkapital dann von TEUR 47.265 um TEUR 5.699 auf TEUR 52.963 erhöht. Gesellschafter der LEG Immo sind zum 31. Dezember 2012 die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.ar.l.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG. Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.ar.l.

Im Berichtsjahr hat die LEG NRW von der LEG Immo und der Rote Rose GmbH & Co. KG Geschäftsanteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH zum Preis von TEUR 93.148 und TEUR 19.175 erworben. Die Kaufpreisforderung wurde an die Restio B.V. weitergereicht.

Im aktuellen Geschäftsjahr hat die Saturea B.V. im Rahmen des oben geschilderten Anteilskaufs aus der Kapitalrücklage der LEG Immo TEUR 93.148 entnommen.

Die Mitteilungen entsprechend § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind in der Anlage angegeben.

### **4. Sonstige Rückstellungen**

Der Posten trägt den ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken aus Rückzahlungsverpflichtungen (TEUR 5.119; Vorjahr TEUR 5.119), sowie ausstehende Rechnungen (TEUR 2.136; TEUR Vorjahr 712) vorwiegend für Prüfungs- und Beratungsleistungen.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

## 5. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, deren Sicherung durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz sind in der Anlage 4 des Anhangs dargestellt und setzen sich wie folgt zusammen:

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen vorwiegend die zum Jahresende veranlassten Eintragungen im Handelsregister und die anteilige Komplementärvergütung gegenüber der Lancaster Holding GmbH.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEUR 1.211; Vorjahr TEUR 245) bestehen gegenüber der LEG NRW GmbH und betreffen ein Darlehen, welches die LEG NRW GmbH der LEG Immobilien AG gewährt hat.

## B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 64.252; Vorjahr TEUR 22.640) resultieren aus dem Verkauf der Anteile an der RLW (TEUR 63.912), aus der Weiterbelastung von IPO-Kosten (TEUR 325) und aus periodenfremden Erträgen (TEUR 15), die die Auflösung von Rückstellungen betreffen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 2.402; Vorjahr TEUR 1.154) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Beratungs- und Prüfungstätigkeit (TEUR 2.255) und aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH (TEUR 123).

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren aus den liquiden Mitteln.

## C. Sonstige Angaben

## 1. Honorar des Abschlussprüfers

Das als Aufwand erfasste Gesamthonorar des Abschlussprüfers des Einzelabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Honorare des Abschlussprüfers</b>	
<b>TEUR</b>	<b>31/12/2012</b>
Abschlussprüferleistungen	809
Andere Bestätigungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	591
<b>Gesamthonorar</b>	<b>1.400</b>

## 2. Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen in Höhe der aktivierten Anteile an verbundenen Unternehmen in den Finanzanlagen im Anlagevermögen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen wird nicht erwartet.

## 3. Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Wesentliche marktunübliche Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt.

## 4. Arbeitnehmer

Es werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

## 5. Geschäftsführung

### Geschäftsführung bis zur Formumwandlung

Die Geschäftsführung der Lancaster GmbH & Co. KG unterlag bis zum 28. November 2012 laut Gesellschaftsvertrag der Lancaster Holding GmbH sowie der Saturea B.V.

Die Komplementärin wird durch folgende Geschäftsführer vertreten:

Mark Vennekens, Managing Director, Amsterdam/Niederlande;

Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung (CEO), Erfstadt;

Marielle Florence Stijger, Managing Director, Amsterdam/Niederlande;

Der Kommanditist wird durch folgende Geschäftsführer vertreten:

Marielle Florence Stijger, Managing Director , Amsterdam/Niederlande;

Michael Furth, Managing Director , London/ England;

Mark Vennekens, Managing Director, Amsterdam/Niederlande;

Veronique Menard, Managing Director, London/England

### **Geschäftsführung nach Formumwandlung in die GmbH**

Im Zuge des Formwechsels und der Umfirmierung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien GmbH hat es eine Änderung in der Geschäftsführung gegeben:

Herr Thomas Hegel, Sprecher Geschäftsführung (CEO), Erfstadt

Herr Holger Hentschel, kaufmännischer Geschäftsführer (HOO), Erkrath, (ab 31. Oktober 2012)

Herr Eckhard Schultz, kaufmännischer Geschäftsführer (CFO), Neuss, (ab 31. Oktober 2012)

### **Vorstand nach Formumwandlung in die AG**

Seit 2. Januar 2013 (Gründungsdatum) wird die LEG Immobilien AG vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

Herr Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender (CEO), Erfstadt

Herr Holger Hentschel, Mitglied des Vorstandes (COO), Erkrath

Herr Eckhard Schultz, Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Neuss

## **6. Aufsichtsrat**

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2012 keinen Aufsichtsrat.

Mit der Formumwandlung in die Rechtsform der AG wurden zum 2. Januar 2013 die Mitglieder für den Aufsichtsrat und die Ersatz-Mitglieder wie folgt bestellt:

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 9 Mitgliedern und 4 Ersatz-Mitgliedern.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende **Mitglieder** gewählt:

Herr Nathan James Brown, Finanzvorstand (CFO), Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien

Herr James Garman, Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien

Herr Dr. Martin Hintze, Bankdirektor, Goldman Sachs International, London, Großbritannien

Herr Stefan Jütte, -stellvertretender Vorsitzender-, Dipl.-Kaufmann, Bonn

Herr Dr. Johannes Ludewig, Vorsitzender des Nationalen Normenkontrollrates, Berlin

Frau Heather Mulahasani, Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien

Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München

Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck, Finanzvorstand der Otto GmbH & Co. KG, Hamburg

Herr Michael Zimmer -Vorsitzender-;geschäftsführender Gesellschafter der FAIR Advisory GmbH & Co. KG und der FAIR GmbH, Pulheim

## **Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates**

Herr Michael Furth, London, Großbritannien

Herr Chetan Gulati, London, Großbritannien

Herr Richard Spencer, Teddington, Großbritannien

Herr Patrick Tribolet, Dallas, USA

## **7. Gesamtbezüge der Organmitglieder**

Im Berichtsjahr gab es auf Grund der Formumwandlung keine Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates.

Des Weiteren erhielten die Geschäftsführer für Ihre Tätigkeit von der Gesellschaft keine Bezüge.

## **8. Sitz der Gesellschaft**

Hans-Böckler-Straße 38

40476 Düsseldorf

Deutschland

Handelsregister: HRB 69386

## **9. Konzernabschluss**

Die LEG Immobilien AG, als oberstes deutsches Mutterunternehmen erstellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, der zugleich den kleinsten und auch größten Kreis von Unternehmen umfasst. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Konzernabschluss der LEG Immobilien AG wird gemäß § 325 Abs. 3 HGB im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## **10. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Wertpapierprospekt der Gesellschaft vom 18. Januar 2013 unter „Description of the Governing Bodies of LEG Immobilien AG–Corporate Governance“ dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

## **11. Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, einen Betrag von TEUR 21.715 auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Düsseldorf, den 28. März 2013

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

(vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG)

Gesetzliche Vertreter der AG

Thomas Hegel

Holger Hentschel

Eckhard Schultz



Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 21 Abs. 1a WpHG													Anlage V			
Mittelnde Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag auf den sich die Mitteilung bezieht	Schwellen	GESAMT gehaltene Stimmrechte	GESAMT Stimmrechtsanteile in %	Gesellschaften deren Stimmrechte der Mitteilungspflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind	Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG				Anzahl zugerechnete Stimmrechte	Zugerechnete Stimmrechte in %	
										Grund der Zurechnung	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	Zugerechnete Stimmrechte in %	Gesellschaften deren Stimmrechte der Mitteilungspflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind			Grund der Zurechnung
Goldman Sachs & Co.	New York, NY	USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
GS LEG Investor (Euro) Company	George Town	Cayman Islands	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Restio B.V.; Saturea B.V. Perry Corp.; Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Partners International, Inc.; Perry Partners International Master, Inc.; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, LLC; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
Mr. Richard C. Perry		USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Corp.; Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Partners International, Inc.; Perry Partners International Master, Inc.; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Corp.; Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, LLC; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Corp.	New York	USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Partners, LP; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Partners International, Inc.; Perry Partners International Master, Inc.; Perry Global Holdings, LLC; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Perry Global Holdings LLC	Wilmington, Delaware	USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24

Luxemburg	Luxemburg	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Keine	keine	keine	keine	keine	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Luxemburg	Luxemburg	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Partners International Master, Inc.; Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Wilmington, Delaware	USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Wilmington, Delaware	USA	08.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Private Opportunities Fund, LP; Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Wilmington, Delaware	USA	08.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Wilmington, Delaware	USA	08.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Private Opportunities Offshore Fund, LP; Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
George Town, Grand Cayman	Cayman Islands	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Perry Global Holdings L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	5.698.867	10,76	10,76	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 2 WpHG	47.264.577	89,24
Wilmington, Delaware	USA	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Goldman, Sachs & Co.; GS LEG Investor (Euro) Company; Restie B.V.; Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	89,24	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
Amsterdam	Niederlande	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	Saturea B.V.	§ 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG	47.264.577	89,24	89,24	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76
Amsterdam	Niederlande	05.02.2013	erstmalige Zulassung der Aktien zum Handel in einem organisierten Markt	31.01.2013	keine	52.963.444	100,00	keine	keine	keine	keine	keine	Perry Luxco RE S.à r.l.	§ 22 Abs. 2 WpHG	5.698.867	10,76

Übersicht Stimmrechtsmittellungen nach § 25a WpHG													Anlage VI		
Mittelnde Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Art der Schwellenberührung	Datum der Schwellenberührung	betreffende Meldeschwellen (in %)	Mitteilungspflichtiger Stimmrechtsanteil in %	Mitteilungspflichtige Stimmen	Stimmrechtsanteil aufgrund von Instrumenten nach § 25a WpHG	Einzelheiten zum Stimmrechtsanteil			Finanzinstrumente		
										davon mittelbar gehalten:	Stimmrechtsanteil aufgrund von Instrumenten nach § 25 WpHG	davon mittelbar gehalten:		Stimmrechtsanteile nach §§ 21, 22 WpHG:	Kette der kontrollierten Unternehmen:
Goldman, Sachs & Co	New York, NY	USA	13.03.2013	Unterschreitung	05.03.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	
GS LEG Investor (Euro) Company	George Town	Cayman Islands	13.03.2013	Unterschreitung	05.03.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.
Restio B.V.	Amsterdam	Niederlande	13.03.2013	Unterschreitung	05.03.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	Restio B.V.; Saturea B.V.
Saturea B.V.	Amsterdam	Niederlande	13.03.2013	Unterschreitung	05.03.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	Saturea B.V.
The Goldman Sachs Group, Inc.	New York, NY	USA	13.03.2013	Unterschreitung	05.03.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30, 50	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	Saturea B.V.
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	27.02.2013	Erreichung	21.02.2013	50	50,00	26.481.722	3,72% (entspricht 1.972.258 Stimmrechten)	100,00% (entspricht 1.972.258 Stimmrechten)	keine	keine	keine	keine	Goldman, Sachs & Co.; GS LEG Investor (Euro) Company; Restio B.V.; Saturea B.V.
Goldman Sachs (UK) L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	08.02.2013	Unterschreitung	05.02.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Goldman Sachs Group	London	United Kingdom	08.02.2013	Unterschreitung	05.02.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Goldman Sachs Holdings (UK)	London	United Kingdom	08.02.2013	Unterschreitung	05.02.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Goldman Sachs International	London	United Kingdom	08.02.2013	Unterschreitung	05.02.2013	5, 10, 15, 20, 25, 30	0,00	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Deutsche Bank AG	Frankfurt am Main	Deutschland	07.02.2013	Unterschreitung	05.02.2013	5	0,04	21.429	0,04% (entspricht 21.429 Stimmrechten)	0,00% (entspricht 0 Stimmrechten)	keine	keine	keine	keine	keine

Anlagenpiegel der LEG Immobilien AG (vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG), Düsseldorf  
zum 31.12.2012

	01.01.12		Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert	
	€		Zugänge	Abgänge	31.12.2012	01.01.2012	Zugänge	Abgänge	31.12.2012	31.12.2012	Restbuchwert	Restbuchwert
Finanzanlagen	598.227.058,02		€		€	€	€	€	€	€	€	€
Anteile an verbundenen Unternehmen	598.227.058,02		20.365.104,58	30.286.680,05	588.305.482,55	0,00	0,00	0,00	0,00	588.305.482,55	598.227.058,02	598.227.058,02
	<b>598.227.058,02</b>		<b>20.365.104,58</b>	<b>30.286.680,05</b>	<b>588.305.482,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>588.305.482,55</b>	<b>598.227.058,02</b>	<b>598.227.058,02</b>

**Anteilsbesitzliste zum 31.12.2012**
**LEG Immobilien AG, Düsseldorf**
**(vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG)**

<b>Vollkonsolidierte Unternehmen</b>			
Firma	Kapitalanteil	Eigenkapital*	Ergebnis*
LEG Immobilien AG, Düsseldorf (vormals: Lancaster GmbH & Co. KG, Düsseldorf)	Obergesellschaft	T€	T€
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	94,90%	99.523	13.422
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98%	738.023	90.600
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00%	584.868	0
LEG Wohnen Immobilien GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00%	1.421.587	-5.364
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00%	112.639	0
LEG Wohnungsbau Rheinland Immobilien GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00%	269.926	500
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00%	33.969	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00%	25	0
LEG Bauträger GmbH, Düsseldorf	100,00%	5.412	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Köln	100,00%	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00%	2.556	85
LEG Vertrieb und Consulting GmbH, Düsseldorf	100,00%	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordw estdeutschland GmbH, Münster	94,86%	76.008	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordw estdeutschland GmbH & Co. Immobilien KG, Münster	100,00%	216.470	-611
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau GmbH, Castrop Rauxel	94,00%	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00%	73	2
Wohnpark Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster	100,00%	142	132
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Köln	94,00%	34	0
Calor Carree GmbH, Düsseldorf	94,00%	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00%	13.745	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00%	26	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00%	1.124	0
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00%	345	0
LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf	100,00%	555	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Köln	100,00%	13.753	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH, Essen	100,00%	54.314	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH, Bielefeld	100,00%	6.438	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Köln	51,00%	803	5
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Münster	94,90%	-57	0
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Ennigerloh	100,00%	-6.526	-276
LEG Objekt Krefeld-Bockum GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00%	-4.085	393
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00%	89.970	0
Ravensberger Heimstättengesellschaft Immobilien GmbH & Co. KG, Bielefeld	100,00%	198.918	-15
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00%	11.482	633
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00%	312.764	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft Immobilien mbH & Co. KG, Dortmund	100,00%	908.072	-1.776
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00%	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00%	164.978	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland Immobilien GmbH & Co. KG, Münster	100,00%	431.960	-2.816
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00%	114	0

\*Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2012. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

**Anteilsbesitzliste zum 31.12.2012****LEG Immobilien AG, Düsseldorf****(vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG)**

<b>Nicht konsolidierte Unternehmen</b>			
<b>Firma</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital*</b>	<b>Ergebnis*</b>
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00%	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00%	-382	247
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln	51,00%	32	1
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00%	110	-3
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH, Essen	100,00%	0	0
LEG Eichholz GmbH, Köln	100,00%	1.198	-2
Verwaltung Musical Theater Essen GmbH, Essen	100,00%	22	-3

\*Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis der handelsrechtlichen Einzelabschlüsse zum 31. Dezember 2011. Nur im Falle der Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt.

<b>Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen</b>			
<b>Firma</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital*</b>	<b>Ergebnis*</b>
Projektgesellschaft Hauptbahnhof Remscheid mbH, Remscheid	50,00%	-16	26
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00%	10	40
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62%	17.722	693
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37%	3.345	43

\*Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis der handelsrechtlichen Einzelabschlüsse zum 31. Dezember 2012. Nur im Falle der Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2011 zugrunde gelegt.

<b>Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen</b>			
<b>Firma</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital*</b>	<b>Ergebnis*</b>
Mönchengladbach Nordpark Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00%	25	0
Silo Rheinauhafen Köln Verwaltung GmbH, Köln	50,00%	256	-47
ECR - Rheinauhafen Köln Verwaltung GmbH, Köln	50,00%	0	0
Multi Veste-LEG Domhof Galerie Minden GmbH & Co. KG, Minden	24,80%	605	-15
Multi Veste-LEG Domhof Galerie Minden Verwaltungsgesellschaft mbH, Minden	24,80%	22	-8
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00%	-431	44
Projektgesellschaft Eichholz GmbH, Düsseldorf	50,00%	3.528	141

\*Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis der handelsrechtlichen Einzelabschlüsse zum 31. Dezember 2011. Nur im Falle der Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt.

**LEG Immobilien AG (vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG), Düsseldorf**

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem

Jahr sowie ihre Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der

Bilanz stellen sich wie folgt dar:

Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2011)

31.12.2012

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	davon gegenüber Gesellschaftern	Forderungen aus Vermietung	Forderungen aus Grundst. Verkäufen	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	Sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				0,00 (0,00)	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.723.073,38 (5.209.010,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	418.052,24 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	20,91 (20,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	23.141.146,53 (5.209.031,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:  
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2011)

**LEG Immobilien AG (vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG), Düsseldorf**

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2012	insgesamt	Davon									
		Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherheit*)	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber verbundenen Unternehmen	Erhaltene Anzahlungen	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit und Leistungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Verbindlichkeiten
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre über 5 Jahre								
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.584,13 (8.069,09)	3.584,13 (8.069,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.584,13 (8.069,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.210.711,15 (245.140,00)	1.210.711,15 (245.140,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.210.711,15 (245.140,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.214.295,28 (253.209,09)</b>	<b>1.214.295,28 (253.209,09)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>1.210.711,15 (245.140,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>3.584,13 (8.069,09)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>

\*) GFR = Grundpfandrechte  
\*) PR = Pfandrecht