

LEG Immobilien AG, Düsseldorf - Einzelabschluss

Lagebericht zum 31.12.2013

und

Jahresabschluss zum 31.12.2013

INHALTSVERZEICHNIS

I. Lagebericht 2013

II. Jahresabschluss 2013

1. Bilanz zum 31.12.2013

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

3. Anhang 2013

Anlagenspiegel 31.12.2013

Anteilsbesitz zum 31.12.2013

Forderungsspiegel 31.12.2013

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2013

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs.1 WPHG

LAGEBERICHT

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen des Konzerns.....	4
1.1 Konzernstruktur	4
1.2 Geschäftstätigkeit und Strategie.....	5
1.3 Konzernsteuerungssystem.....	6
2 Wirtschaftsbericht.....	8
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2.2 Mitarbeiter	12
2.3 Laufende Geschäftstätigkeit.....	15
2.4 Finanzierung	17
2.5 Sozialcharta	17
2.6 Dividende	20
2.7 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
3 Nachtragsbericht.....	23
3.1 Aktienplatzierung	23
3.2 Haftung.....	23
3.3 Veränderungen im Aufsichtsrat.....	23
4 Risiko-/Chancenbericht	24
4.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken	24
4.2 Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem	24
4.3 Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken.....	27
4.4 Chancenbericht	33
5 Prognosebericht	35
5.1 Prognosebericht der LEG-Gruppe.....	35
5.2 Prognosebericht der LEG Immobilien AG	37
6 Vergütungsbericht 2013.....	38
6.1 Vorbemerkung.....	38
6.2 Vergütungssystem des Vorstandes	38
6.3 Gesamtvergütung des Vorstands 2013	42
6.4 Vergütungssystem Aufsichtsrat.....	44
6.5 Aufsichtsratsvergütungen im Einzelnen	45
7 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	47
7.1 Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG.....	47
7.2 Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden	50
7.3 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen	51

8 Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB	55
8.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals	55
8.2 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung	55
8.3 Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10%	55
8.4 Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen	55
8.5 Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen	55
8.6 Befugnisse des Vorstands zu Ausgabe und Rückkauf von Aktien	55
8.7 Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien	56
8.8 Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels im Falle eines Übernahmeangebotes stehen	57
8.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebotes	57

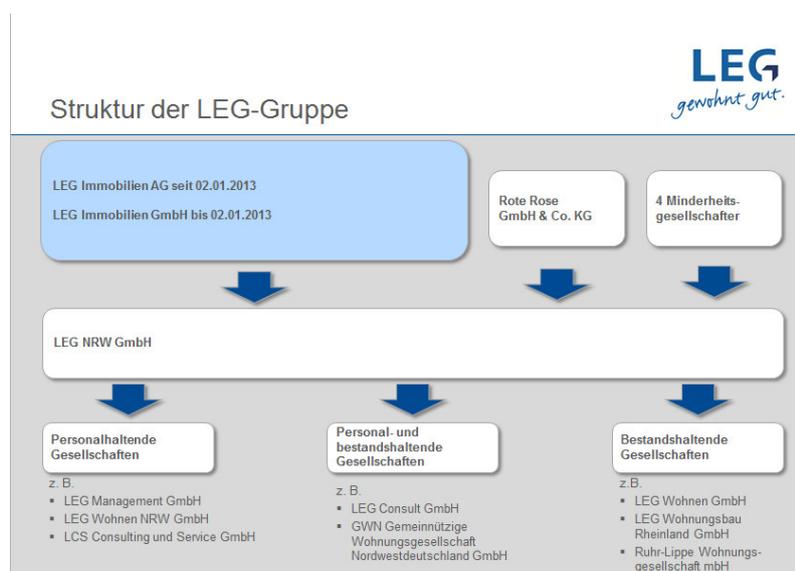
1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Konzernstruktur

Die LEG Immobilien AG ist in 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden. Mit Gesellschafterbeschluss vom 02.01.2013 wurde die Formumwandlung notariell vollzogen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 11.01.2013.

Die LEG Immobilien AG ist die Muttergesellschaft der LEG-Gruppe. Die LEG-Gruppe zählt zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Struktur der LEG-Gruppe ab 02.01.2013:



1.2 Geschäftstätigkeit und Strategie

Mit einem fokussierten Geschäftsmodell ist die operative Tätigkeit der LEG-Gruppe auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes ausgerichtet. Mit 94.311 Wohneinheiten zählt die LEG hierbei zu den führenden Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Produktangebot der LEG bedient dabei die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Der regionale Schwerpunkt liegt dabei auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen, dem wirtschaftlichen Schwergewicht und bevölkerungsreichsten Bundesland in Deutschland. Mit einem konzentrierten Portfolio profitiert die LEG von den positiven fundamentalen Rahmendaten mit einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der hohen Bevölkerungsdichte dieser Region, die sich u.a. in Effizienzvorteilen bei der Bewirtschaftung niederschlägt.

Das auf Wachstum ausgerichtete Geschäftsmodell der LEG verfolgt dabei einen langfristig wertorientierten Ansatz, der die Interessen von Aktionären und Mietern in Einklang bringt:



Die Wachstumsstrategie bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert und umfasst das organische Wachstum mit dem bestehenden Wohnimmobilienportfolio einschließlich des selektiven Ausbaus von mieternahen Dienstleistungen sowie dem Wachstum durch wertsteigernde Akquisitionen.

Die LEG Immobilien AG ist die geschäftsleitende Holding-Gesellschaft der LEG-Gruppe. Sie hat im Laufe des Geschäftsjahres 2013 steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe übernommen.

1.3 Konzernsteuerungssystem

Die Konzernsteuerung im LEG Konzern basiert unverändert zum Vorjahr auf einem kennzahlenorientierten Steuerungskonzept. Wesentliches Instrument ist der Planungsprozess. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Prozess. Ergebnis ist eine 5-Jahresplanung bestehend aus Ergebnis-, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung. Der gesamte Prozess basiert auf einer objekt-, personen- und projektscharfen Detailplanung. Im Rahmen des Forecast-Prozesses wird die Planung für das laufende Geschäftsjahr in regelmäßigen Abständen auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung überarbeitet und aktualisiert. Planung und Forecasts sind eng mit dem Risikomanagement verzahnt, so dass entsprechende Gegenmaßnahmen zeitnah konkretisiert werden können. Es werden auf monatlicher Basis Cashflow-Projektionen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum frühzeitig mögliche finanzielle Risiken erkennen lassen.

Monatlich und quartalsweise werden der Vorstand sowie die Bereichsleiter in Form eines standardisierten Berichtswesens über den aktuellen Geschäftsverlauf inklusive der Entwicklung der Werttreiber informiert. Das Berichtswesen basiert auf einem IT-gestützten Konzern-Data-Warehouse, welches mit dem konzernweiten SAP-System verknüpft ist. 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 (z.B. Kündigungen, Fluktuation, regulatorische Entwicklungen und Zinsentwicklungen) 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 z.B. zur Effizienzsteigerung erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden. Die Wirksamkeit des Steuerungskreislaufes prägt maßgeblich die Effizienz der Konzernsteuerung.

Das gesamte Kennzahlensystem ist segmentspezifisch ausgerichtet, um eine gezielte Steuerung zu gewährleisten. Innerhalb der Segmente existiert ein Zielvorgabe- und Erreichungssystem, welches für sämtliche Werttreiber entsprechende Verantwortliche in der Organisation vorsieht. Das Zielsystem wirkt auf die jeweiligen Schwerpunkte in den einzelnen Hierarchieebenen.

Auf Konzernebene werden die maßgeblichen für die Immobilienwirtschaft relevanten Kennzahlen wie FFO und LTV aggregiert, analysiert und bewertet. Darüber hinaus unterliegen auch finanzwirtschaftliche Kennzahlen wie u.a. die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

Eine wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG Gruppe stellt der FFO dar. Dieser ist eine auf IFRS Zahlen basierende Kennzahl. Die LEG Immobilien AG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) erhöhte sich in 2013 von 136,5 Mio. Euro um 3,5 % auf 141,2 Mio. Euro. Die wesentlichen Treiber waren höhere Nettokaltmieten (+16,2 Mio. Euro), höherer Instandhaltungsaufwand (-6,4 Mio. Euro) sowie höhere zahlungswirksame Zinsen und der Wegfall eines steuerlichen Einmaleffektes (-3,9 Mio. Euro).

Im Segment Wohnen liegt der Fokus der Steuerung vor allem auf der weiteren Verbesserung der Werttreiber des operativen Geschäfts. Wesentliche Steuerungsgrößen sind Mieten und Leerstand, welche mittel- und unmittelbar die Konzernkennzahlen beeinflussen. Damit korrespondierende Kostenpositionen wie Instandhaltungsmaßnahmen sowie Personal- und Sachkosten werden budgetiert und überwacht. Auf Basis eines monatlichen Reportings werden Wirkungsbeziehungen analysiert und Maßnahmen abgeleitet. Die Auswirkungen von Akquisitionen werden separat betrachtet.

Das Segment Sonstiges ist geprägt vom auslaufenden Development-Geschäft und den Zentralbereichen, welche die Konzernfunktionen wahrnehmen. Der Anteil des Segments am Vermögen des Konzerns liegt bei nur rund 1 %. Für dieses Segment sind neben dem noch abzuverkaufenden Vorratsvolumen vor allem die Personal- und Sachkosten wesentliche Bestandteile des Planungs- und Steuerungssystems. Den Cost-Center Verantwortlichen werden hierzu detaillierte Budgets zu den Kostenpositionen vorgegeben.

Bei den Personalkosten werden ergänzend auch eher mittelbar finanzielle Kennzahlen wie Krankenstand, Mitarbeiterfluktuation und Personalentwicklungsbedarfe im Managementreporting dargestellt.

Der Kapitaldienst spielt branchenbedingt, aufgrund der Bedeutung von Liquiditäts- und Ertragslage, eine wichtige Rolle im Kontext der Unternehmenssteuerung. Der Zentralbereich Finanzen, der die Steuerungsverantwortung hat, stellt unter Berücksichtigung von Marktentwicklungen die optimale Liquiditätsausstattung sicher. Auf Basis aktueller Forecasts sowie Chancen- und Risikomeldungen werden verschiedene Liquiditätsszenarien im Reporting dargestellt und Maßnahmen daraus abgeleitet. Darüber hinaus sind weitere Finanzberichte zu Refinanzierungsverläufen, Covenants und Zinsentwicklungen wesentlicher Bestandteil des Vorstandsreportings.

Die Konzernsteuerung hat als Nebenbedingung bis zum 28.08.2018 ferner die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Sozialcharta zu berücksichtigen. Sämtliche Schutzbestimmungen wie z.B. Mindestinvestitionen sind in das Standardreporting und den Steuerungsprozess eingeflochten.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Deutschland bleibt Wachstumsmotor in der Euro-Zone

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist in 2013 mit einem BIP-Wachstum von +0,4 % weiter moderat gewachsen. Wesentlicher Stützpfeiler ist der private Konsum. Damit entwickelte sich die deutsche Wirtschaft innerhalb der Euro-Zone, wo die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr mit -0,4 % geschrumpft ist, weiterhin überdurchschnittlich.

Im dritten Quartal ist die Konjunktur in der Eurozone wieder in den Wachstumsmodus eingeschwenkt, wofür die deutsche Wirtschaft wiederum eine wesentliche Schubkraft geliefert hat. Für das Jahr 2014 erwarten die meisten Wirtschaftsinstitute eine Beschleunigung des allgemeinen Wachstumstrends. So geht die Bundesbank für die deutsche Wirtschaft von einem Wirtschaftswachstum von 1,7 % aus.

Auch die Beschäftigung in Deutschland entwickelt sich weiterhin positiv. Mit einem Beschäftigungszuwachs, der wesentlich durch einen deutlich positiven Wanderungssaldo nach Deutschland unterstützt wurde, stieg die Beschäftigung in 2013 um +0,6% auf ein neues Rekordniveau von 41,8 Mio. Nach Einschätzung der Bundesbank lag die Höhe der Nettozuwanderung bei 385.000 Personen. Dies hat auch insgesamt zu einem Bevölkerungswachstum in Deutschland geführt. Dieser positive Trend war auch in NRW deutlich sichtbar, mit einem Wachstum der Beschäftigung von rund +1 %, wofür auch die Effekte aus der Zuwanderung ein wesentlicher Treiber waren.

Der Beschäftigungszuwachs in Deutschland ging auch mit einer positiven realen Einkommensentwicklung einher. Die durchschnittlichen Zuwächse der Nettolöhne von +2,1 % lagen oberhalb der durchschnittlichen Inflationsrate von +1,5 %.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken somit positiv auf die Nachfragesituation nach Wohnraum in Deutschland und unterstützen demzufolge auch das Geschäftsmodell der LEG. Die Angebotssituation wird außerhalb des höherpreisigen Segments zudem weiterhin von einer geringen Neubautätigkeit geprägt. In einem insgesamt fragmentierten Markt begründet die Angebots- und Nachfragekonstellation die attraktive Wachstumsperspektive der LEG.

2.1.2 Wohnungsmarkt NRW

Heterogene Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte bei positivem Gesamttrend

Auch im Jahr 2013 präsentierte sich der Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen stabil und war gekennzeichnet durch eine weitere, moderate Preissteigerung bei Mieten und Kaufpreisen. Ursächlich hierfür ist die verstärkte Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bei gleichzeitig

begrenztem Angebot insbesondere in den Ballungszentren entlang der Rheinschiene (Köln, Düsseldorf, Bonn) sowie in Universitätsstädten wie Münster und Aachen, aber auch stabile Nachfragesituation in den übrigen NRW-Regionen.

Nordrhein-Westfalen ist als Wohnstandort weiterhin gefragt. So hat sich die Einwohnerzahl des bevölkerungsreichsten Bundeslandes nach den letzten Angaben des IT.NRW (Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen) leicht positiv entwickelt und beträgt rund 17,6 Mio. Dies wird wesentlich durch einen verstärkt positiven Wanderungssaldo getrieben. Dies fördert das Wachstum der Haushalte –in der Wohnungswirtschaft der wichtigste Nachfragetreiber – die gegenüber dem Vorjahr um + 0,1 % gestiegen sind. Das IT.NRW geht bislang von einem weiteren Anstieg der Haushaltzahlen in NRW von +0,6 % bis 2020 aus. Fest steht, dass die divergierende Entwicklung einzelner Teilräume auch in der Zukunft fortbestehen wird: attraktive Regionen, wie die bereits genannten Zentren entlang des Rheins sowie die umliegenden Kreise, werden – auch durch Geburtenüberschüsse – weiter wachsen. Ländliche, peripher gelegene Teilmärkte (Hochsauerlandkreis, Kreis Höxter) dagegen werden auch zukünftig Bevölkerungs- und Haushaltsrückgänge verzeichnen.

Wohnungsangebot

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich für Vermieter und Immobilienanbieter weiter verbessert. Die Wohnungsmieten erhöhten sich in allen 54 Städten und Landkreisen, wobei unterschiedliche Ausprägungen zwischen Großstädten und ländlichen Gebieten erkennbar festzustellen sind: in den 12 Großstädten mit mehr als 250.000 Einwohnern erhöhten sich die Angebotsmieten der inserierten Wohnungen signifikanter als in den kleineren Städten und Landkreisen. Prinzipiell wurde folgender Trend der letzten Jahre noch verstärkt: je ausgeprägter die räumliche Nähe zu den attraktiven Standorten Köln, Bonn und Düsseldorf, desto höher das durchschnittliche Angebotsmietniveau. Der Rhein-Kreis Neuss sowie der Rheinisch-Bergische Kreis verzeichnen mittlerweile ein Angebotsmietniveau jenseits der 7-Euro-Marke. Knapp unterhalb dieser Marke befinden sich der linksrheinische Rhein-Erft-Kreis (6,98 Euro), der Kreis Mettmann mit 6,95 Euro sowie der nahe Bonn gelegene Rhein-Sieg-Kreis mit 6,71 Euro. Betrachtet man die Medianwerte der 12 großen Städte in NRW in Bezug auf alle Marktsegmente (unteres, mittleres und oberes Wohnungssegment) wird die positive Mietpreisentwicklung deutlich: während Düsseldorf und Köln die 9-Euro-Grenze bereits überschritten haben, werden auch die Universitätsstädte Bonn (8,63 Euro) und Münster (8,59 Euro) bei anhaltendem Trend in diese Mietpreisdimension vorstoßen. Die Attraktivität letztgenannter Standorte wird durch die Preisentwicklung im unteren (Bonn: +20,6 %) und im oberen Marktsegment (Münster: +10,5 %) verdeutlicht.

Das Angebot an günstigem Wohnraum wird stetig geringer: kaufkraftschwache Haushalte finden lediglich in Gelsenkirchen noch Wohnungen im unteren Marktsegment für unter 4 Euro je Quadratmeter. Auch zwischen 4 und 5 Euro werden nur noch in 7 Standorten in NRW (Aachen, Bielefeld, Bochum, Dortmund, Duisburg, Essen und Wuppertal) Wohnungen angeboten.

Verstärkt wird dieser Trend durch den anhaltenden Rückgang öffentlich geförderten Wohnraums. Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um weitere -4,2 % auf knapp 637.000.

Die weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau befindliche Zahl der Baufertigstellungen unterstützt in den nachgefragten Teilmärkten den Nachfrageüberhang. So wurden mit 37.200 fertiggestellten Wohneinheiten segmentübergreifend zwar mehr Gebäude errichtet als im Vorjahr, jedoch zeigt der langfristige Durchschnittswert der vergangenen 10 Jahre (42.500 Einheiten), dass das Fertigstellungsniveau weiterhin niedrig ist.

Wohnungsnachfrage

Erstmals seit 10 Jahren werden die Geburtendefizite durch Zuwanderungsgewinne aus dem In- und Ausland - vor allem aus ost- und südeuropäischen Staaten - überkompensiert. So betrug der Saldo 2013 insgesamt +9.400 Personen, obwohl das Geburtendefizit mit -47.900 auf negativem Rekordniveau lag. Im selben Zeitraum sind jedoch 57.400 Menschen mehr zu- als abgewandert. Natürliche Bevölkerungszunahmen verzeichnen die stark nachgefragten Städte Köln, Münster und Bonn sowie einige Regionen im Kreis Paderborn sowie dem Münsterland. Insbesondere in den Teilmärkten, in denen ohnehin ein Nachfrageüberhang im unteren und mittleren Preissegment besteht, dürfte der Faktor Zuwanderung zu einer weiteren Verteuerung des Wohnraums sowie zu sinkenden Leerstandszahlen führen.

Die positive Gesamtentwicklung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte wird auch durch den anhaltenden Rückgang der Leerstände dokumentiert. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012, welcher den marktaktiven Leerstand (bezogen auf vermietbare Geschosswohnungen) in Deutschland erfasst, verdeutlicht den Positivtrend seit Beginn der Erhebungen 2009: so verringerte sich der Anteil leerstehender Wohneinheiten sowohl auf Bundesebene (3,7 %) als auch auf NRW-Ebene (3,6%) in 2009 auf 3,3 % in 2012. Empirica stellt hierzu fest, dass der Abbau der Leerstandsreserven in den vergangenen Jahren den Nachfragedruck und damit das Mietpreiswachstum in den prosperierenden Wohnungsmärkten dämpfen konnte. Mittlerweile ist dieser Effekt jedoch aufgebraucht, so dass insbesondere in attraktiven Städten wie beispielsweise Münster (Leerstandsquote 2012: 0,8 %), Köln (1,4 %), Bonn (1,3 %) oder Düsseldorf (1,7 %) zunehmende Knappheitstendenzen erkennbar werden.

Auf der anderen Seite der Skala rangieren der Hochsauerlandkreis mit 11,5%, Remscheid und der Landkreis Soest (jeweils 6,1%). Letzterer konnte den marktaktiven Leerstand seit 2010 immerhin um 1,2 Prozentpunkte reduzieren.

In den Großstädten verteuern sich die Mieten deutlich, in den östlichen Landesteilen bleibt das Niveau auf Vorjahreslevel.

Der bereits im Vorjahr erkennbare Preisanstieg bei den Mieten hat sich noch einmal deutlich stärker ausgeprägt. Lag der von CBRE für 2012 ermittelte Median der Angebotskaltmieten in NRW bei 5,73 Euro je qm, so stieg er binnen Jahresfrist um +5,6 % auf 6,05 Euro je qm. Bei der Betrachtung der 12 Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern – die LEG hält hier mit über 42.000 Wohneinheiten rund 45 % ihres Gesamtportfolios – zeigen sich die bereits dargestellten Unterschiede zwischen den rheinischen Metropolen sowie Aachen einerseits und den Standorten mit vergleichsweise entspannten Wohnungsmärkten (Duisburg, Gelsenkirchen, Wuppertal) andererseits. Stiegen die Angebotsmieten in Aachen im Vergleich mit dem Vorjahr um +19,2% (Median) und auch in Düsseldorf (+8,0 %), Köln (+9,1 %) und Bonn (+8,2 %) kräftig an, so fiel der Preisanstieg in den drei

anderen genannten Städten deutlich moderater aus (+0,8 % bis +1,6 %). Bei den erfassten Mietspannen im mittleren Marktsegment wird ebenfalls ein positiver Gesamttrend offenbar. Wurden im Vorjahr in Bonn noch Wohnungen für unter 5,70 Euro je qm angeboten, so lag diese Grenze nunmehr rund einen Euro je qm höher. Bei den Spitzenmieten im oberen Segment hat sich Köln als teuerste Stadt in NRW etabliert. Weiterhin die niedrigsten Angebotsmieten werden in den östlichen Regionen des Bundeslandes verzeichnet. In den Kreisen Minden-Lübbecke, Höxter und Lippe werden Wohnungen für unter 4 Euro je qm angeboten. Auch der Märkische Kreis und der Hochsauerlandkreis gehören in diese Kategorie. Insgesamt haben sich hier gegenüber dem Vorjahr kaum Mietpreisveränderungen ergeben.

Die LEG weist zum Jahresende 2013 einen durchschnittlichen Mietzins von 4,96 Euro pro Quadratmeter aus und bleibt damit ein wichtiger Vermieter von preiswertem Wohnraum.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser erreichen Rekordhöhen

Bereits im Vorjahr wurde deutlich, dass sich die Angebotspreise – insbesondere für Eigentumswohnungen in den großen Städten – im Vergleich mit den Angebotsmieten überproportional erhöht haben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche zu einem Ansturm auf die Asset-Klasse Immobilien geführt haben, sind unverändert geblieben. Sowohl im Mehrfamilienhausbereich, in welchem vor allem professionelle Investoren und institutionelle Anleger aktiv sind, als auch im stark durch Eigennutzung geprägten Eigentumswohnungsbau, konnten immense Kaufpreiszuschläge generiert werden. Über NRW insgesamt betrachtet, erhöhten sich die Angebotspreise segmentübergreifend um +5,0 % auf 799 Euro je qm. Im Fokus der Käufer steht zunehmend die Universitätsstadt Münster, wo mittlerweile die höchsten Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment erzielt werden (+20,7%). Analog haben sich auch die Preise für Eigentumswohnungen um über +21 % verteuert, so dass Münster auch in diesem Segment mit nunmehr 2.175 Euro je qm hinter Düsseldorf und noch vor Köln einen Spitzenplatz einnimmt. Selbst in den vergleichsweise günstigen Ruhrgebietsstädten Gelsenkirchen (+14,5 %) und Essen (+9,4 %) mussten Erwerber von Eigentumswohnungen deutlich höhere Preise in Kauf nehmen. Diese Entwicklung ist vor allem auf das weiterhin extrem niedrige Zinsniveau, das segmentspezifisch begrenzte Angebot sowie das weiterhin vergleichsweise günstige Kaufpreisniveau zurückzuführen.

2.1.3 Transaktionsmarkt

Nachdem das Investitionsvolumen im Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland im Jahr 2012 mit rund 11,3 Mrd. Euro den höchsten Stand seit der Finanzkrise 2007 erreicht hatte, stieg der Transaktionsumsatz im Jahr 2013 nochmals an. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen für Wohnpakete und Wohnanlagen im Investmentjahr 2013 nach CBRE-Statistiken bei rund 13,8 Mrd. Euro und übertraf damit das bereits sehr gute Ergebnis aus dem Jahr 2012 um knapp 23 %. Allein im Jahr 2013 wurde damit mehr investiert als in den Jahren 2009 bis 2011 zusammen.

Das Gesamtvolumen verteilte sich dabei auf 202 registrierte Portfoliotransaktionen mit rund 216.600 Wohneinheiten. Dies bedeutete einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund +6 %. Dabei wurden

ca. 13,6 Mio. Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis der Transaktionen betrug rund 980 Euro pro qm und lag damit über dem Vorjahreswert von rund 870 Euro pro qm. Einen hohen Anteil am Transaktionsvolumen nahmen dabei zwei milliardenschwere Übernahmen ein. Mit mehr als 90.000 der 216.600 gehandelten Wohnungen wurden rd. 40% der Einheiten allein in den beiden größten Transaktionen des Jahres gehandelt. Hierunter fallen zum einen die Übernahme der ehemaligen BayernLB-Wohnungstochter GBW (rund 32.000 Wohnungen) und zum anderen die Übernahme der GSW Immobilien AG in Berlin (rund 60.000 Wohnungen).

Der Anstieg der Transaktionsvolumina in Nordrhein Westfalen seit dem Jahr 2010 setzte sich auch in 2013 mit einem Investitionsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro und ca. 28.000 Wohneinheiten fort. In 2012 lag die Zahl der gehandelten Wohneinheiten noch bei ca. 18.000 und das Transaktionsvolumen bei rund einer Mrd. Euro. Somit konnte der Transaktionsmarkt in NRW mit einem Anstieg der gehandelten Wohneinheiten von rund 55% überdurchschnittlich zulegen. Große Transaktionen im Jahr 2013 bildeten dabei z.B. der Verkauf von mehr als 4.000 Einheiten der Immeo Wohnen (ehemalige Wohnungen von Thyssen Krupp) und die Veräußerung von rund 6.000 Einheiten der Griffin Rhein Ruhr GmbH. Der rückläufige Transaktionspreis pro Wohneinheit ist dabei u.a. Indiz für eine weiterhin moderate Preisentwicklung.

2.2 Mitarbeiter

Das Zusammenspiel der Fähigkeiten und Fertigkeiten aller Mitarbeiter, die Motivation sowie die Form des Umgangs miteinander sind die entscheidenden Faktoren, für den nachhaltigen Erfolg der LEG. Schlüssel für Erfolg sind die Gewinnung und Bindung der optimalen Mitarbeiter, die ihre Leistungspotenziale freisetzen können und auch entsprechend gefördert werden. Um ein Hochleistungs-Team zu gewährleisten, bieten wir eine sich permanent weiterentwickelnde Arbeitsplatzkultur, die von Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist geprägt ist.

Im Verlauf der Zeit und mit der Entwicklung der LEG ändern sich jedoch die Anforderungen an die Mitarbeiter und Führungskräfte. Hierauf reagieren wir mit innovativen Instrumenten der Personal-, Kompetenz- und Führungskräfteentwicklung und schaffen auch hierdurch ein motivierendes Arbeitsumfeld, welches unsere Mitarbeiter an die LEG bindet.

Die wesentlichen Trends im Personalbereich:

- demographische Entwicklung
- technologischer Wandel
- Globalisierung
- Wertewandel

werden das Umfeld moderner Erwerbstätigkeit in den kommenden zehn Jahren erheblich verändern. Auf diese Trends beginnen wir uns bereits jetzt mit einer neuen HR-Strategie einzustellen. So werden wir an der Weiterentwicklung unserer Arbeitgeberattraktivität sowie an der Erweiterung der Mitarbeiterbeschaffungsinstrumente und deren Anpassung an alle Altersgruppen arbeiten. Die

Einführung eines auf alle Mitarbeitererebenen angepassten Bindungsprogramms wird ein weiterer Beitrag zur Stärkung unserer Wettbewerbsfähigkeit sein. Unser Talentmanagement und unsere Strategien zur Kompetenzentwicklung werden wir durch weitere Methoden anreichern, um uns auch zukünftig unseren ökonomischen Anforderungen erfolgreich zu stellen.

2.2.1 Mitarbeiter

Zum Jahresende 2013 beschäftigte die LEG 915 Mitarbeiter (2012: 901), darunter waren 36 Auszubildende (2012: 36). Bereinigt um die Zahl der Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildenden betrug die Anzahl der Full-time Equivalents (FTE) 748,6 (2012: 739,8 FTE). Der leichte Personalaufbau stand im Zusammenhang mit den besonderen und zusätzlichen Anforderungen an ein börsennotiertes Unternehmen und den durchgeführten Akquisitionen.

Mitarbeiter LEG zum 31.12.	2013	2012	Veränderung
Anzahl	915	901	+14
davon Männer in %	51 %	51 %	
davon Frauen in %	49 %	49 %	
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	749	740	+9
Fluktuationsquote in %	3,4 %	4,9 %	-150 bp
Krankenquote in %	5,1 %	5,0 %	+10 bp
Altersdurchschnitt in Jahren	46,7	45,8	+0,9

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen:

	2013	Anteil in %	davon Frauen in %
LEG Gesamt	915	100,0	48,5
Management	184	20,1	51,9
Operations	610	66,7	46,2
Spezialgesellschaften	85	9,3	41,1
Auszubildende	36	3,9	83,3

2.2.2 Weiterbildung

2013 haben 68 % der Mitarbeiter der LEG an Weiterbildungen teilgenommen. Durchschnittlich hat jeder Mitarbeiter 2,7 Seminartage absolviert. Die Qualifizierungskosten der LEG betragen 2013 502.739 €, das entspricht 549,44 € pro Mitarbeiter und Jahr. Damit liegen wir deutlich über dem Branchendurchschnitt von ca. 384,00 € pro Mitarbeiter und Jahr).

Als unser „Gesicht zum Mieter“ und „erster Ansprechpartner vor Ort“ haben die Hauswarte der LEG eine besondere Bedeutung zur Sicherung der Kundenzufriedenheit. Die Anforderungen an die Tätigkeit der Hauswarte umfassen neben technischen und immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen auch in besonderem Maße kommunikative Fähigkeiten. In Kooperation mit dem EBZ (Europäisches Bildungszentrum) ruft die LEG in diesem Jahr daher die „Hauswarte - Zertifizierung“ ins Leben. In diesem Programm erhalten die Teilnehmer eine umfassende Qualifizierung mit durchschnittlich zehn Präsenztagen.

2.2.3 Gesundheitsmanagement

Eine gute Work-Life-Balance ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter: Das betriebliche Gesundheitsmanagement der LEG umfasst daher neben Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge auch den „LEG Familienservice“, mit Angeboten zur Unterstützung einer optimalen Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben. Darüber hinaus bietet die LEG ihren Mitarbeitern spezielle Angebote, wie z.B. Seminare zur Optimierung des persönlichen Stress-Managements.

2.2.4 Führungskräfte-Entwicklung

Auf dem Gelände des Weltkulturerbes „Zeche Zollverein“ fand 2013 mit der Veranstaltung LEG – ONE COMPANY, ONE TEAM, ONE SPIRIT erstmals eine gemeinsame Führungskräfteveranstaltung mit den Führungskräften aller Unternehmensbereiche statt, um bereichsübergreifendes Denken und Handeln noch weiter auszubauen.

Unter Beteiligung eines externen Beratungsunternehmens wurden 2013 auf Basis der definierten LEG-Führungskompetenzen alle Führungskräfte der zweiten Führungsebene einer erweiterten Führungskräfte-Beurteilung unterzogen. Auf Grundlage dieser Beurteilung wurden Lern- und Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet, die 2014 systematisch mit individuellen Personalentwicklungsplänen und einem Führungskräfteentwicklungsprogramm umgesetzt werden.

2.2.5 Talent Management

Im Rahmen des Talent Managements der LEG werden Mitarbeiter mit Potenzial in speziellen Qualifizierungsprogrammen besonders gefördert. Bei dieser Qualifizierung stehen Projektarbeit, Job-Rotation und Hospitationen im Mittelpunkt. 2013 nahmen 18 Mitarbeiter an den Programmen teil, von denen sich bereits drei Mitarbeiter in eine höhere Position entwickelt haben.

2.2.6 Ausbildung

Zum 31.12.2013 waren bei der LEG 36 junge Menschen in der Ausbildung. Mit einer durchschnittlichen Übernahmequote von über 90 % gelingt es der LEG, den Bedarf an motivierten und qualifizierten Nachwuchskräften zu einem großen Teil aus eigenen Reihen zu befriedigen.

Selbstverständlich gilt es auch im Rahmen der Ausbildung von Anfang an, Verantwortung übernehmen zu dürfen. Die Neugestaltung der Auszubildenden-Karriere-Homepage wurde daher in einem Projekt von unseren Auszubildenden selbstständig durchgeführt.

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.

2.3 Laufende Geschäftstätigkeit

Zum Bilanzstichtag umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 94.311 Wohnungen, 1.031 Gewerbeeinheiten und 22.903 Garagen bzw. Stellplätze.

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick hinsichtlich der Entwicklung des Immobilienbestandes:

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung	in %
	Wohnen	94.311	90.926	3.385	3,7%
	Gewerbe	1.031	986	45	4,6%
Anzahl Mieteinheiten	Summe Wohnen und Gewerbe	95.342	91.912	3.430	3,7%
	Parken	22.903	21.596	1.307	6,1%
	Gesamtsumme	118.245	113.508	4.737	4,2%
	Wohnen	6.033.610	5.844.367	189.244	3,2%
vermietbare Fläche	Gewerbe	197.613	193.420	4.192	2,2%
	Summe Wohnen und Gewerbe	6.231.223	6.037.787	193.436	3,2%
	Wohnen	4,96 €	4,86 €	0,10	2,1%
Istmiete in €/ qm	Gewerbe	7,51 €	7,68 €	-0,17	-2,3%
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,04 €	4,94 €	0,09	1,9%
	Wohnen	2.780	2.860	-80	-2,8%
Anzahl Leerstände	Gewerbe	158	130	28	21,5%
	Summe Wohnen und Gewerbe	2.938	2.990	-52	-1,7%
	Wohnen	2,9%	3,1%	-0,2%	-6,3%
Leerstände in %	Gewerbe	15,4%	13,2%	2,2%	16,6%
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,1%	3,3%	-0,2%	-5,3%

Die Veränderung des Portfolios um 3.385 Wohneinheiten ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ankauf von drei Wohnungsportfolios, die schwerpunktmäßig in den Städten Dortmund, Solingen, Düsseldorf, Osnabrück, Essen und weiteren Standorten im Ruhrgebiet liegen. Dem steht ein moderater Abverkauf von 144 Wohneinheiten entgegen. Diese umfassen im Wesentlichen entweder Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung oder einzelne Portfoliobereinigungen von Objekten, die sich u.a. in Randlagen des Portfolios befinden. Das Privatisierungsgeschäft zählt nicht zu den Kernaktivitäten, so dass auch im zurückliegenden Geschäftsjahr keine zusätzlichen Wirtschaftseinheiten für das Mieterprivatisierungsgeschäft entwickelt wurden.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 3.500 Wohnungen mit Besitzübergang zum 01. August 2013 bzw. 01. Oktober 2013 neu erworben. Zusammen mit dem Ankauf in Bocholt zum Ende des

Geschäftsjahres 2012 konnten bereits über 4.700 Wohneinheiten erfolgreich in die Systeme und Abläufe des Konzerns integriert werden. Weitere Ankäufe mit 3.199 Wohneinheiten wurden kontrahiert mit einem geplanten Besitzübergang in 2014. Damit konnten in 2013 insgesamt Ankäufe von rund 6.700 Wohneinheiten vertraglich gesichert und somit das Teilziel von 5.000 akquirierten Wohneinheiten in 2013 übererfüllt werden.

Die Ankäufe wurden im Rahmen der selektiven Akquisitionsstrategie der LEG durchgeführt. Neben den Synergieeffekten, die im Zusammenhang mit dem bestehenden Portfolio erzielt werden können, besteht außerdem zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung der Mieten an das Marktniveau bzw. an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Das Mietniveau der LEG-Gruppe konnte von 4,86 Euro zum 31. Dezember 2012 auf 4,96 Euro zum 31. Dezember 2013 und somit um ca. +2,1 % gesteigert werden. Bereinigt um die zuvor beschriebenen Ankäufe und um die zum Ende des Vorjahres leer stehenden Wohnungen konnte bei den vermieteten Einheiten sogar eine Mietsteigerung von 2,3 % erreicht werden. Die positive Mietenentwicklung konnte durchweg in allen Marktsegmenten verzeichnet werden.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2013 noch einmal auf einen sehr guten Wert von 2,9 % verbessert werden. Der Abbau auf 2.780 Leerstände zum 31. Dezember 2013 wurde erreicht, obwohl mit den genannten Ankäufen ca. 260 zusätzliche Leerstände und damit eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote hinzugekommen waren. Die sehr gute Vermietungsperformance aus dem Geschäftsjahr 2012 konnte somit fortgesetzt werden.

Die um die Ankäufe bereinigte Leerstandsquote liegt für den gesamten Konzern zum 31. Dezember 2013 bei nur noch 2,7 %. Wie im Vorjahr wirken sich hier die individuellen Konzepte aus, die an Leerstandsschwerpunkten im Rahmen der sog. „Settlement-Meetings“ entwickelt wurden. Aber auch die konsequente Spezialisierung der Mitarbeiter und die noch gezielteren und auf die Kundenwünsche abgestimmten Investitionen haben maßgeblich zu diesem positiven Ergebnis beigetragen.

Der LEG-Konzern hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt in seine Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit ca. 85 Mio. Euro um ca. 8 Mio. Euro höher aus als im Vorjahr. Die durchschnittlichen Investitionen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (ohne Ankäufe) belaufen sich somit auf ca. 14 Euro und liegen deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro Quadratmeter. Die leicht über den ursprünglichen Planungen liegenden Investitionen stehen mit der starken Vermietungsleistung in 2013 im Zusammenhang. Durch die weitere Optimierung des zentralen Einkaufs und eine bedarfsgerechte Investitionsteuerung konnte ein Großteil der Investitionen in wertverbessernden Maßnahmen durchgeführt werden. Die Aktivierungsquote liegt im Geschäftsjahr 2013 mit ca. 51,5 % bzw. 43,7 Mio. Euro knapp unter dem Niveau des Vorjahres (54 % bzw. 41,5 Mio. Euro), welches durch zwei Großmaßnahmen besonders geprägt war.

Im Zusammenhang mit der Multimedia-Versorgung der Mieterinnen und Mieter konnte die LEG zum Ende des Geschäftsjahres einen Rahmenvertrag mit einem namhaften Kabelnetzbetreiber

abschließen. Dieser Vertrag sichert dem LEG-Konzern und seinen Kunden attraktive Konditionen und ist ein erster, wichtiger Schritt zur Erweiterung und Optimierung der wohnungsnahen Servicedienstleistungen.

Insgesamt hat sich das operative Geschäft im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr positiv entwickelt und die für das Jahr 2013 gesteckten Ziele konnten erreicht werden. Weitere Details sind hierbei dem Prognosebericht zu entnehmen.

2.4 Finanzierung

Refinanzierung abgeschlossen und Ankaufsfinanzierungen umgesetzt:

Mit dem Abschluss eines Darlehens über 72 Mio. Euro hat die LEG in 2013 den seit 2009 laufenden Prozess der Restrukturierung der Passivseite finalisiert. Über die vergangenen fünf Jahre hat die LEG damit insgesamt Kreditvereinbarungen mit einem Volumen von rund 2,2 Mrd. Euro kontrahiert. Im Ergebnis konnte mit dieser Restrukturierung der an die Banken zu leistende Kapitaldienst nachhaltig reduziert und somit der für Investitionen und Dividenden zur Verfügung stehende Cashflow deutlich verbessert werden.

Für Teile der in 2013 neu akquirierten Wohnungsbestände wurden langfristige Finanzierungsverträge mit einem Volumen von 61 Mio. Euro geschlossen. Darüber hinaus ist ein Kreditrahmenvertrag über 100 Mio. Euro kontrahiert worden, der für die Zwischenfinanzierung von Akquisitionsportfolien zur Verfügung steht.

Für detailliertere Ausführungen verweisen wir auf den Konzernlagebericht.

2.5 Sozialcharta

Seit nunmehr 5 Jahren wird in der LEG-Gruppe die Sozialcharta (SC) erfolgreich gelebt.

Im Rahmen des Verkaufs der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (der heutigen LEG Immobilien AG) wurde diese umfangreiche Sozialcharta 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, wie sie im Zeitpunkt des Abschlusses der Sozialcharta bestand, vereinbart.

Diese Schutzbestimmungen umfassen u.a. Regelungen zum:

- 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 von einem Wirtschaftsprüfer geprüfter Bericht erstellt, anhand dessen das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. PricewaterhouseCoopers AG WPG (PwC), Düsseldorf, hat die von der LEG vorgelegten Sozialchartaberichte für die Geschäftsjahre 2008 bis 2012 geprüft und mit einem uneingeschränktem Prüfungsurteil versehen worden.

Seitens der damaligen Veräußerer gab es bisher keine Beanstandungen. Der SC- Bericht für das Geschäftsjahr 2013 wird im Geschäftsjahr 2014 erstellt.

Die Regelungen und Schutzbestimmungen sind auf der Homepage unter www.leg-nrw.de im Wortlaut nachzulesen.

Der Börsengang der LEG Immobilien AG am 01. Februar 2013 tangierte in keiner Weise die Schutzbestimmungen, die einschließlich aller Arbeitnehmerschutzrechte nicht angetastet werden, sondern vollumfänglich weiter gelten. Der Grund hierfür ist, dass der Börsengang auf der obersten Konzernebene der LEG Immobilien AG stattfand, während die LEG NRW GmbH – an die die Gültigkeit der Sozialcharta geknüpft ist – und ihre Tochtergesellschaften strukturell völlig unberührt blieben.

GWN, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH

Der Geschäftsanteilskauf und -übernahmevertrag bzgl. der GWN-Anteile vom 14. Dezember 2000 beinhaltet eine weitere Sozialcharta. Diese wurde mit dem Veräußerer „Bundeseisenbahnvermögen“ vereinbart. Die Laufzeit dieser Sozialcharta erstreckte sich über 10-Jahre.

Die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH als ehemalige Eisenbahnwohnungsgesellschaft ist unabhängig von dieser mittlerweile ausgelaufenen Sozialcharta als betriebliche Sozialeinrichtung der Bundeseisenbahnen nach vom Bundeseisenbahnvermögen festzulegenden Grundsätzen solange weiterzuführen, wie berechnigte Personen (Eisenbahner) in diesen Beständen wohnen und ehemalige GWN-Mitarbeiter, die zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs dort beschäftigt waren, sich unverändert in der Anstellung befinden.

Der Wohnungsbestand dient nach wie vor vorrangig der Bereitstellung adäquaten und preisgünstigen Wohnraumes für Eisenbahner und ihre Familien. Diesen Vorgaben wird Rechnung getragen. Dies wird auch jährlich von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung überprüft.

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 im Kreis Borken von der GAGFAH S.A. erworben. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH S.A., der bis zum 03.01.2017 gilt und vertragsstrafenbewährt ist; die LEG Wohnen Bocholt GmbH hat diesen Sozialchartaschutz vollumfänglich übernommen. Diese 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
- Wirtschaftlichen Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

Obwohl es für die Bestände keine Berichts- und Auskunftspflicht gibt, fließen entsprechende Prozessbeschreibungen seit dem Ankauf der Bestände in den Sozialchartabericht der LEG Immobilien AG mit ein.

2.6 Dividende

Die Dividende der LEG orientiert sich an der Entwicklung des FFO I (siehe Glossar) der LEG-Gruppe. Dabei ist beabsichtigt grundsätzlich 65% des FFO I direkt an die Aktionäre in Form einer Dividende auszuschütten. Die LEG-Gruppe gibt damit ein klares Bekenntnis zu nachhaltig attraktiven Dividendenzahlungen ab. Der thesaurierte Anteil des FFO I steht für Modernisierung, Darlehenstilgung sowie Akquisitionen und damit für eine weitere Steigerung des Aktionärsvermögens zur Verfügung.

Auf dieser Basis werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von 1,73 Euro pro Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 4 %, gemessen am Schlusskurs der LEG-Aktie zum Jahresende von 42,95 Euro.

2.7 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unter den vorgenannten Ausführungen als insgesamt positiv. Es wurde ein Jahresfehlbetrag von 7,3 Mio. Euro (i. Vj. Jahresüberschuss 61,9 Mio. Euro) erwirtschaftet.

Dieser entstand im Wesentlichen durch den Auf- und Ausbau von Konzernsteuerungsfunktionen und den hieraus resultierenden Personal- und Sachaufwendungen.

Das Geschäftsjahr 2013 war geprägt durch den erfolgreichen Abschluss der Reorganisation der LEG-Gruppe nach dem erfolgreichen Börsengang zum 1. Februar 2013. Das zum 1. Januar 2012 eingeführte SAP-basierte newERP-System konnte weiter optimiert werden und ist für die Bilanzierung nach IFRS und den Börsengang ein Erfolgsgarant.

2.7.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit fällt mit 7,3 Mio. Euro (Vj. 61,9 Mio. Euro positiv) negativ aus. Die LEG Immobilien AG weist im Geschäftsjahr 2013, wie auch im Vorjahr weder Ertragssteueraufwand noch außerordentliche Aufwendungen oder Erträge aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vj. 64,3 Mio. Euro) ergeben sich im Wesentlichen aus der IPO-Kostenerstattung von der LEG NRW GmbH (4,3 Mio. Euro) sowie aus der Weiterbelastung von IPO-Kosten (0,9 Mio. Euro).

Das Vorjahr war vorwiegend geprägt vom Verkauf der Anteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 9,7 Mio. Euro (Vj. 2,4 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Beratungs- und Prüfungstätigkeit (4,3 Mio. Euro), weiterbelasteten Versicherungsbeiträgen (2,8 Mio. Euro), der Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (0,7 Mio. Euro) sowie für den Geschäftsbericht 2013 (0,2 Mio. Euro) und aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH (1,6 Mio. Euro).

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (1,4 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen die Geldbeschaffungskosten für die Finanzierung zukünftiger Wohnungsankäufe (1,1 Mio. Euro) sowie die Zinsen aus dem Cash-Management (0,3 Mio. Euro).

2.7.2 Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 11,6 Mio. Euro auf 615,7 Mio. Euro gestiegen. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 93,6 % (Vj. 98,6 %).

Das gezeichnete Kapital der LEG Immobilien AG beträgt zum Bilanzstichtag unverändert 52,9 Mio. Euro.

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die ehemaligen Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 40,5 Mio. Euro in die LEG Immobilien AG als andere Einlage in die Kapitalrücklage eingebracht.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 21,7 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2013. Die Auszahlung war ab dem 22. Juli 2013 fällig.

Das Anlagevermögen, das ausschließlich aus Finanzanlagen besteht, ist vollständig durch 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.

2.7.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 657,9 Mio. Euro (Vj. 612,6 Mio. Euro).

Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses zur Einbringung von Gesellschaftereinlagen in die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH vom 17. September 2013 mit den entsprechenden Zugängen bei den Anteilen an der Rote Rose GmbH & Co. KG (1,6 Mio. Euro) sowie bei den Anteilen an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (7,8 Mio. Euro). Ein weiterer Zugang bei den Anteilen an der Rote Rose GmbH & Co. KG (6,6 Mio. Euro) resultiert aus der Übertragung von Gesellschafterdarlehen gegenüber der LEG NRW GmbH auf die LEG Immobilien AG zum 31. Januar 2013, die von Restio B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. in die LEG

Immobilien AG eingelegt wurden. Daneben hat die LEG Immobilien AG das Stammkapital (TEUR 25) an der Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf, in voller Höhe eingezahlt und hält 100% der Anteile an dieser Gesellschaft.

Mit 5,1 Mio. Euro wurde eine Forderung gegenüber der GWN, Münster, aus den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in die Ausleihungen umgliedert.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 48,4 Mio. Euro. Dieses wird maßgeblich durch Forderungen gegen verbundene Unternehmen (48,2 Mio. Euro) bestimmt. Diese bestehen vorwiegend mit 17,6 Mio. Euro gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf, mit 27,8 Mio. Euro gegen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, mit 1,6 Mio. Euro gegen die LEG Management GmbH, Düsseldorf, und mit 0,2 Mio. Euro gegen die Calor Carree GmbH, Düsseldorf.

Die Passivseite ist vorwiegend durch das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 615,7 Mio. Euro geprägt. Ein weiterer wesentlicher Posten sind die Rückstellungen mit 8,4 Mio. Euro. Diese enthalten mit 5,1 Mio. Euro Vorsorge für von der LEG Immobilien AG erstattungspflichtige Steuernachzahlungen einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre. Weitere wesentliche Posten sind die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (1,2 Mio. Euro), für Gremienvergütungen (0,7 Mio. Euro), Beratungsleistungen für Gremienvergütungen (0,2 Mio. Euro), den Geschäftsbericht (0,1 Mio. Euro) und Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (0,4 Mio. Euro).

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (0,4 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 33,8 Mio. Euro betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten gegenüber der LEG NRW GmbH (30,6 Mio. Euro) und gegenüber der LEG Management GmbH (1,6 Mio. Euro), 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

3.1 Aktienplatzierung

Am 23. Januar 2014 hat die Gesellschafterin Saturea B.V. ein Paket von 15,176 Millionen Aktien in einem beschleunigten Orderbuch-Verfahren abgegeben, was zu einem Rückgang der Beteiligung von 28,65 % auf ca. 0,41 % führte. Der Streubesitzanteil der LEG-Aktie gemäß der Definition der Deutschen Börsen ist dadurch auf 92,3 % angestiegen. Infolgedessen hat die LEG-Aktie in wichtigen Aktienindizes wie dem MDAX® der Deutschen Börse oder den EPRA Indizes deutlich an Gewicht gewonnen.

3.2 Haftung

Der Vierten LEG Grundstücksverwaltung GmbH sind im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen im Februar 2014 Darlehensmittel in Höhe von 16,5 Mio. Euro zugeflossen. Diese und die LEG Immobilien AG haften ab diesem Zeitpunkt gesamtschuldnerisch.

3.3 Veränderungen im Aufsichtsrat

Am 4. März 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze, die dem ehemaligen Großaktionär Saturea B.V. zuzurechnen waren, ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden im Vorfeld der nächsten ordentlichen Hauptversammlung – die am 25. Juni 2014 stattfindet – diskutieren, ob die Mandate nachbesetzt werden oder der Hauptversammlung vorgeschlagen werden soll, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

4 Risiko-/Chancenbericht

4.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Die LEG prüft fortwährend Chancen, um die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns zu forcieren. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch unternehmerische Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essentieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist in der LEG eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentraler Bestandteil sind das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem.

4.2 Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist Ziel und Zweck des Internen Kontrollsystems, die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig und vollständig zu erfassen und darzustellen. Dazu hat die LEG unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein Internes Kontrollsystem eingerichtet, das Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung umfasst.

Die wesentlichen Merkmale des Internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur
- Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert
- Das Vier-Augenprinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess
- Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standard-Software unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert

In prozessunabhängigen Prüfungen überwacht die Interne Revision die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems. Der Abschlussprüfer beurteilt im Rahmen der Jahresabschlussprüfung das Interne Kontrollsystem. Auf Basis dieser Berichte überprüft der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss die Funktionsfähigkeit des Internen Kontrollsystems in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess.

- **Risikomanagement**

Die LEG Immobilien AG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Die Koordination obliegt dem Bereich „Controlling & Risikomanagement“. Wichtiger Bestandteil des

RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS) der LEG. Das System wird 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 Risikofrüherkennungsprozess wird durch einen Risikomanager zentral koordiniert und überwacht.

Das RFS der LEG wurde im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen von PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines RFS in geeigneter Form getroffen hat und dass das RFS geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus erfolgte eine Prüfung des RMS durch den Bereich „Revision und Compliance“ der Gesellschaft.

Die LEG betrachtet das vorhandene RMS als ein System, das einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess unterzogen wird und somit auch sich verändernden Anforderungen gerecht werden kann.

In der LEG wird zur Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, die für eine Auswirkung der Risikomeldungen vier Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet.

Im Einzelnen werden die Gruppen für die Auswirkung wie folgt definiert:

- a) Gering: Auswirkung liegt zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
- b) Moderat: Auswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
- c) Wesentlich: Auswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro und
- d) Gravierend: Auswirkung liegt zwischen 11,25 Mio. Euro und 45,0 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- a) Sehr gering: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 0,0 % und 5,0 %
- b) Gering: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 5,1 % und 20,0 %
- c) Wahrscheinlich: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 20,1% und 50% und
- d) Sehr wahrscheinlich: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 50, 1% und 100,0 %

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren gewichteten Erwartungswerten (Auswirkung verknüpft mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert:

Auswirkung	gravierend				
	wesentlich				
	moderat				
	gering				
		sehr gering	gering	wahrscheinlich	sehr wahrscheinlich
Eintrittswahrscheinlichkeit					

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach im Folgenden dargestellten Risikokategorien sowie den damit verbundenen Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten (nach Gegenmaßnahmen). Aus den insgesamt ermittelten Risiken sind die folgenden aus Sicht der Gesellschaft besonders relevanten Risiken zu nennen:

Risikokategorie	relevante Risiken	Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Sozialcharta	Gering	Gering
Immobilienrisiken	Mietausfallrisiko	Wesentlich	Sehr gering
	Risiken aus dem Portfolio	Gering	Gering
	Akquisitionsrisiken	Gering	Sehr gering
	Risiken aus dem Verkauf von Immobilien	Gering	Sehr gering
Finanzielle Risiken	Nichteinhaltung Covenants (Events of Default)	Gravierend	Sehr gering
	Stabilität der Bankenpartner (Bankenmarkt)	Gravierend	Sehr gering
	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Liquiditätsrisiko	Gering	Sehr gering
	Zinsänderungen	Gering	Wahrscheinlich
	Verschuldungsrisiko	Gering	Gering

Steuerrisiken	Risiken aus Betriebsprüfungen	Moderat bis wesentlich	gering bis sehr wahrscheinlich
Rechtliche Risiken	Allgemeine Rechtsrisiken	Gering bis gravierend	Sehr gering bis sehr wahrscheinlich
Informations- und Kommunikationsrisiken	Risiko aus Funktionsfähigkeit	Gering bis wesentlich	Sehr gering bis gering
Projektgeschäftsrisiken	Risiken aus Bauprojekten	Gering bis moderat	Gering bis sehr wahrscheinlich

Für die intern berichteten Risikokategorien Compliance, Rechnungswesen und Personal liegen keine relevanten Risiken vor.

Operativ werden die Ergebnisse der vierteljährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen dem Vorstand und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und umgesetzt. Neben den quartalsweisen Risikoberichten an den Vorstand besteht für wesentliche Risiken ab einer potenziellen Schadenshöhe von 0,2 Mio. Euro eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Vorstand.

Als Resultat des implementierten RMS und dieser Vorgehensweise konnte im Geschäftsjahr 2013 jede potentielle Bestandsgefährdung für die gesamte LEG Gruppe ausgeschlossen werden.

4.3 Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Die LEG Immobilien AG fungiert als geschäftsleitende Holding der LEG-Gruppe und erbringt steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG-Gruppe. Sie unterliegt als Konzern-Holding jedoch den gleichen wirtschaftlichen Risiken wie die LEG-Gruppe. Diese Risiken bilden sich nicht direkt in der LEG Immobilien 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.

Nachfolgend sind die einzelnen Risikofaktoren sowie die Chancen auf eine nachhaltige positive Unternehmensentwicklung der LEG-Gruppe dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aus der Gesamtheit der im Folgenden beschriebenen Risikofaktoren und Chancen für das kommende Geschäftsjahr keine wesentliche Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft oder eine Bestandsgefährdung zu erwarten.

Die Risikosituation ist im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Außerhalb der Risikokategorien zur internen Steuerung sind folgende allgemeine Risikosachverhalte zu nennen.

Marktbezogene Risiken

Nahezu der gesamte Immobilienbestand der LEG befindet sich in Nordrhein-Westfalen. Die Kreise und kreisfreien Städte in NRW zeigen sich teilweise heterogen hinsichtlich der wirtschaftlichen und demographischen 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 genau beobachtet und fließen in die laufenden Entscheidungen hinsichtlich Akquisitionen, Bestandsbewirtschaftung und Verkäufen ein. Dabei greift die LEG sowohl auf die eigene Marktkenntnis als auch auf externe Informationen zurück. Hierzu zählen unter anderem der gemeinsam mit CBRE herausgegebene Wohnungsmarktbericht für Nordrhein-Westfalen, Veröffentlichungen der statistischen Landesämter sowie öffentlich zugängliche Studien und Analysen. Insgesamt entwickelten sich in NRW in 2013 die Nachfrage nach Wohnraum und die Mieten positiv.

Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst und unterliegt damit sowohl außen- wie auch binnenwirtschaftlichen Risikofaktoren. Die LEG kann sich davon nicht abkoppeln.

Die Auswirkungen der europäischen Schuldenkrise konnten eingedämmt werden und die Wirtschaftsleistung in der Euro-Zone ist wieder auf einen Wachstumskurs eingeschwenkt. Aufgrund der hohen Verschuldungen und weiter bestehender Strukturprobleme in vielen Ländern bleiben die europäische und die globale Konjunktur insgesamt sehr störanfällig. Eine deutliche Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes könnte negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sowie die Einkommenssituation haben und damit das Vermietungsgeschäft beeinträchtigen. Verwerfungen an den Finanzmärkten könnten sich mittelfristig negativ auf die Finanzierungsbedingungen und auch auf die Immobilienbewertung auswirken.

Die Chance besteht in einer deutlichen Dynamisierung der globalen Konjunktur.

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

Die Bewertung des Immobilienbestandes basiert auf einer Vielzahl von Einflussgrößen wie z.B. der Entwicklung der einzelnen Märkte, der am Markt erzielbaren Mieten, der technischen Ausstattung der Gebäude oder dem Vermietungsgrad. Insbesondere eine Verschlechterung des Mietniveaus kann negative Auswirkungen auf die Bewertung haben. Ähnliches gilt für einen

allgemeinen Anstieg des Zinsniveaus, einer Ausweitung der Risikoprämien infolge einer Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sowie bei einem Einbruch der Nachfrage nach Immobilien als Anlageprodukt.

Generellen marktbezogenen Risiken kann sich die LEG nicht vollständig entziehen, so dass bei einer sinkenden generellen Nachfrage nach Immobilien an bestimmten Standorten trotz eines ggf. gesteigerten operativen Ergebnisses Abwertungen nicht ausgeschlossen sind.

Eine positive Entwicklung der beschriebenen Faktoren bietet die Chance auf eine positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

○ **Zinssicherungsgeschäfte**

Zinssicherungsgeschäfte werden ausschließlich zum Zwecke der Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Darlehen abgeschlossen. Insgesamt sind über 97 % des Darlehensvolumens entweder festverzinslich oder über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der Abschluss der Zinsderivate erfolgte grundsätzlich mit dem das Grundgeschäft finanzierenden Kreditgeber. Analog überschreitet kein Kontraktpartner im Derivategeschäft die Schwelle von 25 % am Gesamtportfolio. Der Abschluss von Zinssicherungsgeschäften führt darüber hinaus zu Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherungsgeschäften, die sich auf das wirtschaftliche Ergebnis niederschlagen können.

Im Folgenden werden die Risiken aus der Risikomatrix näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken

○ **Risiken aus der Sozialcharta**

Die Sozialcharta hat Einfluss auf vielfältige betriebliche Prozesse, Vorgänge und Geschäftsvorfälle in der LEG-Gruppe. Um Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung von strafbewährten Schutzvorschriften, die auch mit einem daraus resultierenden Reputationschaden auf dem Wohnungsmarkt einhergehen würden, zu verhindern, sind unterjährige Qualitätskontrollen, restriktive Berechtigungskonzepte sowie die jährliche Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft implementiert worden.

Dadurch wurden Vorkehrungen getroffen, die das Risiko eines Verstoßes so gering wie möglich halten.

Im Jahr 2013 (für das Berichtsjahr 2012) haben die Wirtschaftsprüfer, ebenso wie in den Vorjahren, die vollständige Einhaltung durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil bestätigt. Sollte es wider Erwarten 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.

Die GWN-Sozialcharta, die im Kaufvertrag vom 14.12.2000 geregelt ist, wird weiterhin im Rahmen der organisierten Gremienarbeit kontrolliert.

Immobilienrisiken

○ **Mietausfallrisiken**

Als Wohnungsbestandshalter unterliegt die LEG einem Mietausfallrisiko. Zur Reduzierung des Mietausfallrisikos werden im Rahmen des Vermietungsprozesses standardisierte Bonitätsprüfungen vorgenommen. Das Forderungsmanagement ist auf eine zeitnahe Erkennung problembehafteter Mietverhältnisse und der entsprechenden Ergreifung zeitnaher Gegenmaßnahmen ausgerichtet. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, wird durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen im Jahresabschluss bilanziell antizipiert und ist in seiner Gesamtheit als stabil und gering einzustufen.

○ **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 i.d.S., dass das vorhandene Wohnungsangebot nicht die Nachfrage der verschiedenen Kundengruppen an den jeweiligen Standorten deckt

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

Über unsere vorhandene Servicestruktur stellen wir sicher, dass wir nah an den Kunden und an den lokalen Märkten agieren. Somit können auftretende Bewirtschaftungsrisiken unmittelbar identifiziert und frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Chancen liegen demgegenüber unter anderem in einer weiteren Verbesserung der Nachfragesituation zum Beispiel durch Zuwanderung.

○ **Akquisitionsrisiken**

Im Rahmen unserer Akquisitionstätigkeiten prüfen wir strukturiert den Erwerb neuer Bestände. Die Einschätzung der Risiken und Potenziale erfolgt durch Einbindung interner und externer Experten. Dies ermöglicht uns qualitativ hochwertige Einschätzungen zu den Beständen. Es besteht jedoch neben Fehleinschätzungen das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufsaktivitäten in Kenntnis von Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände.

Es besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände bessern entwickeln als erwartet.

- **Risiken aus dem Verkauf von Immobilien**

Der Verkauf von Immobilien aus dem Bestand beschränkt sich im Wesentlichen auf die Restbestände aus der Privatisierung von Eigentumswohnungen und vereinzelte Portfoliobereinigungen. Es besteht das Risiko, dass geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden können oder dass Verkäufe rückabgewickelt werden müssen.

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

Eine Verbesserung des Marktumfeldes kann sich positiv auf die Geschwindigkeit und die erzielten Preise beim Abverkauf von Nichtkernbeständen auswirken.

Finanzen

Liquiditätsrisiko

Zu den Liquiditätsrisiken zählen ein verzögerter Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvalutierungen sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätseingängen 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, unter Berücksichtigung einer stetigen Liquiditätsreserve, laufend das Risiko eines Liquiditätseinganges mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Zurzeit liegen keine Anzeichen vor, dass sich diese Situation ändert.

Zinsänderungen

Die Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten der LEG erhöhen und einen 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 angewandten Diskontierungszinssatz bezüglich ihrer Rentenverpflichtungen haben.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate zum überwiegenden Teil abgesichert, so dass sich aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur absehbar keine signifikanten Zinsänderungsrisiken ergeben.

Ein längerfristiges Anhalten der Niedrigzinsphase hätte positive Auswirkungen auf anstehende Refinanzierungen sowie die Finanzierung von Akquisitionen und damit auf die zukünftige Ergebnissituation.

Verschuldungsrisiko

Die Verschuldungshöhe der LEG könnte den Zugang zu neuen Finanzierungsquellen erschweren oder verteuern. Banken könnten nicht mehr in der Lage oder willens sein, auslaufende Kredite zu verlängern. Es ist nicht auszuschließen, dass dadurch die Refinanzierung teurer und grundsätzlich erschwert wird.

Der Verschuldungsgrad der LEG gemessen am Loan-to-Value beläuft sich auf unter 50 % und liegt damit auf einem Niveau, das hinsichtlich des Verschuldungsrisikos keine signifikanten Auswirkungen erwarten lässt.

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, nachteilige Darlehensbedingungen und / oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten verlangen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist bei der LEG ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Kreditverträgen vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich diese Situation ändert.

Steuern

Steuerliche Risiken könnten sich aus Betriebsprüfungen ergeben. Zurzeit unterliegen die Jahre 2005 bis 2008 einer Betriebsprüfung. Die steuerlichen Regelungen zur sog. Zinsschranke finden auch auf die LEG 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). Die LEG hat in der Vergangenheit die Escape-Klausel angewandt.

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. Ferner können Risiken aus der Veränderung regulatorischer Anforderungen, wie beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge für die Wohnimmobilien der LEG Gruppe entstehen. Die LEG Gruppe beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um diese Risiken rechtzeitig zu erkennen. Sollten diese

Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die entsprechende Anpassung von Verträgen oder die Planung von Modernisierungsmaßnahmen. Soweit erforderlich werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen

Projektgeschäftsrisiken

Bereits seit dem Geschäftsjahr 2009 werden im Bereich Development keine Neubaumaßnahmen mehr begonnen. Erkannte Risiken im Entwicklungsgeschäft sind oftmals Baukostenrisiken, Vermietungs- / Vermarktungsrisiken und rechtliche Risiken. Momentan befinden sich noch diverse Projekte in der Restabwicklung. Innerhalb der letzten drei Jahre konnten die Risiken wertmäßig deutlich reduziert werden. Durch das aktive Risikomanagement werden sich die Risiken im Bereich Development - trotz der in 2013 zusätzlich aufgetretenen Risiken aus einem Altprojekt - zukünftig kontinuierlich weiter abbauen.

Die Risiken aus dem Altprojekt resultieren aus einem in den frühen 1980er-Jahren von der LEG realisierten Projekt mit Verpflichtungen gegenüber 47 Käufern von Einfamilienhäusern. Aufgrund von Konstruktionsfehlern trat Grundwasser in die Keller ein. Es wird derzeit ein umfassendes Sanierungskonzept erarbeitet. Wir gehen davon aus, dass mögliche zukünftige Belastungen in vollem Umfang durch die getroffenen Maßnahmen abgedeckt sind. Es gibt keine Anzeichen für weitere versteckte Haftungsrisiken aus unserem ehemaligen Development-Geschäft.

Informations- und Kommunikationsrisiken

Die Funktionsfähigkeit der IT-Systeme ist für die erfolgreiche Durchführung der Geschäftsprozesse unerlässlich. Insbesondere die Verfügbarkeit der 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.

4.4 Chancenbericht

Im Folgenden beschreiben wir die, neben dem bereits im Risikoteil genannten, wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unveränderten Chancen des Konzerns.

Im Jahr des Börsengangs agiert die LEG Immobilien AG unter den führenden börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen mit einer sehr hohen Bestandskonzentration und breiten Präsenz im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW.

Die LEG ist sehr gut positioniert, um von der positiven Angebots- und Nachfragekonstellation am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu profitieren und weiterhin überdurchschnittliches Wachstum zu

zeigen. Die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, was durch die verstärkte Zuwanderung einen zusätzlichen Impuls erhält. Das Schließen der Lücke zu den Marktmieten, gezielte Modernisierungen und das Auslaufen von Mietbindungen sind dabei wesentliche Komponenten für das zu erwartende Mietwachstum. Das hohe Maß an Bewirtschaftungskompetenz und lokale Expertise sind ein Schlüssel zum Erfolg.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist das Ausnutzen von weiteren Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Der Ankauf von 6.700 Wohneinheiten in 2013 bestätigt die Tragfähigkeit der Wachstumsstrategie. Bis Ende 2014 sollen so insgesamt mindestens 10.000 Wohneinheiten ankauf werden. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotentialen.

Zusätzliche Chancen für organisches Wachstum ergeben sich auch aus der gezielten Nutzung von miaternahen Mehrwertdienstleistungen. Der Aufbau des Multimediageschäfts verbindet ein attraktives Angebot an die Mieter mit der Generierung von zusätzlichen Erträgen für die LEG. Ein Ausbau der miaternahen Dienstleistungen wird geprüft.

5 Prognosebericht

5.1 Prognosebericht der LEG-Gruppe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 konnten die gesteckten operativen und finanziellen Ziele erreicht und teilweise sogar übererfüllt werden.

Mit einem FFO I von 141,2 Mio. Euro konnte das obere Ende der unterjährig nach oben revidierten Prognosebandbreite von 138,5 Mio. Euro bis 141,5 Mio. Euro erreicht werden. Die ursprüngliche Prognose lag bei 136 Mio. Euro bis 140 Mio. Euro. Aufgrund der ersten positiven Ergebniseffekte aus getätigten Akquisitionen konnte das Ziel angehoben werden.

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche entwickelten sich mit +2,3 % im Rahmen der Planung, die von einem jährlichen Wachstum von 2-3 % ausgeht, wobei das obere Ende der Bandbreite eher in Jahren mit Anpassung der Kostenmieten angepeilt wird. Eine Anpassung der Kostenmieten erfolgt im Geschäftsjahr 2014. Als weitere wesentliche operative Kennzahl konnte sich die Leerstandsquote sehr positiv entwickeln mit einer Reduzierung auf vergleichbarer Fläche auf 2,7 %. Damit konnte die Zielsetzung, mittelfristig die Quote unter 3,0 % zu senken, bereits in 2013 erreicht werden.

Hinsichtlich der Umsetzung der Akquisitionsstrategie war ein Ziel bis Ende 2014 rund 10.000 Wohneinheiten zu akquirieren, wobei ein jährliches Ankaufvolumen von 5.000 Einheiten geplant war. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten bereits Akquisitionen mit einem Volumen von rund 6.700 Einheiten notariell beurkundet und das Zwischenziel somit übererfüllt werden.

Die LEG verfügt über eine starke Bilanz mit einem niedrigen LTV von 47,7 % in 2013. Damit wurde die Zielsetzung ein LTV Verhältnis von 55,0 % auch mittelfristig nicht zu überschreiten deutlich erfüllt.

Ausblick 2014

Die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2014 eine Beschleunigung des wirtschaftlichen Wachstums in Deutschland. So geht die Bundesbank für 2014 von einem BIP-Wachstum von 1,7 % aus.

Die LEG sieht sich gut aufgestellt, von der für Vermieter am Wohnimmobilienmarkt sehr günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation zu profitieren, was von der wirtschaftlichen Entwicklung zusätzlich unterstützt wird. Diese positiven fundamentalen Rahmenbedingungen lassen für die nächsten Jahre weiter steigende Mieteinnahmen als Basis für ein überproportionales FFO I und Dividendenwachstum erwarten.

Vor diesem Hintergrund des positiven Branchenumfeldes wurden folgende Prognosen für die Unternehmensentwicklung der LEG in 2014 abgeleitet:

Mieten

In 2014 erfolgt eine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten im mietgebundenen Bestand. Die LEG geht daher davon aus, dass das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche in 2014 sich eher am oberen Ende des geplanten mittelfristigen Wachstumskorridors von 2-3 % bewegen wird.

Leerstand

Ausgehend von einem bereits sehr niedrigen Leerstandsniveau, das inklusive der angekauften Bestände bei 2,9 % liegt, wird in 2014 eine weitere leichte Verbesserung dieser Kennzahl angestrebt.

Instandhaltung und Investitionen

Die LEG verfolgt eine nachhaltige wertorientierten Strategie. Nach dem Verständnis der LEG sind ausreichende Investitionen in den Bestand dabei ein wesentlicher Bestandteil. In 2014 sowie in den folgenden Jahren sollen rund 13 Euro pro qm p.a. für Instandhaltungen und Investitionen ausgegeben werden, wobei der Anteil der aktivierungsfähigen Investitionen bei rund 50% liegen soll. Aufgrund von Neuvermietungen lagen die Investitionen in 2013 geringfügig höher, bei 14 Euro pro qm. Das in der Sozialcharta verankerte Niveau von 12,50 Euro soll somit insgesamt kontinuierlich übertroffen werden.

Akquisitionen

Auf Basis einer selektiven wertorientierten Akquisitionsstrategie sollten innerhalb von zwei Jahren bis Ende 2014 rund 10.000 Einheiten angekauft werden. Nachdem in 2013 bereits rund 6.700 Wohneinheiten kontrahiert werden konnten, sieht sich die LEG auf einem guten Weg, bis Ende 2014 mindestens 10.000 Einheiten akquirieren zu können.

LTV

Mit Übergang der ankauften Portfolios und weiteren Akquisitionen wird diese Kennzahl, vom aktuellen Niveau von 47,7 %, zukünftig leicht ansteigen. Eine Obergrenze von 55,0 %, die das defensive Risikoprofil der Gesellschaft absichert, wird aber auch in der Zukunft nicht überschritten.

FFO I

Die LEG erwartet für das laufende Geschäftsjahr ein FFO I in der Bandbreite von 155 Mio. Euro bis 159 Mio. Euro (2,93 Euro bis 3,00 Euro pro Aktie). Die Effekte aus weiteren, zukünftig geplanten Akquisitionen sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Dividende

Die Gesellschaft hält wie in 2013 an dem Ziel fest, 65,0 % des FFO I als Dividende auszuschütten.

5.2 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. Seit dem 1. Februar 2013 – nach erfolgreichem IPO – ist die LEG Immobilien AG ein börsennotiertes, an der Frankfurter Börse gelistetes Unternehmen.

Im Geschäftsjahr 2013 konnte im Wesentlichen der Aufbau der Konzernsteuerungsfunktionen in der LEG Immobilien AG abgeschlossen werden. Die Gesellschaft übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG Gruppe aus. Maßgebliche Prognosegrößen für den LEG Einzelabschluss sind aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit als Holding der LEG Gruppe die in der Konzernprognose genannten Kennzahlen.

Zu den wesentlichen Aufwendungen der Gesellschaft zählen die Vorstandsgehälter, Kosten für die Aufsichtsgremien sowie Kosten für die Konzernsteuerung. Diese Aufwendungen werden durch Weiterbelastungen konzerninterner Dienstleistungen nur teilweise durch Erträge kompensiert.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird sich das operative Ergebnis vor Dividendenausschüttungen der Tochterunternehmen der LEG Immobilien AG für 2014 und Folgejahre voraussichtlich negativ im mittleren einstelligen Millionenbereich bewegen.

Im Zuge des Börsengangs in 2013 gab es Einmaleffekte, die das Ergebnis negativ belastet haben. Diese werden in Zukunft nicht mehr erwartet.

Die LEG Immobilien AG wird in 2014 einen Ergebnisabführungsvertrag mit der 1. WohnServicePlus GmbH abschließen und deren Gewinne vereinnahmen. Darüber hinaus ist in 2014 und 2015 geplant, dass die LEG Immobilien AG ihre Beteiligungen an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld, und der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster, an die LEG NRW veräußert.

Durch den Wegfall der Einmaleffekte und die konzerninternen Erträge erwarten wir ein deutlich positives Ergebnis im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Entgegen dem im Vorjahr prognostizierten niedrigen einstelligen Verlust des operativen Ergebnisses betrug der Verlust 7,3 Mio. Euro.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird beabsichtigt, eine Dividende in Höhe von 65% des erwirtschafteten FFO I bezogen auf das Geschäftsjahr 2013 der LEG Gruppe auszuschütten.

6 Vergütungsbericht 2013

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er entspricht den gesetzlichen Vorgaben sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

6.1 Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2012 hatten die heutigen Vorstände Geschäftsführungsanstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. LEG Wohnen NRW GmbH. Mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 02. Januar 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. Januar 2013) und der Aufnahme des Handels mit Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse (01. Januar 2013) wurden mit den Vorständen Interimsverträge abgeschlossen, die Grundlage für die Vergütung der Vorstände im Monat Januar 2013 waren.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat am 17. Januar 2013 für den Vorstand Anstellungsverträge beschlossen, die am 01. Februar 2013 in Kraft getreten sind.

Die Hauptversammlung der LEG Immobilien AG hat am 19. Juli 2013 gemäß § 120 Abs. 4 AktG beschlossen, das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder zu billigen.

6.2 Vergütungssystem des Vorstandes

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich aus einem fixem Vergütungsbestandteil (Grundvergütung) und einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive LTI) zusammen.

Vergütungsbestandteile	Thomas Hegel	Eckhard Schultz	Holger Hentschel
	CEO	CFO	COO
Grundvergütung	400 TEUR	360 TEUR	210 TEUR
Einjährige variable Vergütung (STI)	250 TEUR	240 TEUR	140 TEUR
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	300 TEUR	280 TEUR	150 TEUR
Gesamtvergütung	950 TEUR	880 TEUR	500 TEUR

6.2.1 Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstands wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt.

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen, die im Wesentlichen aus dem geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzung des Dienstwagens besteht.

Die Vorstände erhalten zusätzlich Regelbeiträge in Höhe von bis zu 50 % zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung, jedoch maximal den Betrag, der sich ergäbe, wenn das Vorstandsmitglied gesetzlich krankenversichert wäre.

Soweit das Vorstandsmitglied freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert ist, oder Mitglied eines an die Stelle der gesetzlichen Rentenversicherung tretenden berufsständischen Versorgungswerks ist, erhalten diese 50% der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände eine Unfallversicherung, die Leistungen für den Todesfall bzw. bei Invalidität für die Hinterbliebenen beinhaltet sowie eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Entsprechend dem Corporate Governance Kodex enthält die D&O-Versicherung einen gesetzlich erlaubten Selbstbehalt, der im Versicherungsfall einen Selbstbehalt von 10 % bis maximal das 1,5-fache der Jahresgrundvergütung des jeweiligen Vorstandsmitglieds beinhaltet.

Zur Erfüllung des Corporate Governance Kodex gemäß Ziffer 4.2.3 sind die gewährten Nebenleistungen, wie insbesondere die Überlassung eines Dienstwagens, der Sache und der Höhe nach begrenzt.

6.2.2 Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI)

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung der im jeweiligen konsolidierten IFRS Geschäftsplan (Business Plan) der Gesellschaft festgelegten nachfolgenden vier Teilziele. Maßgeblich ist der durch den Aufsichtsrat beschlossene Geschäftsplan (Business Plan) für das jeweilige Geschäftsjahr. Wird für ein Geschäftsjahr kein Geschäftsplan durch den Aufsichtsrat beschlossen, werden die Zielvorgaben für die vier Teilziele für die Zwecke des STI durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

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

- Netto Kaltmiete
- 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.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres wird auf Grundlage des konsolidierten IFRS Konzernabschlusses der Gesellschaft und der internen Rechnungslegung der Zielerreichungsgrad für die Teilziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und der sich danach errechnende STI ermittelt. Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf (vgl. Ziffer 4.2.3 DCGK), so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten Zielerreichungsgrade nach billigem Ermessen um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen, um den aufgetretenen außergewöhnlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Ergibt sich nach der vorstehenden Ermittlung ein zu zahlender STI, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Feststellung des konsolidierten IFRS Konzernabschlusses der Gesellschaft abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

6.2.3 Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive LTI)

Zusätzlich zu einem STI hat das Vorstandsmitglied Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Dieser auf vier Jahre ausgelegte LTI wird für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt und ist auf drei Performance-Zeiträume von zwei bzw. drei Jahren ausgelegt. Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele sind:

- Entwicklung des Total Shareholder Return
- Entwicklung des Kurses der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zum relevanten Index, EPRA Germany.

Der Ziel-LTI wird dabei in drei gleich große Tranchen auf die folgenden drei Performance-Zeiträume aufgeteilt:

Performance-Zeitraum 1:

(ggf. anteiliges) Geschäftsjahr der Auslobung des LTI (relevantes Geschäftsjahr) bis zum Ende des ersten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres;

Performance-Zeitraum 2:

relevantes Geschäftsjahr bis zum Ende des zweiten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres;

Performance-Zeitraum 3:

Geschäftsjahr nach dem relevanten Geschäftsjahr bis zum Ende des dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres.

Der Ziel-LTI und die einzelnen Tranchen erhöhen sich auch bei einer Zielerreichung von über 100 % nicht. Jede Tranche wird ihrerseits in zwei gleich große Teilbeträge geteilt, die ihrerseits jeweils einem der zwei Erfolgsziele zugeordnet werden.

Jeweils nach dem Ende eines Performance-Zeitraums wird nach der Feststellung des Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum der Zielerreichungsgrad für die zwei Erfolgsziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und die sich daraus errechnenden Teilbeträge der Tranche ermittelt. Die Ermittlung der Zielerreichung erfolgt für jedes Erfolgsziel und

für jede Tranche unabhängig voneinander, eine Verrechnung erfolgt – soweit rechnerisch möglich – innerhalb einer Tranche jedoch dergestalt, dass die Zielunterschreitung bei einem Erfolgsziel durch eine Zielüberschreitung bei dem anderen Erfolgsziel ausgeglichen werden kann. Eine Verrechnung über die einzelnen Tranchen hinweg erfolgt nicht. Der Auszahlungsbetrag einer jeden Tranche wird auf Grundlage der ermittelten Zielerreichungsgrade für die beiden Erfolgsziele durch Addition der jeweils erreichten Teilbeträge ermittelt. Insgesamt kann der Betrag von einem Drittel des Ziel-LTI in jeder Tranche jedoch nicht überschritten werden, auch wenn der ermittelte Zielerreichungsgrad in Bezug auf beide Erfolgsziele insgesamt über 100% liegt. Ein sich daraus ergebender Bruttobetrag für eine Tranche wird spätestens 30 Tage nach der Feststellung des konsolidierten IFRS Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum abgerechnet und dem Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23. April 2013 die folgende Zielkonkretisierung (Zielkorridore) des LTI für den Performancezeitraum 1 (2013 + 2014) beschlossen:

	Zielerreichungsgrad		Zielerreichungsgrad		Zielerreichungsgrad	
	80 %		100 %		120 %	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Total Shareholder Return p.a.	3 %	5 %	4 %	7 %	6 %	10 %

Total Shareholder Return Performance-Zeitraum 1	4 %	5,5 %	8 %
--	------------	--------------	------------

Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %
---------------------------------	-------------	--------------	--------------

Performance-Zeitraum I

2013	2014
------	------

Performance-Zeitraum II

2013	2014	2015
------	------	------

Performance-Zeitraum III

2014	2015	2016
------	------	------

—————→
Betrachtungszeitraum LTI

2013 = Relevantes Geschäftsjahr

6.3 Gesamtvergütung des Vorstands 2013

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 (2012) auf 3.138 TEUR (1.538 TEUR).

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013 hat der Aufsichtsrat nachstehende Anpassungen zu den Anstellungsverträgen beschlossen:

- Ergänzende Regelungen zur Altersvorsorge der Vorstände Holger Hentschel und Eckhard Schultz
- Betragsmäßige Begrenzung sämtlicher gewährter Nebenleistungen.

Für den erfolgreichen Börsengang wurde den heutigen Vorständen eine Erfolgsprämie von den Altgesellschaftern in Form einer Sonderzahlung in Höhe von gesamt 0,85 Mio. Euro gewährt. Die Zahlung wurde durch die LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH abgewickelt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2013 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge des Vorstands	Thomas Hegel		Eckhard Schultz		Holger Hentschel	
	CEO		CFO		COO	
	2013	2012*3)	2013	2012*3)	2013	2012*3)
Festvergütung *1)	395 T€	345 T€	355 T€	300 T€	207 T€	168 T€
Nebenleistungen *1)	27 T€	26 T€	13 T€	20 T€	16 T€	15 T€
Zwischensumme	422 T€	371 T€	368 T€	320 T€	223 T€	183 T€
Erfolgsprämie	300 T€	0 T€	300 T€	0 T€	250 T€	0 T€
Einjährige variable Vergütung (STI) *2)	250 T€	293 T€	240 T€	293 T€	140 T€	78 T€
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	265 T€	0 T€	247 T€	0 T€	133 T€	0 T€
Zwischensumme	815 T€	293 T€	787 T€	293 T€	523 T€	78 T€
Gesamtbezüge	1.237 T€	664 T€	1.155 T€	613 T€	746 T€	261 T€

*1) Festvergütung beinhaltet auch Vergütung aus Interimsanstellungsvertrag vom 02.01.- 01.02.2013

*2) Die Regelung der variablen Vergütung, die den Vorständen in 2013 bzw. 2012 für die Geschäftsjahre 2012 bzw. 2011 gewährt wurden, ergibt sich aus den Geschäftsführeranstellungsverträgen mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH.

*3) In 2012 erfolgte der Zufluss im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH.

6.3.1 Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds Herrn Holger Hentschel bei der LEG Wohnen NRW GmbH bestehende Zusage auf betriebliche Altersversorgung (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 01.02.2013 übernommen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahres gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltstfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31.12.2013 beträgt 136.302 Euro (2012: 75.693 Euro).

Herr Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 Euro brutto geleistet.

Am 23.04.2013 beschloss der Aufsichtsrat, den Herren Eckhard Schultz und Holger Hentschel jeweils eine arbeitnehmerfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage rückwirkend zum 01.02.2013 einzurichten. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt.

Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Herrn Eckhard Schultz im Jahr 2032 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe 544 Euro oder als Kapitalabfindung in Höhe von 139.249 Euro.

Die Leistungen erfolgen zum Rentenbeginn von Herrn Holger Hentschel im Jahr 2033 als beitragsfreie Monatsrente in Höhe 580 Euro oder als Kapitalabfindung in Höhe von 153.512 Euro.

Für die Herren Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31.12.2013 keine Rückstellungen gebildet worden.

6.3.2 Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied einschließlich Nebenleistungen nicht den Wert von zwei Jahresvergütungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Cap ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex).

Im Falle der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages aus einem von dem Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund besteht kein Anspruch des Vorstandsmitglieds auf Zahlungen.

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI (inklusive aufgeschobener Tranchen) bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonat und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Ende der Laufzeit dieses Dienstvertrages.

6.4 Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 02.01.2013 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsmitglieder 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 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte (100.000 Euro), ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags (75.000 Euro).

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 10.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte (20.000 Euro).

Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats (z.B. Akquisitionsausschuss) angehören, die mindestens einmal im Jahr tätig geworden sind, erhalten für

die Mitgliedschaft in jedem Ausschuss eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 2.500 Euro, im Falle des Ausschussvorsitzenden 5.000 Euro.

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

Die Summe jeglicher Vergütungen nach § 8.10 der Satzung 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 100.000 Euro 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 hatte für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats abgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. Juli 2013 beschlossen, sich der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex künftig anzuschließen und einen Selbstbehalt ab dem 01. Januar 2014 zu übernehmen. Die Empfehlung des Kodex sieht einen durch die Aufsichtsratsmitglieder selbst zu bezahlenden Selbstbehalt von 10 % der Schadenssumme im Einzelfall, maximal jedoch dem 1,5fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

6.5 Aufsichtsratsvergütungen im Einzelnen

Die Bezüge für die Mitglieder im Aufsichtsrat betragen in 2013 560.625 Euro.

Die Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen:		
Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2013 gewährt wurden oder gewährt werden:		
Name des Mitgliedes	Aktuelle Ausschuss-Mitgliedschaft	Vergütung EUR (netto)
Michael Zimmer (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums	5.000 Euro
	Vorsitzender des Nominierungsausschusses	0 Euro
	Vorsitzender des Akquisitionsausschusses	3.750 Euro ¹
	Grundvergütung AR	100.000 Euro
		Σ 100.000 Euro (wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100 TEUR)

* ¹ Bildung Akquisitionsausschuss 23.04.2013

Stefan Jütte (stellvertretender Vorsitzender)	Mitglied des Präsidiums	2.500 Euro
	Mitglied des Nominierungsausschusses	0 Euro
	Mitglied des Prüfungsausschusses	10.000 Euro
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	1.875 Euro ¹
	Grundvergütung AR	75.000 Euro
		Σ 89.375 Euro
Dr. Martin Hintze	-	-
	Grundvergütung AR	Σ 50.000 Euro
Dr. Johannes Ludewig	-	-
	Grundvergütung AR	Σ 50.000 Euro
Dr. Jochen Scharpe	Vorsitzender des Prüfungsausschusses	20.000 Euro
	Grundvergütung AR	50.000 Euro
		Σ 50.000 Euro (wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100.000 Euro*³)
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied des Prüfungsausschusses	10.000 Euro
	Grundvergütung AR	50.000 Euro
		Σ 60.000 Euro
Nathan Brown	Mitglied des Prüfungsausschusses	5.000 Euro ²
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	1.875 Euro ¹
	Grundvergütung AR	50.000 Euro
		Σ 56.875 Euro
James Garman	Mitglied des Präsidiums	2.500 Euro
	Mitglied des Nominierungsausschusses	0 Euro
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	1.875 Euro ¹
	Grundvergütung AR	50.000 Euro
		Σ 54.375 Euro
Heather Mulahasani	Grundvergütung AR	Σ 50.000 Euro

*² Mitglied ab 07/2013

*³ Aufgrund der satzungsmäßigen Begrenzung der Gremienvergütung im LEG-Konzern auf 100.000 Euro, werden von der LEG Immobilien AG nur 50.000 Euro Vergütung ausgezahlt, da die Gremienvergütung, die Herr Dr. Scharpe für weitere Gremientätigkeit im LEG-Konzern für das Geschäftsjahr 2013 erhält, in Abzug gebracht werden.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2013 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

7 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:

7.1 Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben, nachdem im März 2013 erstmalig eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG abgegeben und bereits im Geschäftsbericht 2012 abgedruckt wurde, im Dezember 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 („Kodex“) in der Fassung vom 15. Mai 2012 seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung mit Ausnahme von Ziffer 3.8 Absatz 3 (Kein Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats), Ziffer 5.4.2 Satz 4 (Organfunktion von Aufsichtsratsmitgliedern bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens) und Ziffer 7.1.2 Satz 4 (Verkürzte Veröffentlichungsfristen des Kodex für Finanzberichte) entsprochen hat. Im Zeitraum seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung bis zur Aufsichtsratssitzung am 23. April 2013 lag zudem eine Abweichung von den Empfehlungen nach Ziffer 5.4.1 Abs. 2 (Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats) vor.

Mit Veröffentlichung des am 13. Mai 2013 neu gefassten Kodex im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 10. Juni 2013 ist die Neufassung des Kodex wirksam geworden. Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären, dass die LEG Immobilien AG den Empfehlungen des neugefassten Kodex seit dem 10. Juni 2013 mit Ausnahme von Ziffer 3.8 Absatz 3 (Kein Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats), Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 (Betragsmäßige Höchstgrenze der Vorstandsgesamtvergütung), Ziffer 5.4.2 Satz 4 (Organfunktion von Aufsichtsratsmitgliedern bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens) und Ziffer 7.1.2 Satz 4 (Verkürzte Veröffentlichungsfristen des Kodex für Finanzberichte) entsprochen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG beabsichtigen ferner, den im neu gefassten Kodex enthaltenen Empfehlungen zukünftig – vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen und zeitlich begrenzten Ausnahmen – vollumfänglich zu entsprechen. Bis zum 1. Januar 2014 wird den in Ziffer 3.8 Absatz 3 (Kein Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats) und Ziffer 5.4.2 Satz 4 (Organfunktion von Aufsichtsratsmitgliedern bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens) enthaltenen Empfehlungen nicht entsprochen; aufgrund der Umstellung der D&O-Versicherung zum 1. Januar 2014 und der Niederlegung des Aufsichtsratsmandats von Herrn Dr. Scharpe bei der GSW Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 wird nach dem Wirksamwerden dieser Änderungen den vorgenannten Empfehlungen des Kodex entsprochen.

Ziffer 3.8 Absatz 3 des Kodex: Selbstbehalt in der D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG

Ziffer 3.8 Absatz 3 des Kodex 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 für die Mitglieder des Aufsichtsrats keinen Selbstbehalt vor, da nach Ansicht von Vorstand und Aufsichtsrat ein Selbstbehalt nicht zwingend notwendig ist, um die Verantwortung zu verbessern, mit denen die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Aufgaben wahrnehmen. Mit Änderung der Versicherungsverträge, die zum 1. Januar 2014 wirksam wird, wurde jedoch mit Rücksicht auf eine entsprechende Erwartungshaltung des Kapitalmarkts ein dem Kodex genügender Selbstbehalt in den Verträgen zur D&O-Versicherung für die Aufsichtsräte eingeführt. Nach Wirksamwerden der Änderung der Versicherungsverträge zum 1. Januar 2014 wird die D&O-Versicherung für die Aufsichtsräte der Empfehlung von Ziffer 3.8 Absatz 3 des Kodex entsprechen.

Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 (Betragsmäßige Höchstgrenze der Vorstandsgesamtvergütung)

Gemäß Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex soll unter anderem die Vergütung des Vorstands insgesamt betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen. Bereits bei Abschluss der Vorstandsanstellungsverträge waren die Grundvergütung und die einzelnen variablen, erfolgsabhängigen Vergütungsteile betragsmäßig begrenzt. Nicht betragsmäßig sondern nur der Sache nach begrenzt waren jedoch gewährte Nebenleistungen, wie insbesondere die Überlassung eines Dienstwagens. Sämtliche Vorstandsanstellungsverträge wurden im Dezember 2013 vorsorglich dahingehend angepasst, dass auch die Nebenleistungen betragsmäßig begrenzt sind. Der Empfehlung gemäß Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 wird seither vollumfänglich entsprochen.

Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodex: Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodex 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 erst in seiner Sitzung am 23. April 2013, insbesondere unter Beachtung von Vielfalt (*Diversity*), festgelegt, und entspricht seither der Empfehlung von Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodex.

Ziffer 5.4.2 des Kodex: Mitgliedschaft eines Aufsichtsratsmitglieds im Aufsichtsrat eines wesentlichen Wettbewerbers

Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben (Ziffer 5.4.2 des Kodex). Herr Dr. Scharpe war und ist Mitglied des Aufsichtsrats sowohl der LEG Immobilien AG wie auch bis zum 31.12.2013 noch bei der GSW Immobilien AG, Berlin. Die LEG Immobilien AG betrachtet die GSW Immobilien AG als große Wohnimmobilien-gesellschaft 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. Überdies hat Herr Dr. Scharpe seinen Aufsichtsratssitz bei der GSW Immobilien AG mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 niedergelegt, so dass nach Wirksamwerden der Niederlegung Übereinstimmung mit den Empfehlungen nach Ziffer 5.4.2 des Kodex bestehen wird.

Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex: Verkürzte Veröffentlichungsfristen des Kodex für Finanzberichte

Gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex sollen 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 hat im Jahr 2013 den Konzernabschluss innerhalb der längeren gesetzlichen Fristen und die Zwischenberichte innerhalb von zwei Monaten nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraums veröffentlicht. Aufgrund interner Optimierungen konnten die Prozesse, unter Beachtung der für die Erstellung der Finanzberichte erforderlichen Sorgfalt, angepasst und beschleunigt werden, so dass Konzernabschlüsse und Zwischenberichte, die nach Abgabe dieser Entsprechenserklärung zu erstellen sind, innerhalb der von Ziffer 7.1.2 Satz 4 des Kodex vorgegebenen Fristen veröffentlicht werden.

Düsseldorf, im Dezember 2013

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG

7.2 Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden

Die LEG Immobilien AG ist auf eine nachhaltige, 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 Stadtteilstesten, 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 Mio. Euro 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.

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 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 der dortigen Ziffer 5.3.2i - auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

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.

Code of Conduct

Die LEG Gruppe hat sich einen Verhaltenskodex gegeben, um das Risiko von Compliance Verstößen zu minimieren. Zu diesem Zweck hat die LEG Gruppe nicht nur den Verhaltenskodex entworfen, den Geschäftspartner der LEG Gruppe anerkennen müssen, sondern auch einen Antikorruptionsbeauftragten und einen Ombudsmann berufen.

7.3 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.

7.3.1 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 zuletzt am 23. April 2013 angepasst. 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.

7.3.2 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 zuletzt in seiner ordentlichen Sitzung vom 10. Juli 2013 die Geschäftsordnung aktualisiert. Satzungsgemäß hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG neun Mitglieder. Die Amtsperiode sämtlicher derzeitiger Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018.

Anfang März 2014 haben drei Mitglieder des Aufsichtsrats, die dem ehemaligen Großaktionär Saturea B.V. zuzurechnen waren, ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden im Vorfeld der nächsten ordentlichen Hauptversammlung – die am 25. Juni 2014 stattfindet – diskutieren, ob die Mandate nachbesetzt werden oder der Hauptversammlung vorgeschlagen werden soll, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

7.3.2.1 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.

7.3.2.2 Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügt [derzeit] über vier Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Akquisitionsausschuss. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden. Die Zusammensetzung der Ausschüsse wird sich aufgrund der Niederlegung der Aufsichtsratsmandate durch Herrn James Garman, Herrn Martin Hintze und Frau Heather Mulhasani zum 2. April 2014 zukünftig ändern.

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 mit 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, Herr Nathan James Brown 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.

Akquisitionsausschuss

Aufgabe des Akquisitionsausschusses ist die Vorbereitung von Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat bezüglich des Erwerbs von Immobilienportfolien. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Portfolioankäufe für die LEG, sowie des damit verbundenen Aufwands wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. April 2013 die Errichtung eines Akquisitionsausschusses beschlossen.

Mitglieder des Ausschusses sind die Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte, James Garman und Nathan Brown. Herr Zimmer ist zum Vorsitzenden des Akquisitionsausschusses gewählt worden. In sämtlichen Aufsichtsratssitzungen, die nach der erstmaligen Tagung des Akquisitionsausschusses stattfanden, war der Bericht des Vorsitzenden des Akquisitionsausschusses wesentlicher Bestandteil der Erörterungen zum Ankauf zusätzlicher Bestände.

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 wiedergegeben unter

http://www.leg-nrw.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161_AktG_20131126.pdf.

8 Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB

8.1 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.

8.2 Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

8.3 Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10%

Zum 31. Dezember 2013 war die Saturea B.V., Amsterdam, Niederlande am Kapital mit einem Stimmrecht von mehr als 10 % beteiligt. Aufgrund einer Ende Januar 2014 durchgeführten Platzierung von Aktien durch die Saturea B.V., die rund 28 % der Stimmrechte und des Kapitals der LEG Immobilien AG verkörperten, sank der Anteil der Stimmrechte der Saturea B.V. am 27. Januar 2014 auf 0,41 %. Im Zuge dieser Platzierung stockte BlackRock ihre Beteiligung an der Gesellschaft auf über 10% auf; zum 27. Januar 2014 betrug deren Anteil am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten 12,33 %.

8.4 Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

8.5 Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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

8.6 Befugnisse des Vorstands zu Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2. Januar 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 26.481.722,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 26.481.722,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 16. Januar 2018 gegeben werden.

8.7 Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

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 Kaufangebotes bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zu 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 Kaufangebotes 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 Angebotes 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 Wandlung- 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.

8.8 Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels im Falle eines Übernahmeangebotes 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.

8.9 Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebotes

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

Düsseldorf, den 24. März 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

Thomas Hegel

Holger Hentschel

Eckhard Schultz

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2013

	31. Dezember 2013		31.12.2012
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	604.366.188,42		588.305.482,55
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.118.568,00		0,00
		609.484.756,42	588.305.482,55
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103.583,31		0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.133.210,23		22.723.073,38
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		418.052,24
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.142,58		20,91
		48.237.936,12	23.141.146,53
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	207.127,19		1.181.355,96
		207.127,19	
		657.929.819,73	612.627.985,04

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2013

	31. Dezember 2013		31.12.2012
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital Nennwert bedingtes Kapital € 26.481.722,00		52.963.444,00	52.963.444,00
II. Kapitalrücklage		437.655.994,59	436.117.383,06
III. Gewinnrücklagen		31.740.542,43	31.740.542,43
IV. Bilanzgewinn		93.358.809,95	83.336.992,19
		<u>615.718.790,97</u>	<u>604.158.361,68</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	136.302,00		0,00
2. sonstige Rückstellungen	8.251.183,03		7.255.328,08
		<u>8.387.485,03</u>	<u>7.255.328,08</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.977,20		3.584,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.245.054,08		1.210.711,15
3. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: Euro 1.415.512,45 (Vorjahr: Euro 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00)	1.415.512,45		0,00
		<u>33.663.543,73</u>	<u>1.214.295,28</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		160.000,00	0,00
		<u>657.929.819,73</u>	<u>612.627.985,04</u>

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2013

	01.01 - 31.12.2013		01.01 - 31.12.2012
	€	€	€
1. sonstige betriebliche Erträge		5.244.309,02	64.252.250,37
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.253.051,24		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	128.010,52	1.381.061,76	0,00
davon für Altersversorgung: € 56.787,00 (Vorjahr: € 0,00)			
3. sonstige betriebliche Aufwendungen		9.724.713,47	2.401.762,53
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.459,86	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen Euro 8.459,86 (Vorjahr: Euro 0,00)			
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.260,68	327,89
davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00)			
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.414.424,53	0,00
davon an verbundene Unternehmen: Euro 250.487,40 (Vorjahr: Euro 0,00)			
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: Euro 3.822,00 (Vorjahr: Euro 0,00)			
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.263.170,20	61.850.815,73
8. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		7.263.170,20	61.850.815,73
9. Gewinnvortrag		61.621.980,15	21.486.176,46
10. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		39.000.000,00	0,00
11. Bilanzgewinn		93.358.809,95	83.336.992,19

Anhang der

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2013

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG Immo“) ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immo gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Die LEG Immo, 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 2013 hielt die LEG-Gruppe 95.342 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 wesentliches 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 (HRB 69386). Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.à.r.l.

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

Bereits wenige Monate nach dem Börsengang hatte die LEG-Aktie die Kriterien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen für den Auswahlindex der mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften (MDAX) erfüllt, so dass die Aktie mit Wirkung zum 24. Juni in den Index aufgenommen wurde.

Die erste Hauptversammlung der LEG Immo fand am 19. Juli 2013 in Düsseldorf statt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Vorschriften des HGB, des AktG und entsprechend den Regelungen in der Satzung aufgestellt.

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 ausgewiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden sind, soweit nicht durch das Aktiengesetz vorgeschrieben, gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Da die Gesellschaft im Vorjahr noch in Rechtsform einer GmbH bestand, wurde das Gliederungsschema des § 266 HGB zwecks Übersichtlichkeit erweitert und die Position Forderungen gegen Gesellschafter unverändert zum Vorjahr beibehalten.

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen zu 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.

Ausleihungen werden zum Nennwert bilanziert.

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Langfristige unverzinsliche Forderungen werden zum Barwert angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden auch bei Vorliegen der zivilrechtlichen Voraussetzungen einer möglichen Aufrechnung brutto ausge-

wiesen.

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

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

2. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** sind entsprechend §§ 249, 253 Abs.1 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 ihrer Laufzeit entsprechenden von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden mit einem Wert, der unwesentlich (0,01 Prozentpunkte) von dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2013 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abweicht, abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen		31.12.2013	31.12.2012
Zahlen in %			
Abzinsungssatz		4,87	5,05
Gehaltstrend		2,75	2,75
Rententrend		2,00	2,00

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

4. Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Zusätzlich werden latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt, sofern sie sich in einem Zeitraum von 5 Jahren voraussichtlich realisieren.

Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht und dementsprechend keine latenten Steuern ausgewiesen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein Steuersatz von 31,2% zugrunde.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Finanzanlagen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster, in Höhe von TEUR 5.119.

Die Entwicklung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel in der Anlage III zum Anhang dargestellt.

2. Umlaufvermögen

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** bestehen mit TEUR 101 vorwiegend gegenüber Perry Luxco RE S.à r.l., Luxemburg. Im Vorjahr sind diese in den Forderungen (TEUR 418) gegen Gesellschafter enthalten.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.092	22.717
Sonstige Forderungen	4.041	6
Summe	48.133	22.723
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	-	-

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen insgesamt TEUR 48.133 und

bestehen vorwiegend mit TEUR 17.605 gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf, mit TEUR 27.766 gegen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf, mit TEUR 1.667 gegen die LEG Management GmbH, Düsseldorf, mit TEUR 175 gegen die Calor Carree GmbH, Düsseldorf, und mit TEUR 111 gegen die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund.

Mit TEUR 5.119 wurde eine Forderung gegenüber der GWN, Münster, aus den Forderungen gegen verbundenen Unternehmen in die Ausleihungen umgegliedert.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Aktive latente Steuern entstehen aus der unterschiedlichen Bewertung der Pensionsrückstellungen in der Handelsbilanz und der Steuerbilanz und werden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Weiterhin ergeben sich aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen, welche mangels Werthaltigkeit nicht angesetzt werden.

3. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG Immobilien AG:

TEUR	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Gezeichnetes Kapital	52.963	52.963	0
Kapitalrücklage	437.656	436.117	1.539
Gewinnrücklage	31.741	31.741	0
Bilanzgewinn	93.359	83.337	10.022
Summe	615.719	604.158	11.561

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2013 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt unverändert zum Vorjahr 52.963.444 Mio. Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

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, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 26.481.722,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 26.481.722,00 € durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen Aktien (auf den Namen laufenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung) bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 16. Januar 2018 begeben werden.

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 40.539 in die LEG Immobilien AG als andere Zuzahlungen gemäß § 272 Abs.2 Nr.4 HGB in die Kapitalrücklage eingelegt. Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus der Kapitalrücklage TEUR 39.000 entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Gewinnrücklagen sind mit TEUR 31.741 im Vergleich zum Vorjahr unverändert und resultieren aus dem Bilanzgewinn 2010 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

Nach § 150 Abs. 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen bis die gesetzliche Rücklage 10% des Grundkapitals entspricht. Bei der

Berechnung dieser Grenze sind Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB einzu beziehen. Zum 31. Dezember 2012 bestand keine gesetzliche Verpflichtung zur Bildung einer gesetzlichen Rücklage, da die Gesellschaft noch die Rechtsform einer GmbH hatte. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte keine Einstellung in die gesetzliche Rücklage, da die Gesellschaft zum 31.12.13 einen Jahresfehlbetrag iHv TEUR 7.263 Euro ausweist. Deshalb ist aus zukünftigen Jahresüberschüssen die gesetzliche Rücklage in der dafür vorgesehenen Höhe zu bilden.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von TEUR 21.715 (EUR 0,41 pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2013. Die Auszahlung war ab dem 22. Juli 2013 fällig.

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

Ausschüttungsgesperrte Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB bestehen nicht.

Der Bilanzgewinn (TEUR 93.359) enthält den Jahresfehlbetrag von TEUR 7.263, die Entnahme aus der Kapitalrücklage von TEUR 39.000 und den Gewinnvortrag von TEUR 61.622, der sich nach einer Ausschüttung von TEUR 21.715 im Geschäftsjahr 2013 aus dem Bilanzgewinn 2012 ergeben hat.

4. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für ein Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG Immobilien AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen. Der bestehende Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2012 nach BilMoG wurde vor diesem Hintergrund auf die LEG Immobilien AG überführt. Hierfür beträgt der Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2013 nach BilMoG TEUR 136, welcher in der Bilanz ausgewiesen wird.

Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 4 sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken aus Rückzahlungsverpflichtungen (TEUR 5.119; Vorjahr TEUR 5.119), für die Aufsichtsratsvergütung 2013 (TEUR 667; Vorjahr TEUR 0) sowie ausstehende Rechnungen (TEUR 1.237; Vorjahr TEUR 2.136). Weitere Rückstellungen betreffen den Personalbereich (TEUR 377; Vorjahr TEUR 0), Beratungsleistungen für Gremienvergütungen (TEUR 200; Vorjahr TEUR 0), den Geschäftsbericht (TEUR 104; Vorjahr TEUR 0) und Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (TEUR 411; Vorjahr TEUR 643).

5. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, deren Sicherung durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 5.244; Vorjahr TEUR 64.252) setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2013	2012
Erträge aus Anlageverkäufen	0	63.912
Erträge aus der Auflösung	6	15
Sonstige betriebliche Erträge aus verbundenen Unternehmen	4.299	0
Sonstige Erträge	939	325
Sonstige betriebliche Erträge	5.244	64.252
davon periodenfremd	6	15

Die sonstigen betrieblichen Erträge aus verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Kostenerstattungen in Zusammenhang mit dem Börsengang. Das Vorjahr war vorwiegend geprägt vom Verkauf der Anteile an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2013	2012
Aufwendungen für die Verwaltung	5.408	1.979
Konzernaufwendungen	1.589	123
Sonstige Aufwendungen	2.728	300
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.725	2.402
davon periodenfremd	0	0

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus einer Ausleihung an die GWN Münster.

Die **Zinserträge** resultieren im Wesentlichen aus dem Cash-Management mit der LEG und den liquiden Mitteln.

Wesentliche **Zinsaufwendungen** betreffen einen Kreditrahmenvertrag in Höhe von TEUR 1.160 für Bereitstellungszinsen und –gebühren.

In den Zinsaufwendungen sind insgesamt TEUR 4 aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

C. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Abschlussprüferhonorar erfolgen befreiend im Konzernabschluss der LEG Immobilien AG.

2. Nahestehende Personen

Alle Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die LEG-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. Unternehmen der LEG-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Personen

Bis zum 10. Januar 2013 zählten zu den nahestehenden Personen die gesetzlichen Vertreter der LEG Immobilien GmbH und der Saturea B.V. als Gesellschafterin sowie die Aufsichtsräte und die Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH. Mit dem Formwechsel und der Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG am 11. Januar 2013 zählen zu den nahestehenden Personen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG sowie die gesetzlichen Vertreter der Saturea B.V. als Gesellschafterin. Zwischen dem Vorstand der LEG Immobilien AG und der Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH besteht Personenidentität.

Nahestehende Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen der LEG Immo wurden die Saturea B.V. als Gesellschafterin sowie deren Gesellschafterin, die Whitehall Fonds identifiziert. Darüber hinaus zählen dazu die Schwestergesellschaft Weiße Rose GmbH sowie sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe, als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco RE S.à.r.l. Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 40,5 Mio. € in die LEG Immobilien AG als andere Zuzahlungen gemäß § 272 Abs.2 Nr.4 HGB in die Kapitalrücklage eingelegt.

Nahestehende Unternehmen, die von der LEG Immo beherrscht werden oder auf die sie einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, sind in den Konzernabschluss einbezogen. Die Leistungen aus bestehenden Dienstleistungs- und Managementverträgen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Für den erfolgreichen Börsengang am 1. Februar 2013 wurden Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 0,9 Mio. € an die Altgesellschafter Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à.r.l sowie in Höhe von 4,3 Mio. € an die LEG NRW GmbH weiterbelastet.

Mit den weiteren nicht konsolidierten verbundenen sowie den assoziierten Unternehmen hat kein wesentlicher Austausch von Lieferungen und Leistungen stattgefunden.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH, Düsseldorf. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist kündbar. Zum 31. Dezember 2013 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2013 belief sich der von der Gesellschaft zu tragende Vergütungsbetrag auf TEUR 2.610.

4. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse.

5. Arbeitnehmer

Es werden keine Arbeitnehmer beschäftigt

6. Vorstand

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

Name		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG	
Thomas Hegel	Vorstandsvorsitzender (CEO), Erfstadt	GF / CEO	LEG NRW GmbH
		GF / CEO	LEG Management GmbH
		GF	LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Wohnen GmbH 1
		GF	LEG Wohnen Bocholt GmbH
		GF	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH 1
		GF	LEG Rheinland Köln GmbH
		GF	LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH 1
		GF	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH
		GF	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH 1
		GF	MID - Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH
		GF	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH 1
		GF	Ruhr-Lippe Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH
		GF	Weisse Rose GmbH 1
		AR	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH, Vorsitz
		AR	GeWo Gesellschaft für Wohnen und Städtebau mbH, Vorsitz
		AR	GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH
		AR	AVW Versicherungsmakler GmbH
		AR	LEG Wohnen NRW GmbH
		Beirat	ista International GmbH
		Beirat	BAG Bundesarbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft
		Beirat	Westfälische Provinzial
		Beirat	Aareon Kundenbeirat
		Beirat	Deutsche Bank AG
		Vorstandsmitglied	GdW
		Verbandsrat	VdW Rheinland Westfalen
		LEG-Vertreter und Mitglied im Ausschuss Corporate Governance	ZIA
		Mitglied Plattform Wohnen	ZIA
stellv. Vorsitzender	Umglegungsausschuss der Stadt Erfstadt		
LEG-Vertreter (bei GV mit Vollmacht)	AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG		
LEG-Vertreter	AGW		
Kuratoriumsmitglied	Fördervereins der Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.		
Kuratoriumsmitglied (Vorsitzender)	LEG NRW Mieter-Stiftung		
Partner	Rechtsanwälte Wolter & Hegel		
Eckhard Schultze	Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Neuss	GF / CFO	LEG NRW GmbH
		GF	LEG Management GmbH
		GF	LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Wohnen GmbH *1
		GF	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH *1
		GF	LEG Rheinland Köln GmbH
		GF	LEG Wohnen Bocholt GmbH
		GF	MID - Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH
		GF	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH *1
		GF	Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH (GeWo)
		GF	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH *1
		GF	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH
		GF	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH *1
		GF	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH *1
		GF	Ruhr-Lippe Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH
GF	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH		
GF	LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH		
AR	LEG Wohnen NRW GmbH		
Mitglied	Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung des GdWs		
Kundenbeirat	Stadtsparkasse Düsseldorf		
Holger Hentschel	Mitglied des Vorstandes (COO), Erkrath	GF	LEG NRW GmbH
		GF	LEG Wohnen GmbH *1
		GF	LEG Wohnen Bocholt GmbH
		GF	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH *1
		GF	LEG Rheinland Köln GmbH
		GF	LEG Wohnen NRW GmbH
		GF	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH 1
		GF	Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH (GeWo)
		GF	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH *1
		GF	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH
		GF	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH *1
		GF	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH *1
		GF	Ruhr-Lippe Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Grundstücksverwaltung GmbH
		GF	LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	MID - Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH
		GF	LEG Management GmbH
GF	Erste WohnServicePlus GmbH		
GF	WohnServicePlus GmbH		
Delegierter im	VdW		
Kuratoriumsmitglied	LEG NRW Mieter-Stiftung (stellv. Vorsitzender)		
Vorstandsmitglied	Fördervereins der Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.		
Beiratsmitglied	Techem		
Leiter	AGW - AK Wohnungsmarkt		
		*1 Diese Gesellschaften üben als Komplementärinnen die Geschäftsführung für darunterhängende KGs aus (Hive-down-KGs)	

7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 9 Mitgliedern und 4 Ersatz-Mitgliedern. Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende **Mitglieder** gewählt:

Name		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG		bis
Michael Zimmer	-Vorsitzender-, Kaufmann, Pulheim	Geschäftsführung	FAIR GmbH	
		Geschäftsführung	FAIR Beteiligungen GmbH	
		Geschäftsführung	FAIR Advisory GmbH & Co. KG (über die Komplementärin)	
		Geschäftsführung	FAIR I GmbH & Co. KG (über die Komplementärin)	
		Kuratorium	Cornelius Stiftung für Kinder suchtkranker Eltern	
Stefan Jütte	-stellvertretender Vorsitzender-, Kaufmann, Bonn	Aufsichtsrat	HSH Nordbank AG	
		Risikoausschuss	HSH Nordbank AG	
		Aufsichtsrat	IVG Immobilien AG	24.04.2013
Nathan Brown	Finanzvorstand, Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien	Geschäftsführung	Henson No1 Limited	24.10.2013
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat	GSW AG	31.12.2013
		Aufsichtsrat	Geneba N.V.	
		Aufsichtsrat	Ffire AG	
Dr. Jürgen Schulte-Laggenbeck	Finanzvorstand der Otto GmbH & Co. KG, Hamburg	Aufsichtsrat	SCHUFA Holding AG	
		Zentralbeirat	Commerzbank AG	
		Beirat	HDI Gerling Industrie Versicherung AG	
		Beirat	Hanseatic Bank GmbH & Co. KG	
		Verwaltungsrat	Yapital Financial AG	
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmensberater, Berlin	Normenkontrollrat	German National Regulatory Control Council	
			High Level Group of Independent Stakeholders on Administrative Burdens of the European Commission	
James Garman	Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien	Vorstand	Kerzner International	
		Mitglied der Geschäftsleitung	Goldman Sachs International	
		Real estate investment committee	Goldman Sachs International	
Heather Mulahasani	Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien	Mitglied der Geschäftsleitung	Goldman Sachs International	
		Real estate investment committee	Goldman Sachs	
		Vorstand	Arennaturist d.d.	
		Geschäftsführung	Saturea B.V.	
		Geschäftsführung	W2001 Two CV	
		Geschäftsführung	W2001 Britannia LLC	
		Geschäftsführung	Brunel Gate Management Company Limited	
		Geschäftsführung	ELQ UK Properties Ltd	
Geschäftsführung	White Pillar Limited			
Dr. Martin Hintze	Bankdirektor, Goldman Sachs International, London, Großbritannien	Mitglied der Geschäftsleitung	Goldman Sachs International	
		Beirat	Ceona Pte Ltd	
		Aufsichtsrat	KION Group GmbH	
		Beirat	Xella International Holdings S.à r.l.	

Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates

Herr Michael Furth, Investmentmanager, London, Großbritannien

Herr Chetan Gulati, Investmentmanager, London, Großbritannien

Herr Richard Spencer, Investmentmanager, Teddington, Großbritannien

Herr Patrick Tribolet, Investmentmanager, Dallas, USA

Prüfungsausschuss

Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München; - Vorsitzender –

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

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

Herr Nathan James Brown, Finanzvorstand (CFO), Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien; - ab 10. Juli 2013

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge des Vorstands der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013 stellen sich wie folgt dar:

Gesamtbezüge des Vorstands T €	2013	2012*3)
Festvergütung *1)	957	813
Nebenleistungen *1)	56	61
Zwischensumme	1.013	874
Erfolgsprämie	850	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	630	664 *2)
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	645	0
Zwischensumme	2.125	664
Gesamtbezüge	3.138	1.538

*1) Festvergütung beinhaltet auch Vergütung aus Interimsanstellungsvertrag vom 02.01.- 01.02.2013

*2) Die Regelung der variablen Vergütung, die den Vorständen in 2013 bzw. 2012 für die Geschäftsjahre 2012 bzw. 2011 gewährt wurden, ergibt sich aus den Geschäftsführeranstellungsverträgen mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH.

*3) In 2012 erfolgte der Zufluss im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates betragen in 2013 560.625 Euro.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

Vorschüsse oder Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt.

9. Leistungen Dritter

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Seit 2011 haben einige Mitglieder des Vorstandes der LEG Immo bilaterale Vereinbarungen mit den Altgesellschaftern der Saturea B.V. und der Perry Luxco RE S.à .r.l. geschlossen.

Die Altgesellschafter der LEG-Gruppe, die die Incentive-Leistungen gewährten, beabsichtigen eine langfristige Eigenkapitalsteigerung bis zum Zeitpunkt des Verkaufs ihrer Anteile. Die aus dem Programm Berechtigten Herren Hegel und Schultz lieferten einen bedeutenden Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der LEG Gruppe. Das eingerichtete Incentive-Programm sollte den Begünstigten daher ermöglichen, am Erfolg der LEG-Gruppe und den künftigen Wertsteigerungen zu partizipieren und gleichzeitig Anreize setzen, den Erfolg und Wert der LEG Gruppe zu steigern. Die Incentive-Zahlungen wären durch die Gesellschafter fällig geworden, wenn mehrere Voraussetzungen kumulativ erfüllt gewesen wären. Voraussetzungen waren dabei einmal der Eintritt eines Exit-Ereignisses, welches definiert war als Reduzierung der Anteile des gegenwärtigen Gesellschafters an der LEG Gruppe unter 10 %. Als weitere Kriterien mussten eine festgelegte interne Rendite der LEG-Gruppe und gewisse Cash Multiplikatoren zum Exit Zeitpunkt erreicht werden. Die Incentive-Zahlungen basieren dabei auf einem Prozentsatz der Netto Cash Flows, die die Gesellschafter erhalten, und haben verschiedene Zeitpunkte, zu denen sie zugeteilt worden wären.

Das Incentive-Programm sah eine direkte Zahlung von den Gesellschaftern vor. Die LEG Gruppe wäre nicht verpflichtet gewesen diese Zahlungen vorzunehmen. Das beschriebene Incentive-Programm wurde deshalb wie ein anteilsbasierter Optionsplan nach IFRS 2 bilanziert. Basierend auf der angepassten Einschätzung der Geschäftsführung der LEG-Gruppe über die Wahrscheinlichkeit und den Zeitpunkt des Exits der Gesellschafter, sowie auf Basis der zum Tag der Gewährung bestehenden Erwartungen der auf Ebene der Gesellschafter anfallenden Cash Flows (unter Berücksichtigung verschiedener Geschäftsszenarien), den ökonomischen Rahmenbedingungen und den zwei Performancehürden war zum 31.12.2012 nicht mit einer Bonuszahlung zu rechnen. Daraus resultierend ist im Geschäftsjahr 2012 kein Aufwand erfasst worden.

Neue LTIP Vorstandsverträge mit Altgesellschaftern

Im Zuge des Börsenganges der LEG Immo wurden am 17. Januar 2013 die bisherigen Long-Term-Incentive-Verträge der Geschäftsführung abgelöst und durch neue Verträge für den Vorstand ersetzt. Auch mit einem neuen Vorstandsmitglied, Herrn Hentschel, welches nicht durch die Altverträge begünstigt war, wurde ein solcher Vertrag abgeschlossen.

Die neuen Verträge sehen eine Gewährung von Anteilen an der Holding durch die Altgesellschafter an die Vorstände vor, wenn ein bestimmter IPO-Erlös abzüglich bestimmter Kosten erzielt wird. Die Anzahl der gewährten Anteile wird dabei mit Hilfe einer festgelegten Formel (abhängig u. a. von IPO-Preis, IPO-Kosten sowie einem individuellen Faktor) bestimmt. Den Vorständen werden die Anteile hierbei jeweils zu einem Drittel 12, 24 bzw. 36 Monate nach erfolgreichem IPO zugeteilt. Im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens des Begünstigten verfallen – je nach Grund des Ausscheidens – 20 % - 100 % der noch ausstehenden Anteile. Die Ablösung der alten Verträge ist als eine Änderung der Ausübungsbedingungen definiert. Daher ist der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütungen zum Zeitpunkt der Änderung neu zu ermitteln.

Im Detail ergaben sich für die Vorstandsmitglieder Herr Hegel und Herr Schultz folgende beizulegenden Zeitwerte der Zusagen: Beizulegende Zeitwerte der LTIP Zusagen:

Beizulegende Zeitwerte der LTIP Zusagen			
Mio. €	Fair Value Altvertrag	Fair Value neue Verträge	Differenzbetrag
Hegel	4,5	4,2	–
Schultz	2,2	3,3	1,1
Summe	6,7	7,5	1,1

Für Herrn Hentschel wurde der gewährte Vorteil zum Tag der Gewährung bestimmt; er beläuft sich auf 0,2 Mio. €. Zum 31.12.2013 betrug die Anzahl der gewährten Aktien für Herrn Hegel 94.922, für Herrn Schultz 75.938 und für Herrn Hentschel 4.654. Der Ausübungspreis pro gewährter Aktie beträgt 44,00 €.

10. Sitz der Gesellschaft

Hans-Böckler-Straße 38

40476 Düsseldorf

Deutschland

Handelsregister: HRB 69386

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. Januar 2014 hat der Altaktionär Saturea B.V. 15,176 Mio. Aktien der LEG Immobilien AG oder 28,65% des Aktienkapitals in einem beschleunigten Preisbildungsverfahren am Markt platziert. Der Streubesitzanteil der LEG-Aktie gemäß der Definition der Deutschen Börsen ist dadurch auf 92,3 % angestiegen. Infolgedessen hat die LEG-Aktie im wichtigen Aktienindizes wie dem MDAX® der Deutschen Börse oder den EPRA Indizes deutlich an Gewicht gewonnen.

Der Vierten LEG Grundstücksverwaltung GmbH sind im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen im Februar 2014 Darlehensmittel in Höhe von 16,5 Mio. € zugeflossen. Diese und die LEG Immobilien AG haften ab diesem Zeitpunkt gesamtschuldnerisch.

Am 4. März 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze, die dem ehemaligen Großaktionär Saturea B.V. zuzurechnen waren, ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden im Vorfeld der nächsten ordentlichen Hauptversammlung – die am 25. Juni 2014 stattfindet – diskutieren, ob die Mandate nachbesetzt werden oder der Hauptversammlung vorgeschlagen werden soll, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

12. 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 gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Bundesanzeiger unter <http://www.unternehmensregister.de> einsehbar.

13. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft vom 26. November 2013 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter http://www.leg-nrw.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161_AktG_20131126.pdf der Gesellschaft zugänglich.

14. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, einen Betrag von TEUR 91.627 nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden diesen Vorschlag der ordentlichen Hauptversammlung als gemeinsamen Gewinnverwendungsvorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 24. März 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

Thomas Hegel

Holger Hentschel

Eckhard Schultz

Anlagenpiegel der LEG Immobilien AG, Düsseldorf
zum 31.12.2013

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte	Restbuchwerte
	01.01.13	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
	€	€		€	€	€	€	€	€	€
Finanzanlagen										
Anteile an Verbundenen Unternehmen	588.305.482,55	16.060.705,87	0,00	604.366.188,42	0,00	0,00	0,00	0,00	604.366.188,42	588.305.482,55
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	5.118.568,00	0,00	5.118.568,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.118.568,00	0,00
	588.305.482,55	21.179.273,87	0,00	609.484.756,42	0,00	0,00	0,00	0,00	609.484.756,42	588.305.482,55

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2013
LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Anlage 2 zum Anhang

VERBUNDENE VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf			
	Ober-		
	gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	94,90	108.096	-15
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	722.731	-43.852
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	584.868	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00	112.639	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	33.969	0
LEG Wohnen Bochoft 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	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf (vormals: LEG Vertrieb und Consulting GmbH, Düsseldorf)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	74.581	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH & Co. Immobilien KG, Münster	100,00	217.321	842
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	75	3
Wohnpark Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster	100,00	10	165
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Köln	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	-21	-46
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	-822	-153
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Münster	94,90	-57	0
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Ennigerloh	100,00	-6.863	-336
LEG Objekt Krefeld-Bockum GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-3.944	141
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00	11.561	79
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	326.197	7.631
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00	164.978	0
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	5	-20
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2013. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

VERBUNDENE NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	1.760	2.143
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln	51,00	32	1
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	107	-3
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH, Essen	100,00	0	0
Multi Veste-LEG Domhof Galerie Minden Verwaltungsgesellschaft mbH, Minden	100,00	27	0

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2012. Im Falle der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2011 zugrunde gelegt.

ANTEILE AN NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Projektgesellschaft Hauptbahnhof Remscheid mbH, Remscheid	50,00	20	36
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00	1.298	-11
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	18.240	657
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.411	66

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2013.

SONSTIGE BETEILIGUNGEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Mönchengladbach Nordpark Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	25	0
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00	-431	44

* Es handelt sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2013. Im Falle der Grundstücksgesellschaft Sendenhorst wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt.

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 (31.12.2012)

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2013	D a v o n											
	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung*)	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber verbundenen Unternehmen	Erhaltene Anzahlungen	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Verbindlichkeiten
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre								
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.977,20 (3.584,13)	2.977,20 (3.584,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)				2.977,20 (3.584,13)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.245.054,08 (1.210.711,15)	32.245.054,08 (1.210.711,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	32.245.054,08 (1.210.711,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.415.512,45 (0,00)	1.415.512,45 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)							1.415.512,45 (0,00)
Gesamtbetrag	33.663.543,73 (1.214.295,28)	33.663.543,73 (1.214.295,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	32.245.054,08 (1.210.711,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.977,20 (3.584,13)	1.415.512,45 (0,00)

*) GPR = Grundpfandrechte

*) PR = Pfandrecht

Anlage 4 zum Anhang

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG																
Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Meldeschwellen (in %)	GESAMT gehaltene Stimmrechte	GESAMT Stimmrechtsanteile in %	Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG							
									Gesellschaften deren Stimmrechte der mitteilungsspflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Aktionäre deren Stimmrechtsanteile der mitteilungsspflichtigen Gesellschaft über 3% zuzurechnen sind
Morgan Stanley	Wilmington, Delaware	USA	03.12.2013	Überschreitung der Schwellen	29.11.2013	3	1.568.190	2,96	—	Nr. 1	508.492	0,96	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	1.059.698	2,00	—
CBRE Clarion Securities, LLC	Radnor	USA	23.01.2014	Überschreitung der Schwellen	23.01.2014	5	2.835.200	5,35	—	Nr. 6	2.835.200	5,35	—	—	—	—
Ruffer LLP	London	United Kingdom	27.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3	2.277.859	4,30	—	Nr. 6	2.277.859	4,30	—	—	—	—
Sun Life Financial Inc.	Toronto	Kanada	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	—	—	—	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	—
Sun Life Global Investments Inc.	Toronto	Kanada	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	—	—	—	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	—
Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	—	—	—	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	—
Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	—	—	—	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	—
Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC	Wellesley Hills	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	—	—	—	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	—
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.	Boston	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	—	—	—	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	—
Massachusetts Financial Services Company (MFS)	Boston	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	—	Nr. 6	2.475.231	4,67	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	377.672	0,71	—
Perry Luxco S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724	Perry Luxco RE S.à.r.l.	Nr. 1	4.090.837	7,724	—	—	—	—
Perry Global Holdings, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724	Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RE S.à.r.l.	Nr. 1	4.090.837	7,724	—	—	—	—
Perry Luxco RE S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724	—	—	—	—	—	—	—	—
Mr. Richard C. Perry		USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724	Perry Corp.; Perry Partners, L.P.; 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, L.L.C.; Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RE S.à.r.l. Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Fund, L.P.; 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, L.L.C.; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RE S.à.r.l.	Nr. 1	4.090.837	7,724	—	—	—	—

