

# **GROW STEADY READY**

2013

**Geschäftsbericht**

# KEY FACTS

## LEG IMMOBILIEN AG

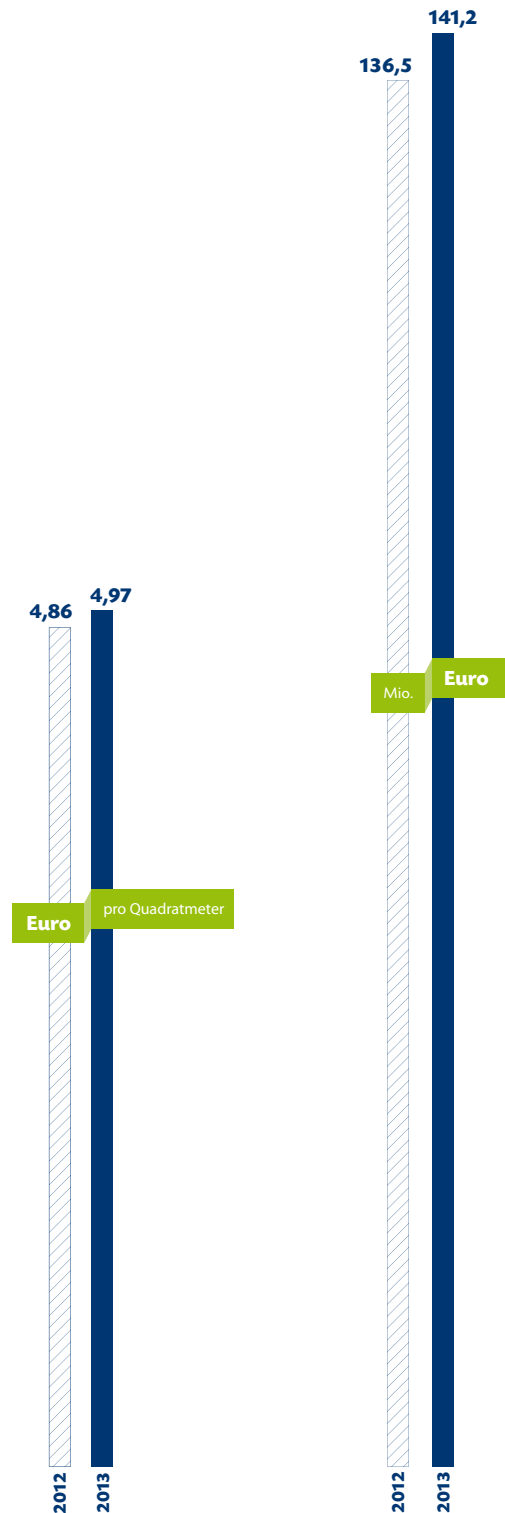
Die LEG ist mit über 94.000 Mietwohnungen und über 260.000 Mietern eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. In Nordrhein-Westfalen ist die LEG mit neun Niederlassungen, 16 Kundencentern und rund 100 Mieterbüros flächendeckend und mit persönlichen Ansprechpartnern vor Ort vertreten. Die LEG erzielte im Geschäftsjahr 2013 ein Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung von 257,7 Mio. Euro und übertraf damit das Vorjahresergebnis um 4,0 %.

TAB 1

### Kennzahlen

		2013	2012	+/- %/bp
<b>ERTRAGSLAGE</b>				
Netto-Kaltmiete	Mio. €	<b>360,5</b>	344,3	4,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	<b>257,7</b>	247,7	4,0
EBITDA	Mio. €	<b>294,1</b>	318,7	-7,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	<b>231,7</b>	223,1	3,9
EBT	Mio. €	<b>158,6</b>	114,5	38,5
Periodenergebnis	Mio. €	<b>136,9</b>	112,1	22,1
FFO I	Mio. €	<b>141,2</b>	136,5	3,5
FFO I pro Aktie	€	<b>2,67</b>	2,58	3,5
FFO II	Mio. €	<b>139,5</b>	135,1	3,2
FFO II pro Aktie	€	<b>2,63</b>	2,55	3,2
AFFO	Mio. €	<b>97,5</b>	95,0	2,7
AFFO pro Aktie	€	<b>1,84</b>	1,79	2,7
<b>PORTFOLIO</b>				
Wohneinheiten		<b>94.311</b>	90.926	3,7
Netto-Kaltmiete	€/qm	<b>4,96</b>	4,86	2,1
Netto-Kaltmiete (I-f-I)	€/qm	<b>4,97</b>	4,86	2,3
Leerstandsquote	%	<b>2,9</b>	3,1	-20 bp
<b>BILANZ</b>				
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	<b>5.163,4</b>	4.937,1	4,6
Liquide Mittel	Mio. €	<b>110,7</b>	133,7	-17,2
Eigenkapital	Mio. €	<b>2.276,1</b>	2.085,5	9,1
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	<b>2.583,7</b>	2.499,7	3,4
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	<b>187,0</b>	396,8	-52,9
LTV	%	<b>47,7</b>	47,9	-22 bp
Eigenkapitalquote	%	<b>42,0</b>	39,8	163 bp
EPRA NAV	Mio. €	<b>2.571,9</b>	2.371,8	8,4
EPRA NAV pro Aktie	€	<b>48,56</b>	44,78	8,4

Vorjahreswerte pro Aktie auf Pro-forma-Basis  
bp = Basispunkte

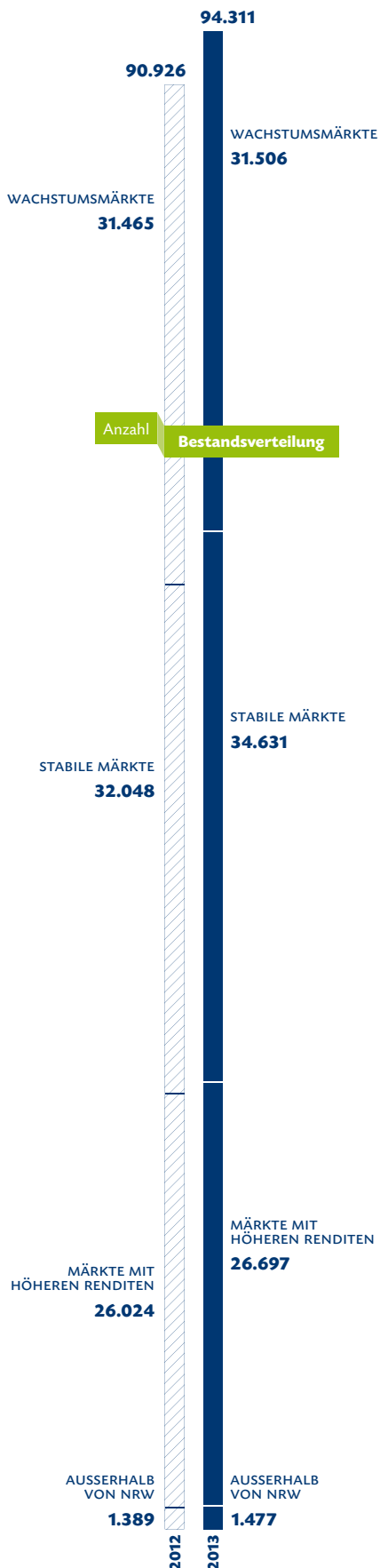


GR 1

Entwicklung  
Netto-Kaltmiete (I-f-I)

GR 2

Entwicklung  
FFO I



2013 gab den Startschuss für eine neue Zeitrechnung bei LEG Immobilien: Unsere Börsennotierung markierte das Ende einer Reorganisationsphase. Nun stehen alle Zeichen auf Wachstum.

Hierbei gibt unsere Strategie die Richtung vor: Wir investieren dort, wo wir uns auskennen, vor allem in unserer Kernregion Nordrhein-Westfalen. Dank unserer integrierten Bewirtschaftungsplattform sind wir so effizient wie nie zuvor und profitieren mit wachsendem Immobilienbestand von höheren Synergieeffekten. **READY. STEADY. GROW.**

**INHALT**

- 2 Key Facts
- 4 Vorwort des Vorstands
- 8 **READY. STEADY. GROW.**
- 18 Vorstandsinterview
- 24 Aktie
- 27 Portfolio
- 33 Compliance
- 34 Nachhaltigkeit / Code of Corporate Sustainability
- 40 Bericht des Aufsichtsrats
- 45 Corporate Governance
- 49 Detailindex Lagebericht
- 50 **LAGEBERICHT**
- 95 Detailindex Konzernabschluss
- 96 **KONZERNABSCHLUSS**
- 163 Versicherung gesetzlicher Vertreter
- 164 Weitere Informationen
- 165 Tabellen- und Grafikerzeichnis
- 167 Glossar
- 168 Vorstand/ Finanzkalender
- 169 Impressum

 Verweise auf Internetdomains sind z.T. mit verkürzten Links dargestellt.

**TAB | GR** Grafische Darstellungen sind mit den Kürzeln **TAB** (Tabelle) und **GR** (Grafik) gekennzeichnet und durchnummeriert.

GR 3

**Entwicklung Wohneinheiten nach Marktsegmenten**

# VORSTAND



v. l. n. r.

**Holger Hentschel**

*Mitglied des Vorstandes (COO),  
Erkrath*

**Thomas Hegel**

*Vorsitzender des Vorstandes  
(CEO), Erfstadt*

**Eckhard Schultz**

*Stellvertretender Vorsitzender  
des Vorstandes (CFO), Neuss*

## »Die Strategie der LEG-Gruppe ist auf wertsteigerndes Wachstum ausgerichtet.«

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

die LEG Immobilien AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Das wesentliche Ereignis war der Börsengang, der für die LEG einen ersten großen Schritt in eine neue Zukunft bedeutete.

Beim Börsengang hat die LEG um das Vertrauen der Investoren mit klaren Versprechen geworben. Wir legen besonderen Wert darauf, dass wir diese Versprechen in vollem Umfang einhalten konnten. »Promise and Deliver« bleibt eine wesentliche Leitlinie des Handelns der LEG. Dies gilt gegenüber unseren Aktionären sowie gegenüber unseren Kunden und Geschäftspartnern.

Die Anleger haben in ein sehr stabiles Geschäftsmodell mit attraktiven Dividenden und vielversprechenden Wachstumsperspektiven investiert. Die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres bestätigen diese Argumente. Die operativen und finanziellen Ziele konnten erreicht oder sogar übertroffen werden. Das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche pro qm lag bei +2,3% und die Leerstandsquote konnte gleichzeitig, ohne die Effekte aus Akquisitionen, weiter auf ein sehr niedriges Niveau von 2,7% reduziert werden. Dies ist ein klarer Beleg für die Attraktivität unserer Märkte, die Qualität unseres Immobilienbestands und für die hohe Bewirtschaftungskompetenz der LEG.

Wesentliches Element unserer wertorientierten Strategie sind ausgewogene Investitionen in den Bestand, die sowohl renditeorientierte Chancen für wertsteigernde Maßnahmen nutzt, als auch die soziale Verträglichkeit berücksichtigt. Die LEG ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. In 2013 wurden so 14,00 Euro pro qm in den Bestand investiert und damit das in der Sozialcharta verankerte Niveau von 12,50 Euro wie in den Vorjahren übertroffen.

Neben dem organischen Wachstum konnte auch die selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren Renditezielen orientiert, erfolgreich umgesetzt werden. Mit rund 6.700 angekauften Wohneinheiten in sechs Portfoliotransaktionen konnte das Zwischenziel von geplanten 5.000 Einheiten bereits im Jahr des Börsengangs übererfüllt werden. Auch aufgrund der hohen Synergien mit dem bestehenden Portfolio werden diese Akquisitionen bereits in diesem Jahr signifikant zum Ergebniswachstum beitragen.

LEG Vorstand

**Thomas Hegel**

Vorstandsvorsitzender (CEO)

- Unternehmensentwicklung
- Akquisitionen
- Unternehmenskommunikation
- Vorstands- und Aufsichtsratsbüro
- Revision und Compliance
- Zentrale Dienste
- Personal
- Recht
- IT

**Eckhard Schultz**

Finanzvorstand (CFO)

- Finanzen und Treasury
- Controlling & Risikomanagement
- Rechnungswesen & Steuern
- Investor Relations
- Portfolio Management

**Holger Hentschel**

Vorstandsmitglied (COO)

- Asset und Property Management
- Einkauf/Technik
- Miet- und Betriebskostenmanagement
- Forderungsmanagement
- Gewerbermanagement
- Quartiersmanagement
- Integration

Mit einem FFO I in Höhe von 141,2 Mio. Euro (2,67 Euro pro Aktie) bestätigen wir eine führende Profitabilität in der Branche. Auf dieser Basis werden wir der Hauptversammlung eine Dividende pro Aktie von 1,73 Euro vorschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 4,0 %.

Des Weiteren konnte der EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) im abgelaufenen Geschäftsjahr um 8,4 % auf 48,56 Euro pro Aktie gesteigert werden.

Nach der Phase der umfassenden Reorganisation ist die LEG mit dem Börsengang wieder in den Wachstumsmodus gewechselt. Unsere Ergebnisse demonstrieren, dass wir in dieser neuen Stufe der Unternehmensentwicklung bereits angekommen sind. Gleichzeitig sind die erreichten Ergebnisse ein großer Ansporn für uns, die eingeschlagene Strategie weiter konsequent voranzutreiben und uns weiter stetig zu verbessern. Die LEG ist auf Wachstum ausgerichtet! Dies bedeutet für uns eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes zum Wohle unserer Aktionäre und auch der anderen Partner der LEG.

Die fundamentalen Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleiben weiterhin günstig. Die LEG ist mit einer starken Position im attraktiven Mietermarkt NRW sehr gut aufgestellt, um weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen und das Ergebnis dabei überproportional zu steigern. Die Bevölkerung wächst in Deutschland und in NRW. Dies gibt der Nachfrage nach Wohnraum neben der allgemein steigenden Zahl der Haushalte einen weiteren Schub. Die Migration aus dem europäischen Ausland ist eine wesentliche Triebfeder dafür. Aufgrund der hohen Anziehungskraft des Wirtschaftsstandorts ist NRW ein wesentlicher Profiteur dieser Entwicklung. Das Produkt der LEG ist zugeschnitten auf die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum von 1-2-Personen-Haushalten und von Zuwanderern.

Der wachsenden Bedeutung des Themas Immigration tragen wir unter anderem durch gezielte Unterstützung bei der Integration – unter anderem in Kooperation mit den Kommunen – Rechnung. Dies geschieht in dem Bewusstsein, dass nur zufriedene Mieter der Garant für einen langfristigen Unternehmenserfolg sein können. Eine nachhaltige Stärkung der Kundenzufriedenheit ist erklärtes Unternehmensziel der LEG.

Auch für die Fortsetzung des Wachstums durch wertsteigernde Akquisitionen sind die Vorzeichen weiterhin günstig. Mit einer breiten Präsenz an 160 Standorten in den Kernmärkten, was das Potenzial für die Integration von Beständen mit einem hohen Synergiepotenzial bietet, und mit seiner starken Bilanz ist die LEG bevorzugter Partner für Verkäufer. Die Akquisitionsstrategie gilt schwerpunktmäßig für die Kernmärkte von NRW, aber auch in den angrenzenden Bereichen, solange wir die Bewirtschaftungsplattform der LEG wertsteigernd nutzen können.

Die starke Bilanz der LEG mit einem niedrigen Loan-to-Value-Verhältnis von 47,7 % sowie eine langfristig gesicherte Finanzierungsstruktur, mit einer durchschnittlichen Finanzierungsdauer von elf Jahren, schaffen nicht nur Raum für externes Wachstum,

sondern sichern gleichzeitig das niedrige Risikoprofil der Gesellschaft ab. Dies bleibt ein wesentlicher Eckpfeiler der Geschäftsstrategie der LEG. Davon profitieren Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter und andere Geschäftspartner.

Mit einer Kundenbasis von über 260.000 Mietern besitzt die LEG ferner das Potenzial, über das Angebot von gezielten mieternahen Dienstleistungen einen Mehrwert für die Mieter zu schaffen und gleichzeitig zusätzliche Erträge zu generieren. Im angelauten Geschäftsjahr hat das LEG-Tochterunternehmen WohnService Plus GmbH mit Unitymedia Kabel/BW einen Kooperationsvertrag für die Versorgung der LEG-Mieter mit einem attraktiven Kabelangebot zu günstigen Konditionen abgeschlossen. Gleichzeitig profitieren die Aktionäre von einer sichtbaren Stärkung der Ertragsbasis.

Die LEG steht für eine führende Profitabilität und ein stabiles Wachstum. An dem Ziel, 65 % des FFO I als Dividende auszuschütten, hält die LEG weiterhin fest. Daraus leitet sich der klare Anspruch ab, dass wir für unsere Aktionäre auch zukünftig attraktive und nachhaltig steigende Dividenden erwirtschaften wollen. Für das Geschäftsjahr 2014 lässt sich aus dem Ausblick für den FFO I von 155 bis 159 Mio. Euro (2,93 bis 3,00 Euro pro Aktie) bereits ein erwartetes zweistelliges Dividendenwachstum ableiten. Die Effekte aus weiteren Akquisitionen sind darin noch nicht enthalten.

Für das bisher Erreichte und die damit geschaffene Basis für die nächsten Schritte gilt unser besonderer Dank unseren Mitarbeitern, die sich nach den Anstrengungen der erfolgreichen Reorganisation mit großem Engagement den neuen Herausforderungen des Kapitalmarktes sowie der Umsetzung der Wachstumsstrategie gestellt haben.

Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionärinnen und Aktionären. Wir schätzen es sehr, dass Sie uns auch weiterhin Ihr Vertrauen schenken, und sehen uns damit in einer besonderen Verpflichtung Ihnen gegenüber.



**Thomas Hegel**  
Vorstandsvorsitzender



**Eckhard Schultz**  
Finanzvorstand



**Holger Hentschel**  
Vorstandsmitglied



# READY. STEADY. GROW.

PORTFOLIOAKQUISITIONEN: 6.687 NEUZUGÄNGE



# 538

STANDORTE

Osnabrück, Düsseldorf, Minden

**01.08.2013**  
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

**4,92 €/qm**  
NETTOKALTMIETE

**8,7%**  
LEERSTANDSQUOTE

**> 8,0%**  
FFO-RENDITE

# 537

STANDORTE

**in 2014**  
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

**5,20 €/qm**  
NETTOKALTMIETE

**0,4%**  
LEERSTANDSQUOTE

**> 8,0%**  
FFO-RENDITE

Köln, u.a.

# 2.



# 735

STANDORTE

**Ruhrgebiet 2**

**01.02.2014**  
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

**4,86 €/qm**  
NETTOKALTMIETE

**7,3%**  
LEERSTANDSQUOTE

**> 8,0%**  
FFO-RENDITE

# 1.922

STANDORTE

**Ruhrgebiet 1**

**in 2014**  
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

**4,96 €/qm**  
NETTOKALTMIETE

**3,0%**  
LEERSTANDSQUOTE

**> 8,0%**  
FFO-RENDITE

# 829

STANDORTE

**Region Düsseldorf, Solingen**

**01.10.2013**  
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

**4,92 €/qm**  
NETTOKALTMIETE

**5,6%**  
LEERSTANDSQUOTE

**> 10,0%**  
FFO-RENDITE

# 126

STANDORTE

**Dortmund, Essen, Bochum**

**01.08.2013**  
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

**4,74 €/qm**  
NETTOKALTMIETE

**8,2%**  
LEERSTANDSQUOTE

**> 8,0%**  
FFO-RENDITE

## BEISPIELE AUS UNSEREM PORTFOLIO

### ESSEN-BERGMANNSFELD, »EUROPAVIERTEL«

Zwischen 2007 und 2009 wurde aus der traditionellen Wohnsiedlung Bergmannsfeld das »Europaviertel«: Die 71 Gebäude wurden im Stil großer europäischer Städte gestaltet. So prägen das Venezianische Viertel mediterrane Töne der Putzflächen und Ziegelfassaden. Im Pariser Viertel dominieren sandsteinfarbene Putzflächen mit Zinkverkleidung, im Stockholmer Viertel grünliche Fassaden mit patiniertem Kupfer. Daneben wurden umfangreiche energetische Verbesserungen sowie Investitionen in den Wohnungen durchgeführt.

#### KEY FACTS

Wohneinheiten	<b>815</b>
Baujahr	<b>1968</b>
Mietpreise in €/qm	<b>Ø 4,73</b>



### DORTMUND, SCHARNHORST

Das citynahe Wohnquartier in Dortmund-Scharnhorst zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus, ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und bietet gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Alle Mietwohnungen der sukzessive modernisierten Siedlung verfügen über eine Loggia.

#### KEY FACTS

Wohneinheiten	<b>2.674</b>
Baujahr	<b>1968–1972</b>
Mietpreise in €/qm	<b>Ø 4,45</b>



### DORSTEN, WULFEN-BARKENBERG

In den 60er Jahren als städtebauliche Vorzeigesiedlung für ursprünglich zehntausende Menschen konzipiert, wurde die Großwohnsiedlung 2004 in das Programm »Stadtumbau West« aufgenommen. Mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW wurden seitdem umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen inklusive Rückbau durchgeführt. Eine deutliche Aufwertung des Umfeldes und der Gebäudequalität sowie ein signifikanter Leerstandsrückgang sind die positiven Folgen.

#### KEY FACTS

Wohneinheiten	<b>1.068</b>
Baujahr	<b>1967–1974</b>
Mietpreise in €/qm	<b>Ø 4,11</b>



### KÖLN, FORDSIEDLUNG

Die Siedlung wurde im Jahr 2009 im Rahmen des Programms »50 Solarsiedlungen in NRW« umfangreich modernisiert und verfügt über weite Freiflächen, großzügige Grünflächen und eine gewachsene Mieterstruktur. Trotz der grünen und ruhigen Lage erreichen Sie in nur zehn Minuten den Kölner Dom.

#### KEY FACTS

Wohneinheiten	<b>345</b>
Baujahr	<b>1951</b>
Aufstockung	<b>2009</b>
Mietpreise in €/qm	<b>Ø 7,50</b>



### RATINGEN-WEST

Die LEG ist der größte Vermieter in Ratingen und im Quartier Ratingen-West leben rund 9.000 LEG-Mieter. Imposant sind die drei sogenannten »Himmelshäuser« mit je 239 Wohnungen: zwischen 2007 und 2012 wurden rund 19 Mio. Euro in umfangreiche energetische Maßnahmen investiert. Hierdurch konnte ein Drittel des Energieverbrauchs eingespart werden. Daneben besteht die Siedlung aus rund 2.000 weiteren Wohnungen. Insgesamt hat die LEG in den vergangenen Jahren rund 50 Mio. Euro am Standort Ratingen-West investiert.

#### KEY FACTS

Wohneinheiten	<b>2.634</b>
Baujahr	<b>1968–1975</b>
Mietpreise in €/qm	<b>Ø 5,80</b>



# INVESTMENTGRÜNDE



## »Anhaltende Dynamik bei Akquisitionen und neue Multimediadienleistungen versprechen zusätzliche Gewinnsteigerung.«

**D**ie LEG Immobilien gehört zu den größten Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. In der Branche zeichnet sich die LEG durch führende Profitabilität und überdurchschnittliches Wachstum aus. Als Investment steht die LEG-Aktie folglich auch für attraktive Dividenden und stabiles Wachstum auf Basis einer starken Bilanz und einer langfristig gesicherten Finanzierung. Die Aktionäre profitieren somit von der überzeugenden defensiven Qualität und den gleichzeitig vielversprechenden Wachstumsperspektiven.

### 1. Attraktive Dividende mit stabilen Wachstumsaussichten

Die führende Profitabilität der LEG steht für die Ausschüttung von attraktiven Dividenden zur Verfügung. Auf Basis des Schlusskurses vom 31. Dezember 2013 bietet die LEG-Aktie aus stabilen Erträgen von deutschen Wohnimmobilien eine Dividendenrendite von 4,0%. Es wird angestrebt, nachhaltig 65,0% der zahlungswirksamen Gewinne (FFO I) auszuschütten. Der Gewinnausblick für 2014 von 155,0 bis 159,0 Mio. Euro verspricht daher bereits ein Dividendenwachstum von 10–13%.

### 2. Branchenweit führende Finanzierungsstruktur sichert hohe Planbarkeit der Gewinne

Eine durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von rund elf Jahren, günstige durchschnittliche Finanzierungskosten von 3,2% und eine Zinssicherungsquote von 97,5% sichern eine attraktive Profitabilität und ein hohes Maß an Planbarkeit der zukünftigen Gewinne. Gegen mögliche Zinsänderungsrisiken ist die LEG somit bestens gewappnet.

### 3. Starke Bilanz sichert defensives Risikoprofil und bietet Raum für Wachstum

Mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) von 47,7% wird das defensive Risikoprofil der LEG zusätzlich gestärkt. Diese starke Bilanz bietet gleichzeitig auch noch finanziellen Spielraum für Wachstum durch Akquisitionen. Auch zukünftig soll diese Kennzahl ein Niveau von 55,0% nicht überschreiten, sodass der defensive Charakter weiterhin gewährleistet bleibt.

#### 4. Überdurchschnittliches Mietwachstum oberhalb der Inflation

In den letzten vier Jahren konnte die Miete pro qm organisch um durchschnittlich 2,3% gesteigert werden. Damit konnte die LEG die Miete überdurchschnittlich zum deutschen Immobilienmarkt und zur Inflationsrate entwickeln. Dies ist ein klares Indiz für die hohe Bewirtschaftungskompetenz der LEG, die Attraktivität der Märkte und die Qualität des Immobilienbestands.

#### 5. Skalierbare Plattform für wertgenerierendes Wachstum durch Akquisitionen

Die zentralisierte Bewirtschaftungsplattform der LEG ist ideal aufgestellt, weitere Größenvorteile durch selektive Akquisitionen zu heben. Die LEG setzt dabei vor allem auf Akquisitionen in den Kernmärkten, die das größte Synergiepotenzial bieten. Neue Bestände können margensteigernd ohne größere Zusatzkosten in die bestehende Plattform integriert werden.

Akquisitionen müssen sich an anspruchsvollen Investitionskriterien messen lassen. So ist wesentliche Bedingung, dass eine Ankaufrendite oberhalb der aktuellen LEG FFO-Rendite erzielt wird.

Die in 2013 unterzeichneten Portfolioankäufe von rund 6.700 Wohnungen sind Beleg für die Tragfähigkeit dieser Strategie. Die breite Präsenz in den Kernmärkten und die finanzielle Flexibilität sind die Wettbewerbsstärken der LEG.

#### 6. Erfahrenes Managementteam mit jeweils mehr als 20 Jahren Branchenexpertise

Immobilienkompetenz zeichnet die LEG aus. Die positive Entwicklung der operativen Kennzahlen bestätigt dies. An der Spitze verfügt die LEG dabei über ein erfahrenes Managementteam mit jeweils mehr als 20 Jahren Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt.

#### Solider Bestand

Kontinuierlich gepflegt, instandgesetzt und modernisiert. LEG bietet attraktiven Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

**Burkhard Sawazki**  
Leiter Investor Relations



[www.leg-nrw.de/mietwohnungen/wohnungsbestand/](http://www.leg-nrw.de/mietwohnungen/wohnungsbestand/)



**M**it dem Börsengang hat die Phase der Reorganisation ein Ende gefunden. Der Fokus der Geschäftsstrategie der LEG ist klar auf die Generierung von wertorientiertem Wachstum für unsere Aktionäre und damit auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes ausgerichtet. Damit einhergehend soll die Marktposition der leistungsstarken Bewirtschaftungsplattform weiter zielgerichtet ausgebaut werden.

Wesentliche Säulen der Wachstumsstrategie sind dabei eine Fortsetzung des überdurchschnittlichen organischen Wachstums, die Skalierung der Bewirtschaftungsplattform durch wertgenerierende Akquisitionen sowie ein zusätzlicher selektiver Ausbau der mieternahen Dienstleistungen. Die starke Bilanz und die langfristige Finanzierungsstruktur sichern dabei das defensive Risikoprofil ab und bieten gleichzeitig den Raum für Wachstum.

#### **MIT DEM IPO WURDE EINE PERIODE DER REORGANISATION ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN**

Mit der Privatisierung des ehemaligen landeseigenen Unternehmens wurde eine Periode der umfassenden Restrukturierung und Reorganisation eingeläutet. Die Schaffung einer leistungsstarken, führenden und

schließlich kapitalmarktfähigen Bewirtschaftungsplattform, die bereit ist für weiteres Wachstum, war das Ziel. Wesentliche Meilensteine waren die Auflösung einer komplexen Konglomeratsstruktur mit vielen Einzelgesellschaften einhergehend mit Einführung einer zentralisierten Unternehmenssteuerung, die Aufgabe von Nicht-Kernaktivitäten, die Implementierung von SAP und IFRS Rechnungslegung sowie die Restrukturierung der Passivseite der Bilanz mit der Refinanzierung von Darlehen von über 2,0 Mrd. Euro.

#### **FÜHRENDE PROFITABILITÄT AUF BASIS EINER STARKEN BILANZ**

Die Hausaufgaben sind gemacht. Die LEG ist heute in einem attraktiven Markt sehr gut aufgestellt. Die Portfoliokennzahlen mit einem überdurchschnittlichen Mietwachstum in den letzten Jahren und einem geringen Leerstand spiegeln die Qualität des Immobilienbestands, die Attraktivität der Märkte und die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftungsplattform wider. Mit einem konzentrierten Portfolio in den Kernregionen von NRW weist die LEG eine in der Branche führende Profitabilität für die Ausschüttung von attraktiven Dividenden auf. Die LEG überzeugt mit einer starken Bilanz mit einer geringen Verschuldungsquote sowie einer langfristig abgesicherten Finanzierungsstruktur mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von rund elf Jahren zu zinsgünstigen Konditionen von 3,2 %. Das Geschäft der LEG ist damit unabhängig von möglichen Turbulenzen an den Kapitalmärkten und gegen Zinsänderungsrisiken bestens gewappnet. Dies sichert das defensive Risikoprofil der LEG zusätzlich ab. Davon profitieren Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und andere Geschäftspartner. Gleichzeitig bietet die starke Bilanz aber auch einen deutlichen Wettbewerbsvorteil für das weitere Wachstum der Gesellschaft.

Auf dieser starken Basis ist die LEG bereit für weiteres Wachstum.

#### **Portfolioübersicht**

Top-3-Standorte sowie die Entwicklung des Portfolios, deren Weiterentwicklung und Investitionstätigkeit.



## UNSERE WACHSTUMSSTRATEGIE

### UNSERE ZIELE

- Nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes
- Hohe Kundenzufriedenheit

Organisches Wachstum des bestehenden Immobilienportfolios

Ausnutzung von Skaleneffekten durch wertsteigernde Akquisitionen

Generierung von Zusatzerlösen / mieternehe Dienstleistungen

Wachstumstreiber

LEG

- Langfristig gesicherte Finanzierung
- Sicherung einer starken Bilanzstruktur
- Hohe Kostendisziplin

### UNSER FUNDAMENT



## »Die LEG-Wachstumsstrategie fußt auf selektiven Akquisitionen und einem starken organischen Wachstum.«

### ORGANISCHES WACHSTUM

Das durchschnittliche jährliche Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche lag in den letzten vier Jahren bei 2,3 % und zeigte sich dabei resistent gegen Konjunkturschwankungen.

Das Mietwachstum der LEG ist dabei weniger von einzelnen Einflussfaktoren abhängig sondern setzt sich vielmehr aus verschiedenen diversifizierten Wachstumstreibern zusammen, was den defensiven Charakter des Wachstumsprofils zusätzlich verstärkt. Die wesentlichen Wachstumstreiber für das organische Mietwachstum sind dabei:

- Regelmäßige Mietspiegelanpassungen
- Anpassungen an Marktmieten bei Neuvermietungen
- Stabile, inflationsorientierte Anpassung der Kostenmieten bei geförderten Beständen
- Auslaufen der Mietbindung bei vormals geförderten Beständen
- Durchführung von gezielten, wertsteigernden Modernisierungen nach klaren Renditevorgaben
- Weitere Erhöhung der Vermietungsquote

Steigende Nachfrage nach Wohnraum bei einem gleichzeitig geringen Angebot resultiert marktkonform in weiter ansteigenden Mieten. Die durchschnittlichen Mieten der LEG liegen weiterhin deutlich unter dem Marktniveau, was eine zusätzliche Quelle für überdurchschnittliches Mietwachstum darstellt. Nach Einschätzung von CB Richard Ellis, des unabhängigen Bewerter, liegt die Miete aktuell im Durchschnitt rund zehn Prozent unter den vergleichbaren Marktmieten.

Ein klares Indiz für die Qualität des Immobilienbestandes und die Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftungsplattform der LEG ist neben dem überdurchschnittlichen Mietwachstum die sehr positive Entwicklung bei der Vermietungsquote und der geringe Leerstand. Die positive Entwicklung wird dabei von allen Marktsegmenten getragen, was die Stärke dieses Trends unterstreicht. Trotz der bereits hohen Vermietungsquote wird eine weitere Verbesserung dieser Kennzahl als Treiber für organisches Mietwachstum angestrebt.

### EXTERNER WACHSTUM

Mit dem Börsengang hat die LEG das Ziel kommuniziert, bis Ende 2014 auf Basis einer selektiven Akquisitionsstrategie rund 10.000 Wohneinheiten anzukaufen. Dabei werden klar definierte Ankaufskriterien zugrunde gelegt. Aus finanzieller Hinsicht ist die Vorgabe, dass diese wertsteigernd hinsichtlich der FFO-Entwicklung wirken und zusätzlich auch Potenzial für NAV-Wachstum bieten sollten. Der regionale Fokus liegt auf den Kernmärkten in NRW, die das höchste Synergiepotenzial bieten. In 2013 konnten bereits die Ankaufverträge für insgesamt rund 6.700 Wohneinheiten unterzeichnet werden, welche die Ankaufskriterien in vollem Umfang erfüllen. Die gesteckten Zielsetzungen für 2013 konnten damit übertroffen werden, was Beleg für die Tragfähigkeit der Strategie und Wettbewerbsfähigkeit der LEG ist.

#### Portfolioakquisitionen

Die LEG akquirierte 6.687 Wohneinheiten in 2013

Die breite Präsenz in den Kernmärkten in NRW, damit einhergehende Kostenvorteile und schnelle Entscheidungsprozesse infolge der lokalen Expertise sowie die finanzielle Flexibilität sind die wesentlichen Wettbewerbsvorteile der LEG. Diese Argumente überzeugen auch die Verkäufer von Portfolios. Der LEG wurde so Exklusivität bei sämtlichen Transaktionen eingeräumt, und Bieterverfahren konnten somit vermieden werden.

Neben der Ankaufsrendite besteht ein wesentlicher Wertsteigerungshebel in einer erfolgreichen Integration und einer weiteren Verbesserung der operativen Kennzahlen. Bei der Akquisition eines Portfolios mit 1.244 Einheiten in Bocholt konnten innerhalb eines Jahres der Leerstand signifikant gesenkt und die Miete in der Neuvermietung deutlich gesteigert werden. Auch die übrigen akquirierten Portfolios zeigen bereits nach wenigen Monaten eine insgesamt positive Entwicklung auf, was Indiz für die Integrationsstärke und die Bewirtschaftungskompetenz der LEG ist.

**AUSBAU MIETERNAHER MEHRWERTDIENSTLEISTUNGEN**

Mit einem Portfolio von 94.311 Wohneinheiten und einer Kundenbasis von über 260.000 Mietern besitzt die LEG das Potenzial, über das Angebot von gezielten mieternahen Dienstleistungen einen Mehrwert für die Mieter zu schaffen und gleichzeitig zusätzliche Erträge zu generieren. Der in 2013 begonnene Aufbau der Multi-mediadienstleistungen bestätigt die Umsetzung dieser Strategie. Die LEG hat mit Unitymedia Kabel/BW einen Kooperationsvertrag für die Versorgung der LEG-Mieter mit einem attraktiven Kabelangebot abgeschlossen. Die Mieter der LEG profitieren von einem deutlich verbesserten Produktpaket für die Nutzung von TV-Diensten und Internet zu günstigen Konditionen über das LEG-eigene Hausverteilnetz. Das neue Geschäftsfeld wird von Beginn an positiv zur Gewinnkennzahl FFO I beitragen, und die sukzessive Ausweitung der Versorgung verspricht hierbei zukünftig einen weiteren Ergebnisanstieg. Auch für Akquisitionen kann sich dadurch ein zusätzlicher Renditetreiber ergeben.

Ein weiterer selektiver Ausbau der mieternahen Dienstleistungen befindet sich aktuell in der Prüfungsphase.

**WEITERE STEIGERUNG DER KOSTENEFFIZIENZ**

Die LEG besitzt infolge der Reorganisation in den letzten Jahren eine branchenweit führende Profitabilität. Mit einem hohen Maß an Kostendisziplin und weiteren Prozessoptimierungen soll sich Umsatzwachstum in ein deutlich überdurchschnittliches Gewinnwachstum übersetzen. Weitere Effizienzsteigerungen lassen sich insbesondere infolge der Einführung von neuen Informationssystemen und im Bereich der weiteren Optimierung der Beschaffung erzielen.

**WEITERE ERHÖHUNG DER KUNDENZUFRIEDENHEIT**

Die LEG verfolgt einen langfristigen, wertorientierten Geschäftsansatz. Eine entscheidende Grundlage für eine nachhaltige Wertsteigerung sind zufriedene Mieter. Das Produkt der LEG steht für eine hohe Wohnqualität und dafür investiert die LEG kontinuierlich in Instandhaltung und Modernisierungen, die über das in der Sozialcharta verankerte Niveau hinausgehen. Die positive Entwicklung bei der Vermietungsquote und die sich weiter verbessernde Fluktuationsquote bestätigen diese Strategie.

<http://bit.ly/1lpodNt>

**Die LEG-Sozialcharta**

Die Sozialcharta enthält umfangreiche Schutzvorschriften, u. a. zugunsten von Mietern und Mitarbeitern.



**Mieterzufriedenheit**

LEG legt als wesentlichen Eckpfeiler der Strategie großen Wert auf die Mieterzufriedenheit, um die Fluktuation zu senken und so einen Mehrwert für Mieter und Aktionäre zu schaffen.

# VORSTANDSINTERVIEW

**E**in Jahr ist es her, dass die LEG an die Börse ging. Trotz dieser noch sehr kurzen Historie ist der Konzern bereits ein etabliertes Mitglied im MDAX. Die zurückliegenden zwölf Monate standen ganz im Zeichen des Wandels. Die Vorstände Thomas Hegel, CEO, Eckhard Schultz, CFO, und Holger Hentschel, COO, ziehen Bilanz. Im Gespräch mit dem Immobilienjournalisten Frank Peter Unterreiner lassen Sie das Jahr des Börsenganges noch einmal Revue passieren.

*Ein Jahr Börsenerfahrung. Im Rückblick: Würden Sie es noch mal so machen?*

**THOMAS HEGEL** Ein eindeutiges Ja. Das war ein Riesenschritt und ein ganz wichtiger für die LEG. Und jetzt, nach einem Jahr, kann man sagen, er war genau richtig für die LEG. Wir wollten den Zugang zum Kapitalmarkt. Damit haben wir die Basis geschaffen für weiteres Wachstum, welches wir in den zurückliegenden zwölf Monaten auch schon unter Beweis gestellt haben.

*Der Streubesitz ist von 63 auf knapp 92 Prozent deutlich gestiegen. Was bedeutet das für die LEG und den Aktienkurs?*

**THOMAS HEGEL** Für unser Unternehmen bedeutet das eine höhere Liquidität der Aktien, die Chance, mehr Interesse auf dem Kapitalmarkt zu generieren, was sich wiederum langfristig positiv auf die Aktie auswirken sollte.

*Sind Sie zufrieden mit der bisherigen Kursentwicklung?*

**ECKHARD SCHULTZ** Mit der Kursentwicklung im letzten Jahr – der Emissionskurs vom 1. Februar 2013 betrug 44,00 Euro – können wir grundsätzlich nicht zufrieden sein. Im Januar dieses Jahres sieht die Mehrzahl der Analysten – wir werden von 16 Analysten gecovert – ein

deutliches Kurspotenzial bei der LEG-Aktie. Gerade die Entwicklung in den letzten Wochen, nach der letzten Aktienplatzierung durch Goldman Sachs/Saturea B.V., gibt uns Zuversicht, dass der Markt die positive operative Performance zukünftig auch widerspiegeln wird.

*Die Börse braucht ja immer eine Story. Was ist die Geschichte der LEG für die Börse?*

**THOMAS HEGEL** Die Börsenstory, die wir vor fast genau einem Jahr dargestellt haben, entspricht nach wie vor unserer Geschichte. Die LEG ist eine hervorragende Plattform, wir sind in einem überaus attraktiven Markt, in Nordrhein-Westfalen, beheimatet, und wir haben das Potenzial zu wachsen. Dazu kommen die starke Bilanz, die sehr stabile Finanzierungssituation und die Möglichkeit, aus dem nachhaltigen Ergebnis heraus die Dividende problemlos bezahlen zu können. Wir legen besonderen Wert darauf, behaupten zu können, dass die LEG sich durch »Promise and Deliver« auszeichnen konnte. Wir haben Ende 2012 darüber informiert, dass wir planen, an den Kapitalmarkt zu gehen, haben die Equity-Story vorgestellt und können sagen, alles das, was wir angekündigt und versprochen haben, haben wir tatsächlich auch erreicht.

*Sie werden mit rund vier Prozent auch eine relativ stattliche Dividende ausschütten. Stattlich vor allem in Zeiten eines extrem niedrigen Zinsniveaus. Wie wird die Situation sein, wenn die Zinsen wieder deutlich gestiegen sind? Reichen dann vier Prozent, um die LEG-Aktie für Investoren attraktiv zu halten?*

**ECKHARD SCHULTZ** Gegenwärtig sind die vier Prozent Dividende, die wir angeboten und dem Kapitalmarkt in Aussicht gestellt haben, eine sehr interessante Größe. Das zeigte zum einen der Börsengang am 1. Februar 2013 und auch die weitere Platzierung von Goldman Sachs im Januar dieses Jahres. Beides hat verdeutlicht, wie groß das Interesse ist. Wir sind ein stabiles Dividendenpapier und genau das hat der Markt mit der LEG erworben. Eines steht fest: Wir sind mit einer starken Plattform und mit einer sehr konsistenten Darstellung des Unternehmens an den Markt gegangen und das ist ein Wert, den man auf dem Kapitalmarkt gerne sieht. Die Strategie ist klar auf weiteres stabiles Dividendenwachstum ausgerichtet. Steigende Zinsen gehen in der Regel mit steigenden Inflationserwartungen einher. Die LEG ist langfristig finanziert, so dass ein solches Szenario sich positiv auf die weitere Wachstumsdynamik auswirken sollte.



CEO

Thomas Hegel



CFO

Eckhard Schultz

»Die LEG ist eine hervorragende Plattform, wir sind in einem überaus attraktiven Markt, in NRW, beheimatet, und wir haben das Potenzial zu wachsen.«

Thomas Hegel

*Immobilien, und damit auch Immobilienaktien, sind momentan sehr angesagt. Wird das auf mittlere Sicht so bleiben?*

**THOMAS HEGEL** Es handelt sich um ein Geschäftsmodell, das auf Stabilität und aufgrund der Rahmenbedingungen auf Erwartbarkeit angelegt ist. Daher glauben wir, dass dieses auch zukünftig interessant sein wird. Außerdem haben sich die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren deutlich geändert. Unternehmen, die wie wir an die Börse gegangen sind oder die eine deutliche Entwicklung hin zu kapitalmarktorientiertem Marktauftritt haben, die haben auch eine höhere Professionalität erreicht und sind dementsprechend transparent. Sie sind auf Wachstum und Profitabilität ausgerichtet, was auch in der Zukunft Interesse wecken wird.

*Sie sind stolz darauf, langfristig finanziert zu sein, elf Jahre Zinsbindung und 3,2 Prozent im Durchschnitt. Wäre jetzt kurzfristig ein Euribor nicht sinnvoller? Auf ein langfristiges Darlehen können Sie immer noch umfinanzieren, wenn das Zinsniveau nachhaltig steigt.*

**ECKHARD SCHULTZ** Unser Geschäftsmodell ist sehr langfristig und auf Stabilität ausgelegt. Daher muss auch die Finanzierungsstruktur langfristig und stabil orientiert

sein. Kurzfristig könnte man natürlich das Zinsergebnis optimieren, aber wir verstehen unser Unternehmen so, dass die Finanzierungsseite das operative Geschäft stützt, langfristig über den gesamten Zyklus absichert und nicht kurzfristig über Zinsoptimierungsstrategien ein Ergebnis beisteuert. Zudem ist es bei der Zinsentwicklung so wie an der Börse: Man weiß nie genau, wann der richtige Zeitpunkt zum Ein- oder Aussteigen ist. Angesichts des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus und unserer durchschnittlichen Kapitalkosten von 3,2 Prozent sind wir sehr gut beraten, zum jetzigen Zeitpunkt bei den Akquisitionen, die wir tätigen, die Zinsen langfristig festzuschreiben.

*Seit dem Jahr 2008 haben Sie die Mieterlöse jährlich um durchschnittlich 2,3 Prozent gesteigert auf jetzt 4,96 Euro im Durchschnitt. Wie weit können die Mieten noch steigen im LEG-Portfolio?*

**HOLGER HENTSCHEL** Grundsätzlich entwickeln wir unsere Mieten etwas oberhalb der Inflationsentwicklung, und das wird auch in der Zukunft so sein. Dann haben wir zwei wesentliche Unterscheidungen im Portfolio zu treffen: Zum einen haben wir 38 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen mit der Kostenmiete als Basis. In den nächsten Jahren wird eine ganze Anzahl von Wohnungen aus dieser Förderung herausfallen. Diese Mieten liegen tendenziell eher unterhalb der Marktmiete. Wir können also angemessene Mieterhöhungen an unsere Mieter weitergeben. Zum anderen haben wir durch Marktanalysen festgestellt, dass wir auch beim frei finanzierten Bestand in vielen Märkten noch unter der Marktmiete liegen. Auch da können wir die Mieten sukzessive an das Marktniveau anpassen.



## »Wir sind ein stabiles Dividendenpapier, und genau das hat der Markt mit der LEG erworben.«

Eckhard Schultz



COO

Holger Hentschel

*Viele Prognosen sagen, dass insbesondere im Ruhrgebiet die Bevölkerung abnehmen wird. Wie können Sie da mittel- oder langfristig steigende Mieteinnahmen realisieren?*

**HOLGER HENTSCHEL** Das Konzept ist simpel: Wir betrachten unser Mieterklientel und die Märkte. Unsere Philosophie ist es, neben dem Rheinland und Westfalen in den attraktiven Mikrostandorten des Ruhrgebiets zu Hause zu sein. In diesen guten Mikrolagen werden bei einem entsprechenden Produkt auch in Zukunft Menschen wohnen. Dort werden wir die Objekte so entwickeln, dass sie von den Mietern bezahlbar sind, betrachten diese also sehr selektiv und individuell und können dort sukzessive die Mieten anpassen.

*Stichwort »bezahlbar«. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei der LEG bei 317,00 Euro. Damit bedienen Sie ein eher preissensibles Klientel. Wie können Sie bei relativ geringen Mieteinnahmen Ihren Bestand modernisieren und energetisch sanieren?*

**HOLGER HENTSCHEL** Energieeffizienz und Vollmodernisierung ist nicht das Einzige. Wir achten auch auf alternative Modernisierungsmaßnahmen. Die Energieeffizienz lässt sich nicht nur mit großen Vollmodernisierungen, die im Übrigen oftmals mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Mieter einhergehen, wesentlich verbessern. Schon kleine Maßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau eines neuen Heizkessels, können merklich zur verbesserten Energieeffizienz beitragen. Wir investieren mit Augenmaß und prüfen jedes Projekt individuell, um die richtige Balance zwischen den Investitionskosten und der daraus resultierenden Mieterhöhung für den Mieter zu finden. Der Vorteil einer großen Organisation wie der unseren ist zudem, dass wir durch den Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit Handwerkern und Zulieferern in der Lage sind, große Mengen günstig einzukaufen. Dadurch können wir mit dem gleichen Budget mehr Maßnahmen für unsere Mieter umsetzen.

**ECKHARD SCHULTZ** In 2013 haben wir 14 Euro pro Quadratmeter investiert. Das reicht nicht nur, um die Qualität unserer Bestände zu erhalten, sondern auch für



werterhöhende Maßnahmen. Die Qualität unseres Portfolios ist sehr gut, weil wir in den letzten Jahren mehrere 100 Millionen Euro investiert haben.

*Sie investieren nicht nur in den Bestand, Sie kaufen auch dazu. Wie viele Zukäufe, wie viel Potenzial vertragen Sie noch?*

**THOMAS HEGEL** Unsere sogenannte Plattform kann zu geringen Mehrkosten deutlich wachsen. Die bilanzielle Möglichkeit, weiterzuwachsen, haben wir geklärt und vorbereitet durch eine sehr stabile Finanzierungsstruktur. Wenn wir unser Ankaufsziel von rund 10.000 Wohneinheiten für 2013 und 2014 erreicht haben, ist eine Fortsetzung des Wachstumskurses mit der Aufnahme von neuem Kapital verbunden. Das war auch von vornherein so angekündigt und besprochen. In unserer Struktur können wir fast unbegrenzt wachsen, solange wir sie weiter nutzen können. Wir bewirtschaften im Moment knapp 95.000 Wohnungen und sind in Nordrhein-Westfalen in 160 Standorten vertreten. Dort können wir zukaufen und wachsen ohne nennenswerte Mehrkosten. Wir können sicher auch über die Grenzen unserer Plattform, in an Nordrhein-Westfalen unmittelbar angrenzende Bereiche, wachsen. Zu keinem Zeitpunkt würden wir sagen, wir hören jetzt auf zu aggregieren, solange wir unsere vorhandenen Systeme und Strukturen auch vernünftig wertschöpfend nutzen können.

**ECKHARD SCHULTZ** Beim Wachstum sind natürlich auch die bilanziellen Rahmenbedingungen zu beachten. So wollen wir auch zukünftig unser Verhältnis zwischen Bankverbindlichkeiten und Immobilienvermögen nicht über 55 Prozent erhöhen. Dieses ist ein sehr nachhaltiger und konservativer Wert. Bei entsprechender Eigenkapitalgenerierung über den Kapitalmarkt könnten wir um mehr als 70.000 Einheiten wachsen, bevor wir an diese bilanzielle Restriktion kämen.

*Sind auch Abverkäufe vorgesehen?*

**ECKHARD SCHULTZ** Abverkäufe im Sinne selektiver Portfoliobereinigungen von nicht strategischen Assets ja, aber in sehr überschaubarem Umfang. In peripheren Lagen oder bei einzelnen gewerblich genutzten Immobilien kann eine Bereinigung sinnvoll sein.

*Sie bieten Ihren Mietern jetzt auch sogenannte Mehrwertdienste an. Geht es hier um Mieterbindung oder um die Generierung von Erlösen?*

**HOLGER HENTSCHEL** Gestartet sind wir mit einer Multimedia-Dienstleistung, die den LEG-Mietern ein Komplettpaket bestehend aus Kabelfernsehen, Internet- und Telefonieangeboten zu hervorragenden Konditionen bietet. Durch eine Kooperation mit Unitymedia Kabel BW können unsere Mieter neben ihrer normalen TV- und Hörfunkversorgung ohne zusätzliche Kosten auch eine Vielzahl von Sendern in HD-Qualität empfangen und darüber hinaus zusätzlich ein Fremdsprachenpaket auswählen.

Zudem werden die bestehenden Inhouse-Netze modernisiert, um für eine flächendeckende Verfügbarkeit von schnellen Internetanschlüssen über das glasfaserbasierte Breitbandkabel von Unitymedia zu sorgen. In dem monatlichen Entgelt für den Kabelanschluss ist künftig ein Internetzugang mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1 Mbit/s enthalten. Damit bieten wir ein attraktives Multimedia-Angebot, das sich von der Versorgung in den Beständen unserer Wettbewerber deutlich abhebt und einen echten Mehrwert für Mieter der LEG bietet.

Bis zur Mitte des Jahres 2014 werden mehr als 87.000 Wohnungen der LEG in die Kooperation einbezogen. Weitere Wohnungen sollen in den nächsten Jahren hinzukommen.

*Mit dem Ziel der Mieterbindung oder mit dem Ziel, für die LEG Erträge zu generieren?*

**HOLGER HENTSCHEL** Beides. Natürlich wollen wir mit mehr Dienstleistungen die Mieter auch an die LEG binden. Auf der anderen Seite haben wir mit solchen



Mehrwerten die Möglichkeit, für die LEG einen zusätzlichen FFO-Beitrag zu generieren. So gesehen, eine »Win-win-Situation« für unsere Mieter und unsere Aktionäre.

*Sie haben einen relativ hohen Anteil an Mietern mit Migrationshintergrund. Ist der Umgang mit so vielen Kulturen und Sprachen eine besondere Herausforderung?*

**HOLGER HENTSCHEL** In unseren Wohnungen leben Menschen aus 45 Nationen. Rund 20 Prozent der Haushalte haben eine andere Muttersprache als Deutsch. Dieses stellt nicht nur besondere Herausforderungen an unsere Serviceleistungen, wir sind uns auch unserer besonderen gesellschaftspolitischen Verantwortung bewusst. Wir bieten gezielte technische wie quartiersbezogene Angebote zur Integration ausländischer Mieter an. Dabei berücksichtigen wir unterschiedliche Nationalitäten und deren Sitten und Gebräuche. Zu unseren angebotenen Maßnahmen, die wir teilweise mit städtischen und karitativen Organisationen durchführen, gehören unter anderem Sprachkurse, Ausbildungs- und Job-Vermittlungen, Behördenbegleitung, aber auch Kulturveranstaltungen und Mieterfeste.

**THOMAS HEGEL** Wir haben unsere Stärken in der Mieterbetreuung noch einmal pointiert und verfeinert, weil wir gemerkt haben – und die Bestätigung vom Markt bekommen haben –, wie wichtig es ist, ein so stabiles Geschäftsmodell zu haben. Menschen mit Migrationshintergrund waren schon immer präsent für die LEG. Das Thema ist jetzt insbesondere in Nordrhein-Westfalen aktuell. Im Jahr 2012 verzeichnete das Bundesland erstmals einen Migrationszuwachs von geschätzt 70.000 Menschen. Uns beschäftigt diese Thematik schon seit längerer Zeit, weil wir den Durchschnitt der Bevölkerung bei uns abbilden. Wir verfügen über Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft und das soll auch in Zukunft so sein.

**ECKHARD SCHULTZ** Unsere Produkte passen genau zu dieser Zielgruppe, vor allem unsere attraktive Produkt-Preis-Relation. Überdies haben wir über viele Jahre hinweg in unseren Standorten eine sehr gute Beziehung zu sozialen Institutionen und zu den Städten aufgebaut. Es bedarf einer Gruppe und einer Koordination, um die vielfältigen Themen zu bewältigen. Und da sind wir gut aufgestellt.

*Sind Sie mit Ihren vergleichsweise günstigen Mieten von Regularien wie der Mietpreisbremse verschont?*

**ECKHARD SCHULTZ** Rund 38 Prozent unseres Portfolios sind geförderte Bestände, die gar nicht Gegenstand dieser Mietpreisbremse sind. Unsere Durchschnittsmiete liegt nicht in den oberen Bereichen, ist für die Mietpreisbremse in der Regel also nicht relevant. Wir sind auf über 160 Standorte verteilt und haben also keine Konzentration in den sogenannten Hotspots, die Gegenstand der Mietpreisbremse sind. Insofern sind wir geringfügig betroffen.



Was müsste die Politik aus Ihrer Sicht tun, um der Wohnraumverknappung in den eben angesprochenen Hotspots zu begegnen?

**THOMAS HEGEL** Die Begrenzung von Mietentwicklungen und Modernisierungsumlagen ist deutlich der falsche Weg. Sie wird gerade nicht dazu führen, dass Neubauten attraktiv werden. Vielmehr müssten subjektbezogene Förderinstrumente mehr in den Vordergrund rücken, Mechanismen der Wohnkostenunterstützung für Transfermittelempfänger wären ein Ansatz und es müsste Bauland verbilligt zur Verfügung gestellt werden sowohl von der Gemeinde als auch vom Bund. Das würde eine ganz andere Wirkung haben, als Investitionsverhalten gerade in besonders nachgefragten Segmenten zu begrenzen, zu verhindern oder unattraktiv zu machen.

**HOLGER HENTSCHEL** Wichtig für unsere Planbarkeit sind eine Stabilität und eine Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt. Investitionen sind schwierig, wenn wir nicht wissen, ob sich die Modernisierung langfristig rentiert. Oder denken wir an die ständigen Veränderungen bei der Energieeinsparungsverordnung. Immer höhere Neubau- oder Modernisierungsstandards bringen die Investitionstätigkeit zum Erlahmen. Wir brauchen klare, berechenbare Größenordnungen als Planungsgrundlage für langfristige Investitionen.

Inwieweit sehen Sie die Immobilienwirtschaft in der Pflicht, ihren Teil beizutragen, um das Problem Wohnraumverknappung in den Hotspots zu lösen?

**THOMAS HEGEL** Die Immobilienwirtschaft ist natürlich in der Pflicht, weil sie Anbieter von Wohnraum ist. Sie tut da aber auch schon sehr viel, indem sie versucht, auch in solchen Bereichen Wohnraum anzubieten. Wir als Wohnungswirtschaft investieren in die Wohnqualität unserer Produkte, wir sorgen dafür, dass wir in Deutschland ein so hohes Wohnkomfortniveau haben wie kaum in irgendeinem anderen Land. Wir sind Treiber und Motor der Energiewende. Die Wohnungswirtschaft ist die Branche, die am meisten in den Bereich der Energie investiert, allein durch Modernisierungen und andere Projekte. Wir investieren sehr viel Geld in Integration, um soziale Stabilität zu sichern, und wir stellen ein breites Spektrum an günstigen Wohnungen bereit. Wir können uns als Wohnungswirtschaft also sehen lassen und sind Vorreiter bei vielen wichtigen Themen.



## »Energieeffizienz und Vollmodernisierung ist nicht das Einzige. Wir achten auch auf alternative Modernisierungsmaßnahmen.«

Holger Hentschel

Wir haben in den vergangenen Jahren an dieser Stelle sehr viel über Restrukturierungsthemen gesprochen, zum Beispiel Project One, Einführung von SAP und Umstellung auf IFRS. Sind diese Projekte jetzt abgeschlossen? Ist die LEG, wie es im letzten Geschäftsbericht auf dem Titel lautet, »Ready for the Future«?

**THOMAS HEGEL** Ja, die großen Um- und Restrukturierungen waren 2012 abgeschlossen. Es war unser Ziel, nach dem Verkauf der LEG 2008 bis 2012 dieses Thema strategisch abzuschließen und Kapitalmarktfähigkeit herzustellen. Die finanziellen Kennzahlen belegen: Unser Unternehmen zeichnet sich durch eine führende Profitabilität in der Branche aus. Die operativen Zahlen entwickeln sich besser als der Gesamtmarkt und bestätigen die hohe Leistungsfähigkeit der Bewirtschaftungsplattform. Wir sind seit dem 24. Juni letzten Jahres im MDAX und nicht nur für die Zukunft gerüstet, sondern haben im vergangenen Jahr schon ein gutes Stück Zukunft geschrieben. Seit dem Börsengang haben wir bereits 6.700 Wohneinheiten gekauft. Gemäß des Titels unseres aktuellen Geschäftsberichts »READY. STEADY. GROW.« sind die Weichen für das Wachstum gestellt und wir somit in der neuen Evolutionsstufe unseres Unternehmens angekommen.

# AKTIE

GR 4

## Aktienkursentwicklung



## »LEG steht für stabile, nachhaltige Wertsteigerung bei attraktiven Dividenden für die Aktionäre.«

**D**er deutsche Aktienmarkt konnte in 2013 deutlich zulegen. So stieg der Leitindex DAX® zum Jahresende auf 9.552,16 Punkte, was einer Jahresperformance von +25,5 % entspricht. Mit 9.589,39 Punkten markierte der DAX® im Dezember 2013 ebenso ein neues Allzeithoch.

Wesentliche Kurstreiber waren die unvermindert globale expansive Geldpolitik der Notenbanken und sich verbessernde konjunkturelle Indikatoren in vielen großen Volkswirtschaften. So konnte der Euro-Raum im Jahresverlauf seine lange Rezessionsphase beenden und in den USA beschleunigte sich die konjunkturelle Erholung.

Die Immobilienaktien konnten in diesem Umfeld mit der Gesamtmarktentwicklung nicht Schritt halten. Der [FTSE EPRA/NAREIT-Index Germany](#), der die Entwicklung der deutschen Immobilienaktien abbildet, hat nach einer starken Performance im Vorjahr in 2013 um 4,3 % nachgegeben.

Die LEG-Aktie feierte am ersten Februar ihr Debüt an der Frankfurter Börse. Der Börsengang erfreute sich sehr großer Investorennachfrage und die LEG-Aktie wurde schließlich in der Mitte der Zeichnungsspanne zu 44,00 Euro pro Aktie emittiert.

Die LEG-Aktie beendete das Jahr 2013 mit einem Xetra-Schlusskurs von 42,95 Euro pro Aktie, was gegenüber dem Emissionspreis einen Abschlag von 2,4 % bedeutet. Im Betrachtungszeitraum konnte die LEG-Aktie sich damit leicht überdurchschnittlich zur Vergleichsgruppe der deutschen Immobilienunternehmen entwickeln. Unter Berücksichtigung der anfänglichen Pro-Rata-Dividende von 0,41 Euro, die in 2013 ausgeschüttet wurde, lag die Gesamtperformance der LEG-Aktie in 2013 bei -1,5 %.

Ihr Jahreshoch markierte die LEG-Aktie am 21. Mai 2013 mit einem Schlusskurs von 46,27 Euro.

Bereits wenige Monate nach dem Börsengang hatte die LEG-Aktie die Kriterien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen für den Auswahlindex der mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften (MDAX®) erfüllt, sodass die Aktie mit Wirkung zum 24. Juni 2013 in diesen Index aufgenommen wurde. Weiteres wichtiges Ereignis war die erfolgreiche Umplatzierung von sieben Millionen Aktien oder 13,2 % des Aktienkapitals durch die Altaktionäre am 22. Oktober 2013, wodurch sich der Streubesitz der LEG-Aktie auf 63,2 % erhöhte. Der Anteilsbesitz von Saturea B.V. und Perry Luxco S.à.r.l. reduzierte sich demzufolge auf 29,1 % bzw. 7,7 %.



[www.ftse.com/realstate](http://www.ftse.com/realstate)

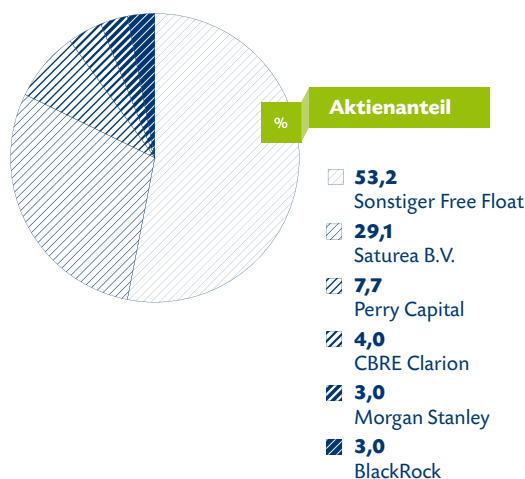
### FTSE EPRA/NAREIT-Index Germany

Der Index ist Teil einer internationalen Reihe von Indices, erstellt von der EPRA (Belgien) in Zusammenarbeit mit FTSE (UK) und NAREIT (USA).

## GR 5

**Aktionärsstruktur**

(Stand 31.12.2013)



## TAB 2

**Kennzahlen der Aktie**

Börsenkürzel	<b>LEG</b>
WKN	<b>LEG111</b>
ISIN	<b>DE000LEG1110</b>
Anzahl der Aktien	<b>52.963.444</b>
Erstnotiz	<b>1. Februar 2013</b>
Marktsegment	<b>Prime Standard</b>
Indizes	<b>MDAX , FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes</b>
Stichtagskurs (31. Dezember 2013)	<b>42,95 €</b>
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2013)	<b>2.274,8 Mio. €</b>
Streubesitz (31. Dezember 2013)	<b>63,2%</b>
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2013)	<b>1,2%</b>
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2013)	<b>1,3%</b>
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2013)	<b>144.437 Stück</b>
Höchstkurs (2013)	<b>46,27 €</b>
Tiefstkurs (2013)	<b>37,80 €</b>

**INVESTOR RELATIONS – AKTIVITÄTEN**

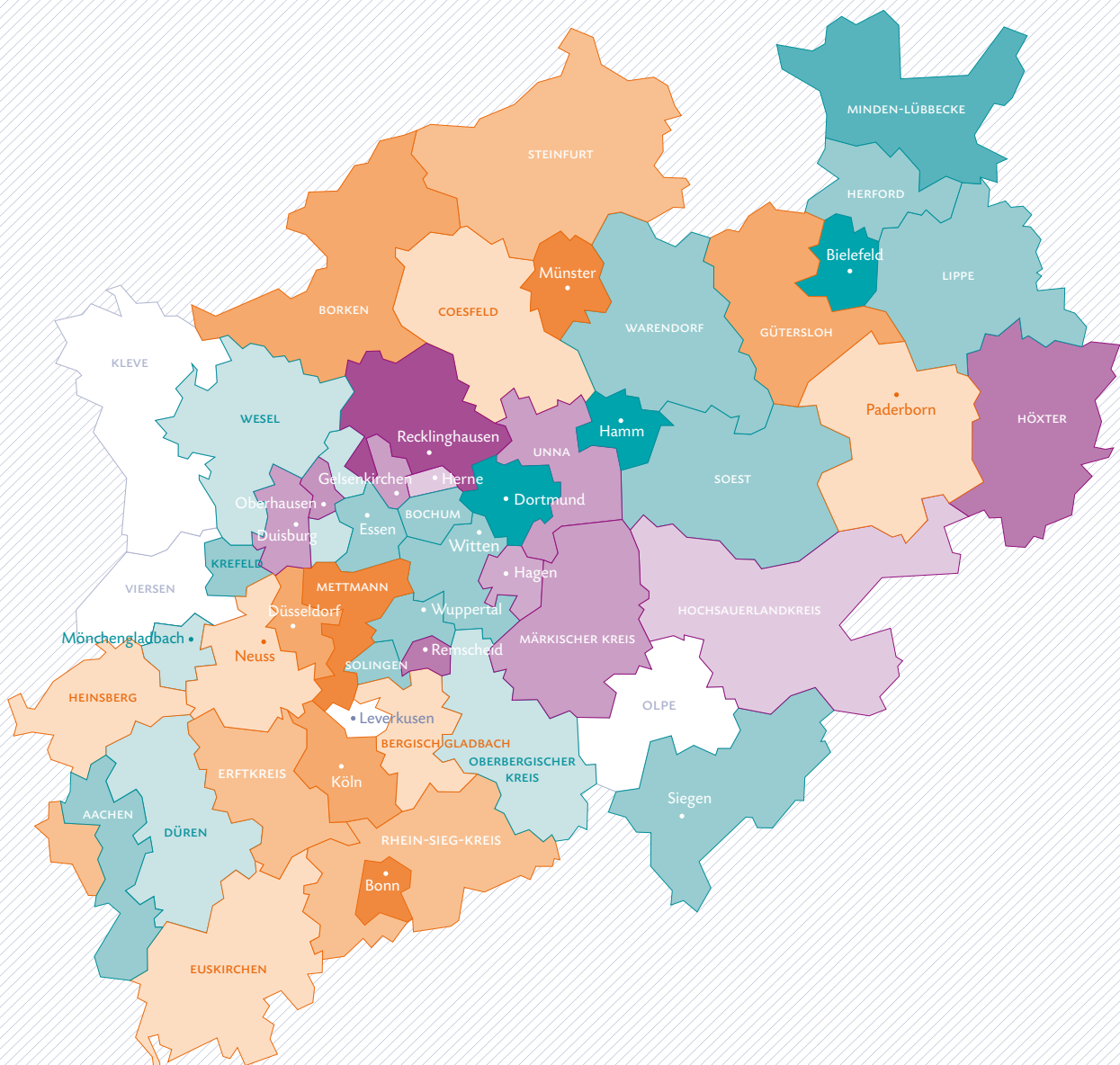
Die LEG setzt auf einen aktiven Dialog mit den Investoren. Nach dem Börsengang waren die Investor-Relations-Aktivitäten auf eine Intensivierung der bestehenden Investorenkontakte und einen aktiven Aufbau von neuen Investorenkontakten ausgerichtet. So hat die LEG an 18 Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen oder alternativ Roadshows an den Standorten New York, Boston, London, Paris, Amsterdam, Frankfurt, Brüssel, Kopenhagen, München und Zürich durchgeführt. Weiterhin haben wir auch fortwährend Investoren in unserer Hauptverwaltung in Düsseldorf begrüßt und unsere Immobilienbestände im Rahmen von Property-Tours präsentiert. Insgesamt konnte so in Einzel- oder Gruppengesprächen ein Dialog mit rund 300 institutionellen Investoren aufgebaut werden.

**ANALYSTENCOVERAGE**

Die Coverage durch die Aktienanalysten konnte in den Monaten nach dem Börsengang bereits deutlich ausgebaut werden, was das große Investoreninteresse an der LEG-Aktie widerspiegelt. Derzeit wird die Aktie von Analysten von 16 Investment-Häusern aktiv verfolgt. Das Votum der Analysten fällt dabei mit 12 Kaufempfehlungen eindeutig positiv aus. Bei drei neutralen Bewertungen fällt lediglich eine Einschätzung negativ aus. Zum 31. Dezember 2013 lag das durchschnittliche Kursziel der Analysten bei 47,75 Euro pro Aktie.

# PORTFOLIO

## DIE LEG IN NORDRHEIN-WESTFALEN NACH MARKTSEGMENTEN



■ Wachstumsmärkte    
 ■ Stabile Märkte    
 ■ Märkte mit höheren Renditen    
  Nicht berücksichtigte Märkte

**D**as Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. Dezember 2013 94.311 Wohneinheiten, 1.031 Gewerbeeinheiten sowie 22.903 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 160 Standorte im Wesentlichen in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm und drei Zimmern. Die Gebäude umfassen im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten über drei Geschosse.

**PORTFOLIOSEGMENTIERUNG**

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CB Richard Ellis (CBRE) entwickelten Scoringsystems in drei Marktcluster aufteilen: **WACHSTUMSMÄRKTE**, **STABILE MÄRKTE** und **MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN**. Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Mit Ausnahme der Stadt Leverkusen sowie der Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland.

**WACHSTUMSMÄRKTE** zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, ein prognostiziertes Wachstum der Haushalte und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **STABILE MÄRKTE** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN** unterliegen grund-

 <http://bit.ly/1cwYuwr>

**So wohnt man bei der LEG**

Komplett ausgestattet und eingerichtet, bietet die LEG-Musterwohnung ein lebendiges Beispiel für eine rund 70 qm große Wohnung – ideal für Paare und Familien mit Kind.

TAB 3

**Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte**

	31.12.2013				
	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote %
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>31.506</b>	<b>33,4</b>	<b>2.080.806</b>	<b>5,54</b>	<b>1,2</b>
Kreis Mettmann	8.092	8,6	560.966	5,54	1,5
Münster	6.102	6,5	404.954	5,91	0,2
Düsseldorf	3.297	3,5	213.583	5,90	0,5
Sonstige Standorte	14.015	14,9	901.303	5,29	1,6
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>34.631</b>	<b>36,7</b>	<b>2.207.206</b>	<b>4,67</b>	<b>3,5</b>
Dortmund	12.561	13,3	821.203	4,59	2,9
Hamm	3.976	4,2	239.995	4,47	2,3
Bielefeld	2.328	2,5	142.210	5,27	2,7
Sonstige Standorte	15.766	16,7	1.003.798	4,70	4,4
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>26.697</b>	<b>28,3</b>	<b>1.648.122</b>	<b>4,58</b>	<b>4,4</b>
Kreis Recklinghausen	6.553	6,9	409.523	4,58	5,8
Duisburg	4.746	5,0	291.394	4,76	3,9
Märkischer Kreis	4.412	4,7	269.730	4,48	2,8
Sonstige Standorte	10.986	11,6	677.475	4,53	4,4
AUSSERHALB VON NRW	1.477	1,6	97.476	5,10	1,4
<b>GESAMT</b>	<b>94.311</b>	<b>100,0</b>	<b>6.033.610</b>	<b>4,96</b>	<b>2,9</b>

## »Die LEG achtet auf marktge- rechte Portfolio-Investitionen in segmentierten Märkten.«

sätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrück-  
gängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch  
bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten  
und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für  
attraktive Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf  
folgenden demografischen, sozio-ökonomischen und  
immobilienmarktbezogenen Daten:

- Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010
- Prognose der Haushaltszahlen 2010 bis 2020
- Kaufkraftkennziffer
- Anzahl der sozialversicherungspflichtig  
Beschäftigten 2000 bis 2010
- Mietniveau in Euro/qm
- Mietpreismultiplikatoren für Mehrfamilienhäuser

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus ak-  
tualisiert und blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.  
Von maximal 48 erreichbaren Punkten (acht Punkte je  
Indikator) hat der am besten abgeschnittene Teilmarkt  
Bonn 40 Punkte erzielt. Auf den Plätzen zwei und drei  
liegen Münster und der Rhein-Sieg-Kreis, gefolgt von  
Köln und Düsseldorf. Weitere 15 Wachstumsmärkte  
verteilen sich auf das Rheinland sowie Teile des Müns-  
terlandes und den Kreis Paderborn. Die Liste der den  
Stabilen Märkten zugeordneten Gemeinden und Kreise  
führen der Kreis Aachen, der Oberbergische Kreis sowie  
Bielefeld an; es folgen 20 weitere Teilmärkte, welche sich  
über das gesamte Landesgebiet von NRW erstrecken.  
Mit 18 Punkten führt der Kreis Unna das Segment der  
Märkte mit höheren Renditen an, gefolgt von zehn wei-  
teren Teilmärkten – überwiegend im Ruhrgebiet sowie  
in ländlicheren Regionen des Sauerlands.

Seite

27

### Marktsegmente

Die LEG in Nordrhein-Westfalen  
nach Marktsegmenten

31.12.2012						Veränderung Istmiete	
Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote %		% like-for-like (31.12.2012 – 31.12.2013)	Leerstandsquote % like-for-like (31.12.2012 – 31.12.2013)
<b>31.465</b>	<b>34,6</b>	<b>2.077.330</b>	<b>5,38</b>	<b>1,4</b>		<b>3,0</b>	<b>1,2</b>
8.099	8,9	561.508	5,33	1,8		4,1	1,5
6.107	6,7	405.395	5,72	0,4		3,3	0,2
3.223	3,5	207.608	5,74	0,5		3,2	0,5
14.036	15,4	902.819	5,17	1,9		2,3	1,6
<b>32.048</b>	<b>35,2</b>	<b>2.065.868</b>	<b>4,59</b>	<b>3,8</b>		<b>1,5</b>	<b>3,1</b>
11.561	12,7	766.528	4,53	2,9		1,3	2,2
3.976	4,4	239.995	4,37	2,4		2,3	2,3
2.337	2,6	142.498	5,18	2,9		2,1	2,7
14.174	15,6	916.847	4,63	5,1		1,5	4,1
<b>26.024</b>	<b>28,6</b>	<b>1.609.085</b>	<b>4,51</b>	<b>4,5</b>		<b>1,6</b>	<b>4,1</b>
6.420	7,1	401.977	4,53	6,1		1,4	5,7
4.734	5,2	290.114	4,63	3,7		3,0	3,9
4.412	4,9	269.730	4,45	2,8		0,9	2,8
10.458	11,5	647.264	4,49	4,8		1,2	3,7
1.389	1,5	92.084	4,90	0,8		3,5	1,2
<b>90.926</b>	<b>100,0</b>	<b>5.844.367</b>	<b>4,86</b>	<b>3,1</b>		<b>2,3</b>	<b>2,7</b>



## PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

### Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote, Fluktuation)

Der Wohnungsbestand der LEG hat sich in 2013 gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Neuakquisitionen erhöht. Der Akquisition von 3.529 Wohneinheiten sowie 45 Gewerbeeinheiten mit wirtschaftlichem Übergang in 2013 standen Abgänge im Zuge von Portfoliobereinigungen von 144 Wohneinheiten gegenüber, sodass sich per Saldo ein Zuwachs von 3.385 Wohneinheiten ergeben hat.

Die Mietentwicklung verlief im Jahresvergleich in allen Teilmärkten erfreulich: Die realisierten Nettokaltmieten stiegen im Jahresvergleich um 2,3 % von 4,86 Euro/qm auf 4,97 Euro/qm (like-for-like) und von 4,86 Euro/qm auf 4,96 Euro/qm (absolut). In der Like-for-like-Betrachtung werden Effekte aus der Veränderung des Portfolios sowie der Neuvermietung von leerstehenden Flächen eliminiert.

Im frei finanzierten Segment konnte eine Steigerung von 3,3 % auf 5,27 Euro/qm (like-for-like) und von 2,9 % auf ebenfalls 5,27 Euro/qm (absolut) verzeichnet werden.

In unseren Wachstumsmärkten beträgt die Mietentwicklung pro qm im Jahresvergleich weiterhin kontinuierlich 3,0 % (absolut und like-for-like).

TAB 4

### Performance des LEG-Portfolios

	WACHSTUMSMÄRKTE		STABILE MÄRKTE	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
<b>Wohnungen preisgebunden</b>				
Anzahl	11.408	11.558	14.924	15.488
Fläche qm	790.756	800.355	1.013.013	1.050.229
Istmiete €/qm	4,88	4,87	4,36	4,34
Leerstandsquote %	1,1	1,5	3,0	3,8
<b>Wohnungen frei finanziert</b>				
Anzahl	20.098	19.907	19.707	16.560
Fläche qm	1.290.050	1.276.976	1.194.193	1.015.639
Istmiete €/qm	5,95	5,69	4,94	4,83
Leerstandsquote %	1,3	1,4	3,9	3,8
<b>Wohnungen gesamt</b>				
Anzahl	31.506	31.465	34.631	32.048
Fläche qm	2.080.806	2.077.330	2.207.206	2.065.868
Istmiete €/qm	5,54	5,38	4,67	4,59
Leerstandsquote %	1,2	1,4	3,5	3,8
<b>Gewerbe gesamt</b>				
Anzahl				
Fläche qm				
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>				
Anzahl				
<b>Sonstiges gesamt</b>				
Anzahl				

nungsbestand im Jahresverlauf kontinuierlich weiter verbessert werden. Die Like-for-like-Betrachtung bei der Vermietungsquote eliminiert Effekte aus Portfolioab- und -zugängen.

Insgesamt betrug die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 31. Dezember 2013 2.421 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen 2.780 Einheiten (absolut).

In den Wachstumsmärkten ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin ungebrochen, sodass eine Vermietungsquote von 98,8 % (like-for-like) erzielt werden konnte. Auch in den stabilen Märkten lässt sich diese Entwicklung ablesen. Die Leerstandsquote konnte deutlich um rund 70 Basispunkte auf 3,1 % (like-for-like) verringert werden. In unseren Märkten mit höheren Renditen sank die Leerstandsquote im Jahresvergleich auf 4,1 % (like-for-like).

Ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit der Mieter ist die Fluktuationsquote. Diese konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 11,1 % auf 10,9 % weiter leicht verringert werden.

In den stabilen Märkten wurde die Miete pro qm im Jahresvergleich weiterhin deutlich like-for-like sowie absolut um 1,5 % gesteigert. In unseren Märkten mit höheren Renditen lag der Zuwachs bei 1,6 % (like-for-like) und 1,4 % absolut.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete im Jahresvergleich bei einer Steigerung von 4,48 Euro/qm auf 4,49 Euro/qm (like-for-like und absolut) nahezu konstant geblieben. Hier erfolgt eine turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten im Januar 2014.

Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 97,3 % (like-for-like). Damit konnte die bereits auf sehr geringem Niveau befindliche Leerstandsquote im Woh-

Vermietungsquote **97,3 %**

**Leerstandsquote (like-for-like) weiter verbessert**

Mit 2,7 % ist die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 40 Basispunkte gesunken.

**MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN**

**AUSSERHALB VON NRW**

**GESAMT**

31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
<b>8.932</b>	9.317	<b>154</b>	220	<b>35.418</b>	36.583
<b>592.345</b>	615.683	<b>12.415</b>	17.192	<b>2.408.529</b>	2.483.459
<b>4,19</b>	4,20	<b>4,19</b>	4,20	<b>4,49</b>	4,48
<b>4,0</b>	5,2	<b>0,7</b>	1,4	<b>2,6</b>	3,4
<b>17.765</b>	16.707	<b>1.323</b>	1.169	<b>58.893</b>	54.343
<b>1.055.777</b>	993.402	<b>85.061</b>	74.892	<b>3.625.081</b>	3.360.908
<b>4,79</b>	4,70	<b>5,23</b>	5,07	<b>5,27</b>	5,13
<b>4,5</b>	4,1	<b>1,5</b>	0,7	<b>3,1</b>	3,0
<b>26.697</b>	26.024	<b>1.477</b>	1.389	<b>94.311</b>	90.926
<b>1.648.122</b>	1.609.085	<b>97.476</b>	92.084	<b>6.033.610</b>	5.844.367
<b>4,58</b>	4,51	<b>5,10</b>	4,90	<b>4,96</b>	4,86
<b>4,4</b>	4,5	<b>1,4</b>	0,8	<b>2,9</b>	3,1
				<b>1.031</b>	<b>986</b>
				<b>197.613</b>	<b>193.420</b>
				<b>22.903</b>	<b>21.596</b>
				<b>853</b>	<b>777</b>

**Wertentwicklung**

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,2 % (Mietmultiplikator 13,9x).

Die Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen beträgt im Jahresvergleich 2,3 % (2012: 790 Euro/qm).

Die Mietrendite zu den Marktmieten gemäß CBRE beträgt 7,9 % (Mietmultiplikator 12,6x) und zeigt damit das weitere Mietsteigerungspotenzial auf.

**Investitionstätigkeit**

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im Jahr 2013 85,5 Mio. Euro aufgewendet worden. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (76,9 Euro) sind somit die Investitionen insgesamt um 11,2 % gestiegen. Die Investitionen pro qm lagen bei 14,0 Euro (2012: 12,9 Euro). Von den Gesamtaufwendungen entfallen 43,7 Mio. Euro (2012: 41,5 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 41,8 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (2012: 35,4 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote hat sich im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 54,0 % auf 51,1% verringert.

TAB 5

**Marktsegmente**

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnettokalt- miete	Multiplikator Marktmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. Mio. €	Gesamt- vermögenswert Mio. €
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>31.506</b>	<b>2.205</b>	<b>45</b>	<b>1.060</b>	<b>16,1x</b>	<b>13,9x</b>	<b>181</b>	<b>2.386</b>
Kreis Mettmann	8.092	542	11	967	14,7x	13,8x	67	609
Münster, Stadt	6.102	504	10	1.245	17,5x	14,9x	36	540
Düsseldorf, Stadt	3.297	256	5	1.217	17,1x	14,4x	20	276
Sonstige Standorte	14.015	904	19	1.000	15,9x	13,4x	58	962
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>34.631</b>	<b>1.545</b>	<b>32</b>	<b>698</b>	<b>12,9x</b>	<b>11,9x</b>	<b>83</b>	<b>1.628</b>
Dortmund, Stadt	12.561	593	12	719	13,3x	12,1x	38	630
Hamm, Stadt	3.976	138	3	575	11,0x	10,5x	4	142
Bielefeld, Stadt	2.328	131	3	917	14,9x	14,0x	10	141
Sonstige Standorte	15.766	683	14	679	12,6x	11,8x	32	715
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>26.697</b>	<b>1.030</b>	<b>21</b>	<b>625</b>	<b>11,9x</b>	<b>11,2x</b>	<b>42</b>	<b>1.072</b>
Kreis Recklinghausen	6.553	259	5	632	12,2x	11,3x	13	272
Duisburg, Stadt	4.746	198	4	679	12,2x	11,9x	9	206
Märkischer Kreis	4.412	153	3	567	10,9x	10,6x	2	156
Sonstige Standorte	10.986	420	9	625	11,9x	11,0x	17	438
<b>NRW-PORTFOLIO</b>	<b>92.834</b>	<b>4.780</b>	<b>98</b>	<b>804</b>	<b>13,9x</b>	<b>12,6x</b>	<b>306</b>	<b>5.086</b>
Portfolio außerhalb von NRW	1.477	85	2	872	14,3x	13,5x	12	97
<b>GESAMTPORTFOLIO</b>	<b>94.311</b>	<b>4.865</b>	<b>100</b>	<b>806</b>	<b>13,9x</b>	<b>12,6x</b>	<b>318</b>	<b>5.183</b>
Erbbaurechte und unbebaute Flächen								22
Vorräte (IAS 2)								9
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien								7
<b>GESAMTBILANZ</b>								<b>5.222</b>

# COMPLIANCE

**B**ei der LEG ist Compliance wesentliches Element der verantwortlichen und erfolgreichen Unternehmensführung (Corporate Governance). Die LEG ist darauf angewiesen, dass Aktionäre, Kunden, Geschäftspartner, Beschäftigte und Öffentlichkeit Vertrauen in sie hat. In diesem Bewusstsein haben wir das Compiance-system auf die Beachtung rechtlicher und ethischer Grundsätze im geschäftlichen Alltag ausgerichtet.

Die wesentlichen Grundsätze für das Verhalten im Unternehmen als auch gegenüber den Geschäftspartnern sind im LEG-Verhaltenskodex zusammengefasst, der auf unserer Website abrufbar ist. Als Richtschnur für integrires Verhalten hilft er den Beschäftigten, die richtigen Entscheidungen in der täglichen Arbeit zu treffen. Zugehörige Richtlinien konkretisieren den Verhaltenskodex zu den zentralen Themen Integrität, Wettbewerb und Umgang mit Geschäftspartnern.

Personen, die etwaige Complianceverstöße beobachtet haben, können sich an den externen Ombudsmann wenden, der auf Wunsch diese Hinweise vertraulich und anonym entgegennimmt. Den Hinweisen wird nachgegangen und es werden, soweit angemessen, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die regelmäßige Analyse der Compliance-Risiken in Kombination mit der Früherkennung wesentlicher Unternehmens- und Prozessrisiken und die entsprechenden geeigneten Maßnahmen bilden den Kern des Compliance-Systems.

Zur Steuerung des Compliance-Managementsystems hat die LEG einen Compliance-Officer ernannt. Der Compliance-Officer unterstützt die Führungskräfte, Compliance sicherzustellen. Zudem berät und schult er die Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Leiter der Zentralbereiche Recht und Personal sowie der externe Ombudsmann den Compliance-Officer bei der Ausgestaltung des Compliance-Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Systemen als auch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Systems gefördert.

Compliance ist in dem Stabsbereich Revision und Compliance angesiedelt, der unmittelbar an den Vorstandsvorsitzenden der LEG berichtet.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich im regelmäßigen Turnus mit Compliance und berichtet darüber im Aufsichtsrat. Bei Sofortmeldungen von gravierenden Fällen werden der Vorstand und die Aufsichtsgremien zeitnah aktuell über wesentliche Entwicklungen im Bereich Compliance informiert.



#### Corporate Governance Kodex

LEG entspricht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. März 2013 mit der im Kapitel »Corporate Governance« dargestellten Ausnahmen.

# NACHHALTIGKEIT/ CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY

**N**achhaltigkeit ist unser täglicher Anspruch und ein wesentliches Geschäftsprinzip innerhalb unserer langfristig ausgerichteten, wertorientierten Strategie. Als großes Wohnungsunternehmen stellt sich die LEG neben der ökonomischen auch der sozialen und ökologischen Verantwortung.

Die LEG sieht es als ihre Aufgabe an, die komplexen Anforderungen der internen und externen Anspruchsgruppen zu interpretieren, handhabbar zu machen und entschlossen voranzugehen. Durch die Verbindung des unternehmerischen Wertegerüsts mit dem Leitbild der Nachhaltigkeit baut die LEG die Vertrauensbasis gegenüber ihren Zielgruppen aus. Dies gilt sowohl für die externe Perspektive in Richtung Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Handelspartner und Zulieferer, als auch für die interne Perspektive, was die Themen Effizienz, Innovation und Motivation angeht. Die Komplexität der Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft wächst ständig. Das Leitbild der Nachhaltigkeit bietet dem Unternehmen wertvolle Orientierung zur Zukunftssicherung.

Als innovatives Unternehmen übernimmt die LEG die gesellschaftliche Verantwortung unter anderem über die Förderung sozialer Projekte im In- und Ausland. Damit trägt sie dazu bei, die Lebensumstände und Wohnverhältnisse der Menschen kontinuierlich zu verbessern.

## MIETER STEHEN IM MITTELPUNKT

Bei der LEG findet jeder eine adäquate Wohnung zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Unternehmen bietet seinen Mietinteressenten Wohnungen mit verschiedenen Größen und Grundrissen. Die Quartiere verfügen über eine hervorragende Nahversorgung mit einer guten Mischung aus Lebensmittelmärkten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die für jeden Anwohner leicht erreichbar sind. Die LEG-Mieter und -Quartiere werden durch Mitarbeiter in den Niederlassungen, Mietercentern und durch mehr als 100 Mieterbüros in ganz Nordrhein-Westfalen direkt vor Ort betreut. Ein Service, auf den das Unternehmen großen Wert legt, denn dieser garantiert die Nähe zu den Mietern.

Bundesweit ist die LEG das einzige Immobilienunternehmen, das im Rahmen seiner Maßnahmen zum Quartiermanagement das gesamte Jahr hindurch ein umfangreiches Ferien- und Freizeitprogramm für seine Mieter anbietet. Im Jahr 2013 führte die LEG 130 Veranstaltungen für ihre Kunden durch. Hierzu gehören Weiterbildungsmaßnahmen, wie beispielsweise Computer- und Sprachkurse, aber auch freizeit- und vergnügungsorien-

 [www.leg-nrw.de/service/veranstaltungen/](http://www.leg-nrw.de/service/veranstaltungen/)

### Event gefällig?

Informieren Sie sich online auf dem LEG-Veranstaltungskalender über die umfangreichen Aktivitäten und Events für Kunden.

tierte Veranstaltungen wie der Spielecircus für Kinder und Jugendliche oder der Tanzkurs für Erwachsene. Die LEG ehrt ihre Jubilare und bietet auch Ausflüge für Mieter an. Durch die Zusammenarbeit mit zahlreichen Vereinen und Initiativen vor Ort – vom Sportclub über die Arbeiterwohlfahrt bis zum Stadtteilbüro – erzeugt die LEG weiteren Mehrwert für ihre Kunden. Neben den vielen Aktionen stellt das Unternehmen gemeinnützigen Vereinen und Initiativen Räume zur Verfügung, beispielsweise für interkulturelle Treffpunkte, Cafés und Tätigkeiten in der Jugendarbeit. Darüber hinaus engagiert sich die LEG alljährlich als Sponsor bei der Ratinger ZeltZeit, einem Pfingstfest für über 10.000 Besucher mit Comedy, Kultur, Spiel und Sport für die ganze Familie.

Aber auch der ständige Dialog sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Politik und den Verbänden ist eine wichtige Aufgabe der LEG. So wurde beispielsweise in Dorsten-Wulfen-Barkenbergr eine Siedlungsvereinbarung mit der Stadt getroffen, die die konstruktive Zusammenarbeit für den Stadtteil manifestiert. Die LEG sieht zudem die Mieterverbände als Partner, mit denen sie sich regelmäßig offen und fair austauscht.

Die LEG unterstützt zudem sportliche Aktivitäten für Mieter und Öffentlichkeit. So sponsert sie beispielsweise den traditionellen LEG-Cup des SC Nienberge in Münster. Das Turnier ist jedes Jahr ein Highlight in der Münsteraner Fußballszene. Auch für die Jugendarbeit bei Arminia Bielefeld setzt sich das Unternehmen ein. Die [LEG-Arminia-Fußballschule](#) hat unter anderem allein in der letzten Saison rund ein Dutzend LEG-Arminia-Fußballcamps für Kinder und Jugendliche organisiert.

### Camps mit Kick

Egal ob Mädchen oder Junge, ob Anfänger oder Könnler. Die LEG-Arminia-Fußballcamps vermitteln Teamgeist, Fair Play, Respekt, aber vor allem den Spaß am Fußball.



Zudem unterstützt die LEG die integrative Sportgemeinschaft beim sv Blau-Weiß Aasee in Münster, in der sowohl behinderte als auch nicht behinderte Kinder und Jugendliche gemeinsam Sport treiben. Bei Firmenläufen legen sich die LEG-Mitarbeiter sportlich ins Zeug und engagieren sich auf diese Weise für karitative Zwecke und Projekte.

Das Fahrrad ist für einen großen Teil der rund 260.000 LEG-Mieter ein wichtiges und preiswertes Fortbewegungsmittel. Es ist umweltfreundlich, klimaneutral und fördert die Gesundheit. Die LEG hat es sich deshalb zum Ziel gesetzt, das Fahrradfahren insgesamt und die Fahrradnutzung zu fördern und zu unterstützen.



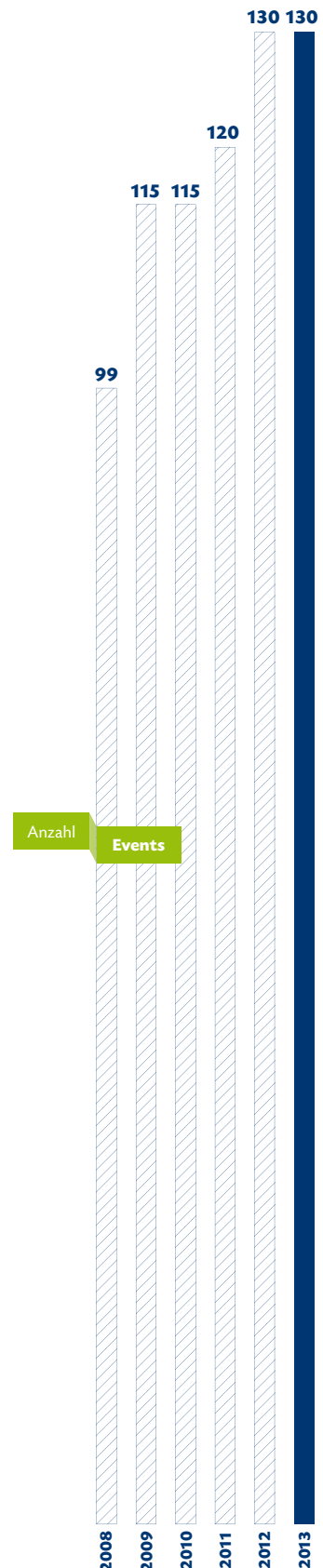
<http://bit.ly/1fdrVB0>

### Fairer Spielzug

Die LEG engagiert sich in zahlreichen Initiativen, Vereinen und Projekten. Einen Schwerpunkt bilden die Förderaktivitäten im Bereich des Sports wie das LEG-Arminia-Fußballcamp.

FIG 6

Mieterveranstaltungen



Deshalb lobte das Unternehmen 2013 als sozial-ökologische Maßnahme zum zweiten Mal einen Betrag von 15.000 Euro für die Unterstützung von Fahrradstationen in Nordrhein-Westfalen aus. Die Fahrradstationen werden meist von karitativen Organisationen getragen. Sie bieten beispielsweise Qualifizierungsmaßnahmen an oder sorgen dafür, dass Menschen mit Behinderung, Erwerbsminderung oder anderen gesundheitlichen Einschränkungen die Möglichkeit einer entsprechenden Beschäftigung finden. Der Service der Fahrradstationen reicht von kostenpflichtigem, bewachtem Abstellen von Fahrrädern über den Verleih- und Reparaturservice bis hin zum Fahrradverkauf. Der ökologisch und sozial ausgerichtete LEG-Wettbewerb stieß bei den oft in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedrohten Radstationen in NRW auf große Resonanz. Mit dem Preisgeld konnten Geschäftsfeldausweitungen finanziert oder Kürzungen von Arbeitsmarktfördermaßnahmen kompensiert werden.

[www.leg-nrw.de/service/leg-nrw-mieter-stiftung/](http://www.leg-nrw.de/service/leg-nrw-mieter-stiftung/)

**LEG NRW Mieter-Stiftung**

Sinn dieser Stiftung ist es unter anderem, in wirtschaftliche Not geratenen LEG-Mietern zu helfen.

Die LEG NRW Mieter-Stiftung fördert Projekte mit mildtätigem und gemeinnützigem Charakter – sowohl für Einzelpersonen als auch für Gruppen. Ziel ist es, in Not geratene Mieter individuell zu unterstützen. So zum Beispiel bei plötzlich auftretenden Behinderungen oder finanziellen Engpässen. Darüber hinaus unterstützt die Stiftung integrationsfördernde oder interkulturelle Veranstaltungen und Projekte und trägt damit zu internationaler Gesinnung und Toleranz auf allen Gebieten der Kultur sowie Völkerverständigung bei. Im Jahr 2013 stellte die Stiftung rund 100.000 Euro für insgesamt



## »Das Engagement, die Kompetenz und die Kreativität der Mitarbeiter machen den Erfolg der LEG erst möglich.«

95 Mieter bereit – vom barrierefreien Badezimmer über notwendige Elektrogeräte bis zu Mobiliar und Kleidung. Darüber hinaus wurden 25 Projekte als interkulturelle/integrative Veranstaltungen im Bereich der LEG-Siedlungen mit weiteren 100.000 Euro gefördert.

### MITARBEITER – DIE WICHTIGSTE RESSOURCE DES UNTERNEHMENS

Das Engagement, die Kompetenz und die Kreativität der Mitarbeiter machen den Erfolg der LEG erst möglich. Basis dafür ist eine Unternehmenskultur, die von Offenheit, Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägt ist. Deshalb hat nachhaltiges Personalmanagement, insbesondere nachhaltige Personalentwicklung, einen hohen Stellenwert im Unternehmen.

Schnelle technische, gesellschaftliche und ökonomische Entwicklungen erfordern ständiges Lernen. Die LEG legt großen Wert auf qualifizierte Weiterbildung und bietet ein umfangreiches Weiterbildungsportfolio mit qualifizierten maßgeschneiderten Seminaren und Workshops an.

Auch ist das Unternehmen ein äußerst attraktiver Arbeitgeber für Auszubildende, die eine immobilienwirtschaftliche Karriere bei einem führenden Unternehmen anstreben. Die LEG bietet dem Nachwuchs eine fundierte Ausbildung, spezielle Förderung und gute Chancen, individuelle Interessen zu verwirklichen. Im Ausbildungsjahr 2013/2014 starteten zwölf Auszubildende ins Berufsleben. Insgesamt 36 Auszubildende werden zurzeit ins moderne Berufs- und Arbeitsleben integriert. Die LEG bietet aber auch darüber hinaus eine sichere Zukunft: Das Unternehmen hat in den vergangenen fünf Jahren 90,2 % aller Auszubildenden übernommen.

Ein ganzheitliches betriebliches Gesundheitsmanagement mit umfangreicher Unterstützung durch einen Familienservice sorgt unter anderem dafür, dass sich Mitarbeiter bei der LEG nicht nur wohlfühlen, sondern auch gesund bleiben. Die gesonderten Konditionen bei einem Fitnessstudio, frisches Obst am Arbeitsplatz und Anti-Stress-Workshops unterstützen die Mitarbeiter dabei, sich gesund und fit zu halten. Mehr als 160 Mitarbeiter haben an den rund 15 Workshops zum effektiven Stressmanagement an allen großen Standorten in NRW teilgenommen. Der Familienservice unterstützt die Mitarbeiter bei allen Fragen rund um die Kinderbetreuung inklusive der Notbetreuung, Homecare – Eldercare sowie Lebenslagencoaching, um Beruf und Familie in Einklang zu halten.

Im Vergleich zum Vorjahr mit einer bereits niedrigen durchschnittlichen Fluktuationsquote von 4,9 % erreichte die LEG hinsichtlich der Mitarbeiterbindung eine weitere Verbesserung. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter zeigt sich in einer geringen Fluktuationsquote von durchschnittlich 3,4 % im Jahr 2013. Die Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter liegt im Durchschnitt bei 13,7 Jahren, und rund 58,0 % der Mitarbeiter arbeiten seit über zehn Jahren bei der LEG.

### ENERGETISCHE SANIERUNG UND NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG

Die energetische Sanierung ist in den vergangenen Jahren immer wichtiger geworden, insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussion über den Klimaschutz und die Energiewende. Auch in diesen Bereichen ist das Unternehmen engagiert. In 2013 hat die LEG insgesamt fast 15,2 Mio. Euro für Maßnahmen aufgewendet, die mit energetischen Effizienzsteigerungen verbunden waren.

Dabei modernisiert die LEG mit Augenmaß und bewirtschaftet ihre Immobilien nachhaltig. So investierte sie beispielsweise in 2013 rund 850.000,00 Euro in die Instandhaltung und energetische Modernisierung von

Fluktuationsrate

3,4 %

### Gestiegene Zufriedenheit der Mitarbeiter

Die Fluktuation ist gesunken, die Zufriedenheit gestiegen: Im Durchschnitt verbleiben LEG-Mitarbeiter 13,7 Jahre im Unternehmen.

40 Wohnungen am Standort Monheim. Von den umfassenden Sanierungsmaßnahmen profitieren künftig über 100 Bewohner von fünf Gebäuden. Auch in Ratingen modernisierte das Unternehmen Wohngebäude für über 644.000 Euro unter energetischen Gesichtspunkten. Und rund 698.000 Euro investierte die LEG im Jahr 2013 in eine energetische Sanierung in Duisburg. Diese und weitere Modernisierungen sichern die Zukunftsfähigkeit des LEG-Bestandes und bieten den Bewohnern ein besseres Wohn- und Wohlfühlklima. Dank der Modernisierungen kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den Häusern deutlich gesenkt werden. So wird der Jahreswärmebedarf der Mieter erheblich reduziert, was unter dem Eindruck steigender Energiepreise immer wichtiger wird.

Die neuen Anforderungen an Wärmedämmung und Energieeinsparungsmaßnahmen sind hoch. Selbstverständlich modernisiert und saniert die LEG ihre Gebäude nach den Richtlinien der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Entsprechend werden adäquate nachhaltige Materialien und Produkte verwendet.

Modernisierung bedeutet für die LEG-Mieter auch immer höhere Sicherheit. Dieses Thema hat einen hohen Stellenwert. Bei der LEG können die Mieter gut und sicher wohnen. Beispielsweise in Ratingen-West, in den



#### Leuchtendes Beispiel

Die »Himmelshäuser« am Standort Ratingen-West – als größtes Niedrigenergiehaus in NRW richtungsweisend für energetische Sanierung, Mietersicherheit und Lebensqualität.

sogenannten »Himmelshäusern«, wo die LEG Ende 2012 die energetische Sanierung des größten Niedrigenergiehaus-Projekts in NRW abschloss und ein umfassendes Sicherheitskonzept realisierte: Bei allen drei Gebäuden wurden die Schlüssel für die Hauseingangstüren und für die Türen der Gemeinschaftsräume durch sogenannte Transponder ersetzt. Die moderne Technik ermöglicht es unter anderem, dass der digitale Schlüssel bei Verlust umgehend im Zentralcomputer gesperrt werden kann. Und die Gegensprechanlage geht sogar noch einen Schritt weiter. Sie erkennt, ob ein Besucher an der Haus- oder an der Wohnungstür klingelt. So wird bei jeder Modernisierung und Wohnumfeldmaßnahme auf die Sicherheit der Mieter geachtet. Hierzu gehören auch der Einbau transparenter Eingangstüren und die Umgestaltung von sogenannten Angsträumen. Mit diesen Maßnahmen steigert das Unternehmen die Lebensqualität der Mieter nachhaltig.

Ein gutes Management der sozialen, ökologischen und ökonomischen Auswirkungen von Lieferketten ist unternehmerisch sinnvoll. Ressourcen werden in Übereinstimmung mit allen bestehenden und neuen Vorschriften, den Erwartungen der Stakeholder und den Nachhaltigkeitszielen der LEG effizient genutzt.

Über Rahmenverträge mit Handwerkern, Lieferanten und Dienstleistern erzielt die LEG gute Konditionen, die sie auch an ihre Mieter weitergibt. Nachhaltigkeit in der Lieferkette wird in zunehmendem Maße als wichtiger Teil der Unternehmensverantwortung gesehen.

Die zielgruppenorientierte nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes wird stetig weiterentwickelt. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist das Thema seniorengerechtes Wohnen besonders wichtig. Die LEG ist für ihre Mieter auch im Alter ein verlässlicher Partner, der dafür sorgt, dass die Kunden möglichst lange ihre Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden erhalten können. Etwa 1,4 % des gesamten LEG-Wohnungsbestandes sind bereits heute als barrierearm beziehungsweise barrierefrei einzustufen. Dies entspricht dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,5 %. Seniorengerechter Wohnraum wird in Zukunft immer wichtiger. Denn schon ab dem Jahr 2020 werden mehr als 30 % der deutschen Bevölkerung 60 Jahre und älter sein. Darauf hat sich LEG heute schon mit ihren »Gewohnt vital«-Services eingestellt. Ausgesuchte Wohnungsbestände, die das Thema »Wohnen im Alter« bereits heute baulich und dienstleistungstechnisch abdecken, werden eigens angeboten. Im Vordergrund steht, dass seniorengerechter Wohnraum auch bezahlbar bleiben muss. Daher bietet die LEG individuell zugeschnittene Lösungen – vom Haltegriff im Bad über das warme Mittagessen auf Rädern bis hin zur Rundumversorgung. Im Rahmen seiner Wachstumsstrategie hat das Unternehmen 2013 rund 450 seniorengerechte Wohnungen erworben und achtet auch bei weiteren Zukäufen auf die Interessen der Zielgruppe.

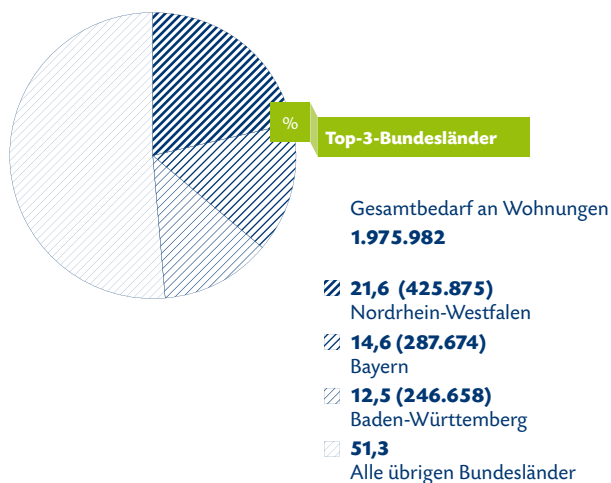
Technischer Fortschritt, Internationalisierung und sozialer Service für Migranten sind für das Unternehmen von hohem Stellenwert, auch im digitalen Bereich. Die LEG offeriert ihren Mietern deshalb eine verbesserte Medienversorgung mit tv-Fremdsprachenprogrammen nach Wahl des Mieters – von Arabisch über Kroatisch, Griechisch und Polnisch bis zu Russisch, Spanisch und Türkisch. Die neuen Leistungen für den Multimedia-Kabelanschluss bietet die LEG in Kooperation mit Unitymedia ohne monatliche Zusatzkosten. Dazu gehören beispielsweise auch mehr Digital-tv-Programme, Programme in hochauflösender Qualität und Internetanschluss.

## AUSGEZEICHNETES ENGAGEMENT AUCH IM AUSLAND

Nicht nur das nachhaltige Engagement im Inland zeichnet die LEG aus. Auch der nachhaltigen Entwicklung im Ausland fühlt sich das Unternehmen verpflichtet. Bereits im Jahr 2010 hatte sich die LEG als erstes der Mitglieder der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. – für eine mehrjährige und vollständige Förderung eines »LEG-Dorfes« in Indien ausgesprochen und sich darüber hinaus auch bei Nothilfemaßnahmen eingesetzt. Für ihr soziales Engagement in Indien – nachhaltiges Bauen für die Dalits, die Unberührbaren – erhielt die LEG 2013 die DESWOS-Ehrentafel. Insgesamt investierte die LEG 52.000 Euro in das nachhaltige Hausbauprojekt Marakkanam in Südindien. Im »LEG-Dorf« werden 120 Dalit-Familien einerseits vor den Regenfluten des Monsuns, der extremen Sonneneinstrahlung und Wirbelstürmen geschützt, andererseits verbesserten die Familien damit auch gleichzeitig ihren sozialen Status. Die LEG wird ihr gemeinsames Engagement mit der DESWOS fortsetzen und ab 2014 ein weiteres Projekt langfristig unterstützen.

### GR 7

#### Bedarf an seniorengerechten Wohnungen im Jahr 2025



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau 2011

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

DER LEG IMMOBILIEN AG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013



**Michael Zimmer**  
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG blickt auf sein erstes Geschäftsjahr zurück. Die LEG Immobilien AG ist seit dem 11. Januar 2013 im Handelsregister als Aktiengesellschaft eingetragen. Die Aktien der LEG Immobilien AG werden seit dem 1. Februar 2013 im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Mit Datum vom 24. Juni 2013 wurde die LEG Immobilien AG in den MDAX aufgenommen. Das Unternehmen hat sich im ersten Börsenjahr am Markt etabliert und wird positiv von den Analystenhäusern bewertet.

Die von der Gesellschaft gegenüber dem Kapitalmarkt prognostizierten Ziele wurden im Geschäftsjahr 2013 übertroffen. Die LEG Immobilien AG hat sich im Wesentlichen auf die Kernregion Nordrhein-Westfalen fokussiert und gilt als der Spezialist für den NRW-Wohnungsmarkt. Standortnähe und detaillierte Marktexpertise

sichern den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens und versprechen Potenziale für weiteres Wachstum. Mit dem Ankauf von rund 4.700 Wohneinheiten und der vertraglich gesicherten Option auf weitere rund 2.000 Wohneinheiten konnte die Wachstumsstrategie der LEG-Gruppe bereits im Jahr 2013 erfolgreich begonnen und umgesetzt werden.

## SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT DES AUFSICHTSRATES

Der Vorstand der LEG Immobilien AG hat den Aufsichtsrat im ersten Geschäftsjahr als Aktiengesellschaft regelmäßig und umfassend über sämtliche wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalte sowie die Geschäftsentwicklung informiert. Der Aufsichtsrat sowie die Ausschüsse haben sich auch neben den regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen mit dem Vorstand zu Geschäftsvorfällen von wesentlicher Bedeutung ausgetauscht und abgestimmt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und speziellen Erfahrungen. Die fachliche Kompetenz der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergänzt sich, sodass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit und Vielfalt in der Lage ist, seine Aufgaben umfassend zu erfüllen. Somit wird sichergestellt, dass der Aufsichtsrat seine Kontroll- und Beratungsfunktion gemäß Gesetz, Satzung, Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrnimmt.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt sechs turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen abgehalten, davon die konstituierende Sitzung am 2. Januar 2013.

Zusätzlich hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand zu einer zweitägigen Strategie-Klausurtagung im November 2013 zusammengefunden. Der Vorstand der LEG Immobilien AG hat den Aufsichtsrat zu dieser Strategie-Klausurtagung eingeladen, um ihm die Fortschreibung der Strategie über das Jahr 2014 hinaus vorzustellen und diese gemeinsam zu erörtern.

Die Fortschreibung der Unternehmensstrategie sowie deren Teilstrategien dient dazu, die bestehenden Potenziale der LEG zum weiteren Ausbau der Marktstellung der LEG zu nutzen. Aufsichtsrat und Vorstand haben die Fortschreibung der Unternehmensstrategie und den damit verbundenen Wachstumskurs der LEG auch im Hinblick auf die Anforderungen des Kapitalmarktes verprobt.

In seiner konstituierenden Sitzung am 2. Januar 2013 hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Zimmer zu seinem Vorsitzenden sowie Herrn Stefan Jütte zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Der neu konstituierte Aufsichtsrat hat Herrn Thomas Hegel (zugleich zum Vorstandsvorsitzenden), Herrn Eckhard Schultz (zugleich zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden) und Herrn Holger Hentschel zu Mitgliedern des Vorstands bestellt. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder erfolgte jeweils für eine Amtszeit bis zum 31. Januar 2016. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Hergang der Gründung der LEG Immobilien AG durch Formwechsel der LEG Immobilien GmbH geprüft und hierüber am 2. Januar 2013 gemeinsam mit den Mitgliedern des Vorstands einen Gründungsprüfungsbericht erstattet.

In seiner Sitzung am 17. Januar 2013 hat der Aufsichtsrat Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand verabschiedet. Eine Ergänzung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat hinsichtlich der Konkretisierung des Abstimmungsverfahrens bei Stimmengleichheit bei Abstimmungen in Ausschüssen mit vier Mitgliedern erfolgte am 10. Juli 2013.

Zum Zwecke einer effizienten Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Konkret wurden am 17. Januar 2013 die Einrichtung des Präsidiums, des Nominierungs- und des Prüfungsausschusses sowie am 23. April 2013 des Akquisitionsausschusses beschlossen. Aufgaben und Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sind in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB des Geschäftsberichts näher beschrieben.

### **PRÄSIDIUM**

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. Das Präsidium tagte im Geschäftsjahr 2013 zwei Mal. Gegenstand der Sitzung waren Beratung und Beschlussfassung zur Vorstandsvergütung sowie zur Zielerreichung der Vorstandsmitglieder.

### **NOMINIERUNGSAUSSCHUSS**

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Es fanden im Berichtsjahr 2013 keine Sitzungen des Nominierungsausschusses statt.

### **PRÜFUNGSAUSSCHUSS**

Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden vier Mitgliedern: Herr Dr. Jochen Scharpe (Vorsitzender), Herr Stefan Jütte (stellvertretender Vorsitzender), Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck und Herr Nathan Brown (seit dem 10. Juli 2013).

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2013 insgesamt vier Mal. Gegenstand der Prüfungsausschusssitzungen waren die ausführliche Erörterung des Jahresabschlusses und -berichts inklusive Lagebericht 2012 (Einzelabschluss) und des Konzernabschlusses und -berichts inklusive des Lageberichtes 2012 sowie der Quartalsberichterstattungen. Des Weiteren beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen mit dem Bericht des Vorstands nach § 107 Abs. 3 AktG mit den Schwerpunkten Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems (IKS), des Risikomanagementsystems sowie des internen Revisionssystems. Ebenfalls nahm der Prüfungsausschuss den Bericht des Vorstands über den Kennzahlenbaum und über die Finanz- und Steuerstruktur zur Kenntnis. Ein weiteres Kernthema war die Erörterung der fortgeschriebenen Treasury Policy.

### AKQUISITIONSAUSSCHUSS

Wesentlicher Strategiebestandteil der LEG Immobilien AG ist die Ausrichtung auf externes Wachstum durch Portfolioankäufe. Aufgrund der hohen Bedeutung der Immobilienankäufe für das Unternehmen hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Akquisitionsausschuss gebildet. Aufgabe dieses Ausschusses ist die Vorbereitung von Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat bezüglich Bestandsankäufen. Darüber hinaus lässt sich der Akquisitionsausschuss vom Vorstand über die Ergebnisse der Integration der erworbenen Immobilienankäufe ein Jahr nach dem erfolgten Ankauf berichten.

Die Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte, James Garman und Nathan Brown sind zu Mitgliedern des Akquisitionsausschusses bestellt worden. Herr Zimmer wurde zum Vorsitzenden des Akquisitionsausschusses gewählt.

Der Akquisitionsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2013 acht Mal. Es wurde außerdem ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst.

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 Immobilienbestände.

### SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich der Aufsichtsrat zu sechs ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammengefunden.

Es wurden sechs Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, die zuvor in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert wurden, aber zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht beschlussfähig waren. Die Umlaufbeschlüsse wurden in der vorherigen Aufsichtsratssitzung angekündigt. Es bestand Einvernehmen im Aufsichtsrat, die entsprechenden Beschlüsse per Umlaufverfahren zu fassen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben an mehr als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen.

In seinen konstituierenden Sitzungen am 2. und 17. Januar 2013 hat der Aufsichtsrat die Grundlage beziehungs-

weise den Rahmen für seine Arbeit (zum Beispiel Verabschiedung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates) geschaffen. In seinen folgenden Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit rechtlichen, strategischen sowie operativen Sachverhalten von besonderer Bedeutung.

In der 3. Aufsichtsratssitzung am 23. April 2013 befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit seiner Zielfestlegung gemäß Ziffer 5.4.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex, mit der Feststellung des Jahresabschlusses 2012 (Einzelabschluss) und dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012, mit der Verabschiedung einer Geschäftsordnung des Prüfungsausschusses und der Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand, mit dem Code of Conduct der LEG-Gruppe, mit der Bildung eines Akquisitionsausschusses, mit den Berichten aus den Ausschüssen sowie mit vorbereitenden Beschlussgegenständen und der Festlegung der Tagesordnung für die erste ordentliche Hauptversammlung.

Nach eingehender Prüfung und Erörterung wurde auf Empfehlung des Prüfungsausschusses der Jahresabschluss 2012 inklusive des Lageberichts festgestellt und der Konzernabschluss 2012 inklusive Konzernlagebericht gebilligt. Im Rahmen der Vorbereitung der ersten ordentlichen Hauptversammlung hat der Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte zum stellvertretenden Versammlungsleiter im Verhinderungsfall des Aufsichtsratsvorsitzenden benannt. Dieser Beschluss wurde am Tag der Hauptversammlung durch den Aufsichtsrat bestätigt. Gemäß § 8 Abs. 7 der Satzung in Verbindung mit § 8 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat die Bildung eines Akquisitionsausschusses mit vier Mitgliedern beschlossen. Der Aufsichtsrat hat Herrn Michael Zimmer zum Vorsitzenden und Herrn Stefan Jütte, Herrn James Garman und Herrn Nathan Brown zu Mitgliedern des Akquisitionsausschusses gewählt. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012 an die Hauptversammlung verabschiedet und den Geschäftsbericht 2012 inklusive des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat zur Corporate Governance gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex gebilligt.



Schwerpunkt der Erörterung der Sitzung des Aufsichtsrates vom 10. Juli 2013 waren die Abweichung vom Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft zur Geschäftsordnung des Aufsichtsrats, die D&O-Versicherung und ein Selbstbehalt für die Aufsichtsräte, die Möglichkeit der Stimmabgabe per E-Mail, die Berufung von Herrn Nathan Brown zum weiteren Mitglied des Prüfungsausschusses, die Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, die Berichte aus den Ausschüssen, die Kenntnisnahme des Quartalsberichts I/2013 und der Ankauf eines Portfolios.

In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 18. September 2013 wurden die aktuellen Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013, der Status zur »D&O-Versicherung mit Selbstbehalt für die Aufsichtsratsmitglieder«, die Berichte aus den Ausschüssen sowie der Quartalsbericht II/2013 behandelt.

Schwerpunkte der letzten Sitzung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2013 vom 3. Dezember 2013 bildeten die Abgabe einer Entsprechenserklärung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand gemäß § 161 AktG, die Kenntnisnahme des Quartalsberichts III/2013, die Billigung der Wirtschaftsplanung für 2014 und Kenntnisnahme der Wirtschaftsplanung der Jahre 2015 bis 2018 sowie der Sachstand über aktuelle Portfolioankaufprojekte.

Wie eingangs ausführlich beschrieben, hat der Vorstand in der Strategieklausurtagung des Aufsichtsrates am 25. und 26. November 2013 dem Aufsichtsrat die fortgeschriebene Strategie der LEG-Gruppe vorgestellt und mit ihm gemeinsam ausführlich erörtert.

#### **CORPORATE GOVERNANCE**

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Erfüllung der Empfehlungen der »Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex« in der Fassung vom 15. Mai 2012 befasst und hat gemeinsam mit dem Vorstand im März 2013 die erste Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben regelmäßig die Änderungen des Corporate Governance

Kodex verfolgt und in seinen Gremiensitzungen eingehend erörtert. In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 18. September 2013 wurden die aktuellen Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 vorgestellt. Der Aufsichtsrat hat die Empfehlungen aufgenommen. In der Aufsichtsratsitzung am 10. Juli 2013 wurde verabschiedet, dass die »D&O-Versicherung für die Aufsichtsratsmitglieder« mit einem Selbstbehalt versehen wird.

In seiner Sitzung am 3. Dezember 2013 hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Entsprechenserklärung für 2013 abgegeben. Die Regularien der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex im Hinblick auf die beitragsgemäße Höchstgrenze der Vorstandsgesamtvergütung (inklusive der betragsmäßigen Begrenzung der Nebenleistungen) wurden beachtet und die Verträge entsprechend klarstellend angepasst. Die Entsprechenserklärung ist dauerhaft auf der Website des Unternehmens veröffentlicht.

#### **JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG**

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 nach den Vorschriften des HGB und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 bestellt. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfer hat in seinem Bericht zum Risikofrüherkennungssystem des Vorstands in Bezug auf bestandsgefährdende Risiken Stellung genommen. Er hält das Risikofrüherkennungssystem für geeignet, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand

 <http://bit.ly/1cYQhOt>

#### **Entsprechenserklärung**

Auf der LEG Internetseite ist die Entsprechenserklärung dauerhaft zugänglich.



der Gesellschaft gefährden könnten. Der Aufsichtsrat hat den geprüften und testierten Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 rechtzeitig erhalten und unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung selbst geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Aufsichtsrats am 23. April 2013 sowie in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 22. April 2013 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Sie setzten sich mit der Frage auseinander, ob wesentliche Schwächen des internen Kontroll- und des Risikofrüherkennungssystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen. Dies war nicht der Fall. Es haben sich auch keine sonstigen Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Sie informierten darüber, dass keine Umstände vorliegen, die ihre Befangenheit besorgen lassen. Sie berichteten auch über Leistungen, die sie zusätzlich zu den Abschlussprüfungsleistungen erbracht haben. Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantworteten die Vertreter des Abschlussprüfers und der Vorstand ausführlich. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat zu.

Am 23. April 2013 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2012 (Einzelabschluss), den Lagebericht der Gesellschaft, den Konzernabschluss 2012 und den Konzernlagebericht. Der Jahresabschluss 2012 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2012 gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schloss sich nach dieser Prüfung dem

Vorschlag des Vorstands an, 21.715.012,0 Mio. Euro auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 40.135.803,7 Mio. Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 25. März 2014 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2013 inklusive des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr festgestellt und den Konzernabschluss 2013 inklusive Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 gebilligt.

#### VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Geschäftsjahr 2013 gab es im Vorstand und im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen.

Am 23. Januar 2014 platzierte Saturea B.V. erfolgreich 28,65 Prozent ihres Aktienanteils und hält derzeit nur noch 0,41 Prozent. In diesem Zusammenhang werden die drei Vertreter von Saturea B.V. im Aufsichtsrat ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niederlegen. 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.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären des Unternehmens für ihre Unterstützung und spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern des LEG-Konzerns für das Berichtsjahr 2013 seinen besonderen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Düsseldorf, 24. März 2014

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG



**Michael Zimmer**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# CORPORATE GOVERNANCE

**D**as Vertrauen von Anlegern, Mitarbeitern, Kunden und der Öffentlichkeit in die LEG Immobilien AG wird durch eine verantwortungsbewusste, wertebasierte und auf einen langfristigen Unternehmenserfolg ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens gewonnen und erhalten. Die Achtung der Interessen der Aktionäre und Mitarbeiter, die Transparenz und Verantwortung bei den unternehmerischen Entscheidungen sowie ein angemessener Umgang mit Risiken sind daher Kernelemente unserer Corporate Governance und Grundlage des Handelns des Aufsichtsrats, des Vorstands und der Mitarbeiter der LEG Immobilien AG.

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung ([Seite 87 des Geschäftsberichts](#)); diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate Governance-Berichterstattung.

## EINHALTUNG DER EMPFEHLUNGEN DES DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die LEG Immobilien AG entspricht den aktuell anwendbaren Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 (»Kodex 2013«).

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eingehend mit der Erfüllung der Empfehlungen der »Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex« in der Fassung vom 15. Mai 2012 (»Kodex 2012« und zusammen mit dem Kodex 2013 der »Kodex«) sowie mit dem Kodex 2013 befasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben im März 2013 die erste Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG zum Kodex 2012 und im Dezember 2013 eine aktualisierte Erklärung zum Kodex 2013 abgegeben. Die im Dezember 2013 abgegebene Entsprechenserklärung ist in der Erklärung zur Unternehmensführung ([Seite 87 des Geschäftsberichts](#)) abgedruckt.

Die LEG Immobilien AG erfüllt auch die Anregungen des Kodex 2013, von denen ohne Offenlegung in der Entsprechenserklärung abgewichen werden kann, mit folgenden Ausnahmen:

- Gemäß Ziffer 2.3.3 des Kodex 2013 sollte die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (z. B. Internet) ermöglichen. Die LEG Immobilien AG hat den damit verbundenen technischen Aufwand geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass der Aufwand im Verhältnis zu dem Informationsgewinn der Aktionäre unverhältnismäßig wäre, zumal ohnehin alle Präsentationen und von Vorstand und Aufsichtsrat gehaltene Reden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht werden.

- Gemäß Ziffer 3.7 Abs. 3 des Kodex 2013 sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

### ZIELE FÜR DIE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen, die sämtlich als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt werden. Die Mandate der derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats werden turnusgemäß mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung enden, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 beschließt.

Der Aufsichtsrat hat am 23. April 2013 gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 der Empfehlungen des Kodex die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt:

- Der Aufsichtsrat soll so zusammengesetzt sein, dass jederzeit eine qualifizierte Überwachung des Vorstands sowie dessen beratende Begleitung auf Augenhöhe gewährleistet sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats

müssen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Individuelle Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder können und sollen sich untereinander so ergänzen, dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit in die Lage versetzt wird, seine Aufgaben zu erfüllen.

- Dem Aufsichtsrat soll mindestens ein unabhängiges Mitglied angehören, das im Sinne von § 100 Abs. 5 AktG über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung oder der Abschlussprüfung sowie über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung interner Kontrollverfahren verfügt. Mindestens zwei Mitglieder des Aufsichtsrats sollen besondere Kenntnisse oder Erfahrungen im Immobiliengeschäft aufweisen.
- Dem Aufsichtsrat soll eine angemessene Anzahl von Mitgliedern angehören, die im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodex 2012 unabhängig sind. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne dieser DCGK-Empfehlung insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zur Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 23. April 2013 bestehenden Aktionärsstruktur der LEG Immobilien AG wurde beschlossen, dass mindestens die Mehrheit der Aufsichtsratsmitglieder unabhängig im vorgenannten Sinne sein soll. Diese Ziele gelten jeweils unter Einschluss des unabhängigen Finanzexperten. Darüber hinaus sollen dem Aufsichtsrat nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.

- Ein Aufsichtsratsmitglied, das neben dem Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immobilien AG Mitglied des Vorstands einer anderen börsennotierten Gesellschaft ist, soll nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.
  - Grundsätzlich soll kein Mitglied des Aufsichtsrats eine Organ- oder Beratungsfunktion bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahrnehmen, es sei denn, dies liegt ausnahmsweise im Unternehmensinteresse. Der Aufsichtsrat ist bestrebt, potenzielle Interessenkonflikte bei künftigen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zu vermeiden. Sollten während der Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds etwaige punktuelle oder dauerhafte Interessenkonflikte entstehen, werden bei deren Behandlung die Empfehlungen des Kodex berücksichtigt.
  - Da die Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG vornehmlich auf in Deutschland gelegene Wohnimmobilien konzentriert ist, ist es nach Auffassung des Aufsichtsrats nicht erforderlich, dass dem Aufsichtsrat ein oder mehrere Mitglied(er) angehören, die in besonderem Maße über internationale Erfahrung verfügen. Gleichwohl gibt es im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG derzeit mehrere Mitglieder mit internationalem Hintergrund, was der Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt.
  - Die Vielfalt bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats spiegelt sich unter anderem durch den unterschiedlichen beruflichen Werdegang und Tätigkeitsbereich sowie die unterschiedlichen Erfahrungshorizonte seiner Mitglieder wider. Eine angemessene Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat wird angestrebt. Dem Aufsichtsrat gehört derzeit ein weibliches Mitglied an. Im Zuge der nächsten turnusmäßigen Aufsichtsratswahl wird basierend auf der derzeitigen Größe des Aufsichtsrats eine Anzahl von mindestens zwei Frauen im Aufsichtsrat angestrebt. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass die übrigen Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats gewährleistet sind und entsprechend qualifizierte weibliche Kandidaten für das Aufsichtsratsamt zum relevanten Zeitpunkt zur Verfügung stehen.
  - Die vom Aufsichtsrat in seiner Geschäftsordnung niedergelegte Regelung zur Altersgrenze wird berücksichtigt: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
  - Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat stets vom Unternehmensinteresse leiten lassen.
- Mit der Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2013 sieht der Aufsichtsrat sämtliche der genannten Ziele mit Ausnahme des erst mittelfristig angestrebten Ziels zur Steigerung des Frauenanteils als erreicht an. Insbesondere gehört dem Aufsichtsrat nach seiner Einschätzung eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an; die Qualifikation als unabhängiger Finanzexperte erfüllen nach Auffassung des Aufsichtsrats derzeit die Herren Dr. Jochen Scharpe, Jürgen Schulte-Laggenbeck und Stefan Jütte.
- Am 23. Januar 2014 platzierte Saturea B.V. erfolgreich 28,65 % ihres Aktienanteils an der LEG Immobilien AG am Kapitalmarkt und hält derzeit 0,41 % des Aktienkapitals der LEG Immobilien AG. 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. Im Zusammenhang mit der geplanten Reduzierung plant der Aufsichtsrat in einer der nächsten Sitzungen die Ziele für seine Zusammensetzung an die geänderte Situation anzupassen.

### ANGABEN ZU DIRECTORS' DEALINGS

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden der LEG Immobilien AG keine entsprechenden Aktiengeschäfte gemeldet. Im Februar 2014 wurden der LEG Immobilien AG Aktiengeschäfte gemeldet, die ordnungsgemäß veröffentlicht wurden und auf der [LEG-Website](#) abrufbar sind.

### AKTIENPROGRAMME UND -BESITZ

Die LEG Immobilien AG hat derzeit keine Aktienoptionsprogramme aufgelegt und verfügt derzeit noch nicht über ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

Zum 31. Dezember 2013 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats weniger als 1,0 % der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien.

### TRANSPARENZ

Im Umgang mit den Aktionären der Gesellschaft verfolgt die LEG Immobilien AG den Grundsatz einer umfassenden, kontinuierlichen und zeitnahen Information. Auf unserer Internetseite stellen wir detaillierte Unterlagen und Informationen bereit, wie zum Beispiel Finanzberichte, aktuelle Ad hoc- und Pressemeldungen oder auch Informationen zu den ordentlichen Hauptversammlung. Auch die Satzung der Gesellschaft ist auf unserer Internetseite zu finden.

### COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM

Compliance als Maßnahmen zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien ist eine wesentliche Leitungs- und Überwachungsaufgabe. Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance-Management-System und hat in diesem Zusammenhang u. a. eine Compliance-Beauftragte und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Zur Darstellung des Compliance-Management-Systems wird auf [Seite 33](#) des Geschäftsberichts verwiesen.

### ERKLÄRUNG NACH § 289A HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, ist Bestandteil des Lageberichts. Auf [Seite 93](#) des Lageberichts wird insoweit verwiesen.

Der [Bericht zur Corporate Governance der LEG Immobilien AG einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung](#) gemäß § 289a HGB wird ferner auf der Internetseite der LEG Immobilien AG dargestellt.

 <http://bit.ly/1hv35DM>

#### Directors Dealings

Ordnungsgemäß veröffentlichte Aktiengeschäfte 2014.

 <http://bit.ly/1cYQhOt>

#### Corporate Governance

Bericht der LEG Immobilien AG und Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 HGB.

# DETAILINDEX LAGEBERICHT

## **51 GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

- 51 Konzernstruktur
- 51 Geschäftstätigkeit und Strategie
- 52 Konzernsteuerung

## **53 WIRTSCHAFTSBERICHT**

- 53 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 54 Wohnungsmarkt NRW
- 56 Transaktionsmarkt
- 56 Mitarbeiter
- 59 Laufende Geschäftstätigkeit
- 60 Finanzierung
- 62 Sozialcharta
- 63 Dividende
- 64 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

## **73 NACHTRAGSBERICHT**

## **74 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT**

- 74 Risiko- und Chancenbericht
- 80 Prognosebericht

## **81 VERGÜTUNGSBERICHT**

## **87 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG § 289A HGB**

## **93 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB**

TAB | GR Grafische Darstellungen sind mit den Kürzeln TAB (Tabelle) und GR (Grafik) gekennzeichnet und durchnummeriert.



# LAGEBERICHT

## GR 8

### Struktur der LEG-Gruppe



# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## KONZERNSTRUKTUR

Die LEG Immobilien AG ist in 2013 infolge einer Rechtsformumwandlung aus der LEG Immobilien GmbH entstanden. Mit Gesellschafterbeschluss vom 2. Januar 2013 wurde die Formumwandlung notariell vollzogen. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 11. Januar 2013.

## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRATEGIE

Mit einem fokussierten Geschäftsmodell ist die operative Tätigkeit der LEG auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes ausgerichtet. Mit 94.311 Wohneinheiten zählt die LEG hierbei zu den führenden Bestandhaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Produktangebot der LEG bedient dabei die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum, die auch durch das stetige Wachstum der 1-2-Personen-Haushalte gefördert wird. Der regionale Schwerpunkt liegt 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 und Kundenorientierung ausgerichtete Geschäftsmodell der LEG (siehe Grafik Seite 15) verfolgt einen nachhaltig 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 miethnahen Dienstleistungen sowie das Wachstum durch wertsteigernde Akquisitionen.

### Organisches Wachstum

Das diversifizierte Immobilienportfolio der LEG hat in den letzten Jahren kontinuierlich ein Mietwachstum (+2,3% p. a. seit 2008) oberhalb des Marktdurchschnitts gezeigt, was ein Beleg für die Qualität des Immobilienbestands und die Bewirtschaftungskompetenz der LEG ist.

Eine Fortsetzung dieses stabilen Mietwachstums ist auch für die nächsten Jahre geplant. Dies soll in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin, weiteren Prozessoptimierungen und einer langfristig gesicherten, günstigen Finanzierung zu einem überproportionalen organischen Ergebniswachstum führen.

Das organische Mietwachstum der LEG basiert auf einem diversifizierten Mix von Wachstumstreibern. Das unterstreicht den insgesamt sehr defensiven Charakter des Wachstumsprofils. Im frei finanzierten Bestand kann eine Anpassung an die Marktmieten durch regelmäßige Mietspiegelanpassungen und im Rahmen der Neuvermietung vorgenommen werden. Im preisgebundenen Bestand werden alle drei Jahre inflationäre Entwicklungen direkt an die Mieter in Form der regelmäßigen Anpassungen der Kostenmieten weitergegeben. Auch in den kommenden Jahren werden kontinuierlich Mietpreisbindungen bei Teilen des geförderten Bestandes auslaufen. Das bietet entsprechenden Spielraum für Mietanpassungen bei den teilweise deutlich unter Marktmietniveau liegenden Beständen.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Marktgegebenheiten führt die LEG selektive, wertsteigernde Modernisierungsinvestitionen in den Bestand durch, die strengen Renditekriterien unterliegen.

Trotz der sehr positiven Entwicklung bei der Leerstandsreduktion und der insgesamt bereits hohen Vermietungsquote von 97,1% wird mittelfristig eine weitere Verbesserung dieser Kennzahl angestrebt.

### Externes Wachstum

Die LEG-Bewirtschaftungsplattform besitzt das Potenzial durch den Ankauf von Beständen Skaleneffekten zu heben und damit die operative Marge zu steigern. Der Fokus liegt dabei auf den Kernregionen in NRW, wo die höchsten Kostensynergien realisiert werden können. Eine starke Bilanz, eine breite Präsenz in den Kernmärkten mit 160 Standorten und der damit verbundenen hohen Marktkenntnis sowie schnelle Entscheidungsprozesse sind wesentliche Wettbewerbsvorteile der LEG. Die LEG verfolgt eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren finanziellen Vorgaben hinsichtlich der FFO I-Rendite und der Mietmultiplikatoren orientiert. Als durchschnittliche FFO I-Rendite wird bei Ankäufen mindestens 8,0% angestrebt. Auf Basis dieser Kriterien sollen in den Jahren 2013 und 2014 insgesamt mindestens 10.000 Wohneinheiten akquiriert werden.

### **Ausbau mieternaher Dienstleistungen**

Die Kundenbasis von über 260.000 Mietern soll auch für den selektiven Ausbau von wohnungsnahen Mehrwertdienstleistungen genutzt werden. Der Aufbau der Multi-Mediadienleistungen mit einem deutlichen Mehrwert für die Mieter über ein deutlich verbessertes Produktangebot zu günstigen Konditionen zeigt exemplarisch, wie sich die Interessen von Mietern und Aktionären idealerweise verbinden lassen. Der weitere Ausbau der wohnungsnahen Dienstleistungen befindet sich aktuell in der Prüfungsphase.

### **Defensive Finanzierungstrategie und eine starke Bilanz**

Wesentliches Fundament des LEG-Geschäftsmodells ist eine Absicherung durch eine defensive Bilanz- sowie eine langfristige ausgewogene Finanzierungsstruktur.

Eine starke Bilanz unterstützt den defensiven Charakter des Geschäftsmodells im Interesse der Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Geschäftspartner und sichert gleichzeitig das langfristige Wachstumspotenzial der Gesellschaft. Ein niedriger LTV von 47,7 %, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von elf Jahren, durchschnittliche Finanzierungskosten von 3,2 % und eine Zinssicherungsquote von 97,5 % sind Ausdruck des defensiven Risikoprofils.

## **KONZERNSTEUERUNG**

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-Jahres-Planung, 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, sodass 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.

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 Developmentgeschäft und den Zentralbereichen, welche die Konzernfunktionen wahrnehmen. Der Anteil des Segments am Vermögen des Konzerns liegt bei nur rund 1,0 %. 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. August 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.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 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 Stützpfiler 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.

## 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 in den Ballungszentren entlang der Rheinschiene (Köln, Düsseldorf, Bonn) sowie in Universitätsstädten wie Münster und Aachen aber auch eine 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.<sup>1)</sup> Das IT.NRW geht bislang von einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen 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 zwölf Großstädten mit mehr als 250.000 Einwohnern erhöhten sich die Angebotsmieten der inserierten Wohnungen signifikanter als in den kleineren Städten und Landkreisen.<sup>2)</sup> 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.<sup>3)</sup> Betrachtet man die Medianwerte der zwölf 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.<sup>4)</sup>

Das Angebot an günstigem Wohnraum wird stetig geringer: Kaufkraftschwache Haushalte finden lediglich in Gelsenkirchen noch Wohnungen im unteren Marktsegment für unter 4 Euro je qm. Auch zwischen 4 und 5 Euro werden nur noch in sieben 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.<sup>5)</sup>

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 zehn Jahre (42.500 Einheiten), dass das Fertigstellungsniveau weiterhin niedrig ist.

### Wohnungsnachfrage

Erstmals seit zehn Jahren werden die Geburtendefizite durch Zuwanderungsgewinne aus dem In- und Ausland und vor allem aus ost- und südeuropäischen Staaten überkompensiert. So betrug der Saldo 2013 insgesamt

<sup>1)</sup> Vgl. IT.NRW

<sup>2)</sup> Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2013

<sup>3)</sup> Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2013

<sup>4)</sup> Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2013

<sup>5)</sup> Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2013

+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 leer stehender Wohneinheiten sowohl auf Bundesebene (3,7%) als auch auf NRW-Ebene (3,6%)<sup>6)</sup> in 2009 auf 3,3% in 2012.<sup>7)</sup> 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.<sup>8)</sup> Mittlerweile ist dieser Effekt jedoch aufgebraucht, sodass 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 zwölf 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%).<sup>9)</sup> Bei den erfassten Mietspannen im mittleren Marktsegment wird ebenfalls ein positiver Gesamttrend sichtbar. 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 Mindener-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 qm 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 zu den Angebotsmieten überproportional erhöht haben. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche zu einem Ansturm auf die Assetklasse 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.<sup>10)</sup> 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, sodass

<sup>6)</sup> Vgl. Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex: Neubau immer dringlicher! empirica paper Nr. 216, 2013

<sup>7)</sup> Vgl. CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012

<sup>8)</sup> Vgl. Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex: Neubau immer dringlicher! empirica paper Nr. 216, 2013

<sup>9)</sup> Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2013

<sup>10)</sup> Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2013



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.<sup>11)</sup>

## 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. qm 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 rund 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 1 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.

## 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 den 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

- demografische 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.

<sup>11)</sup> Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2013

\* Ab 50 Wohneinheiten

**Personal**

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.

TAB 6

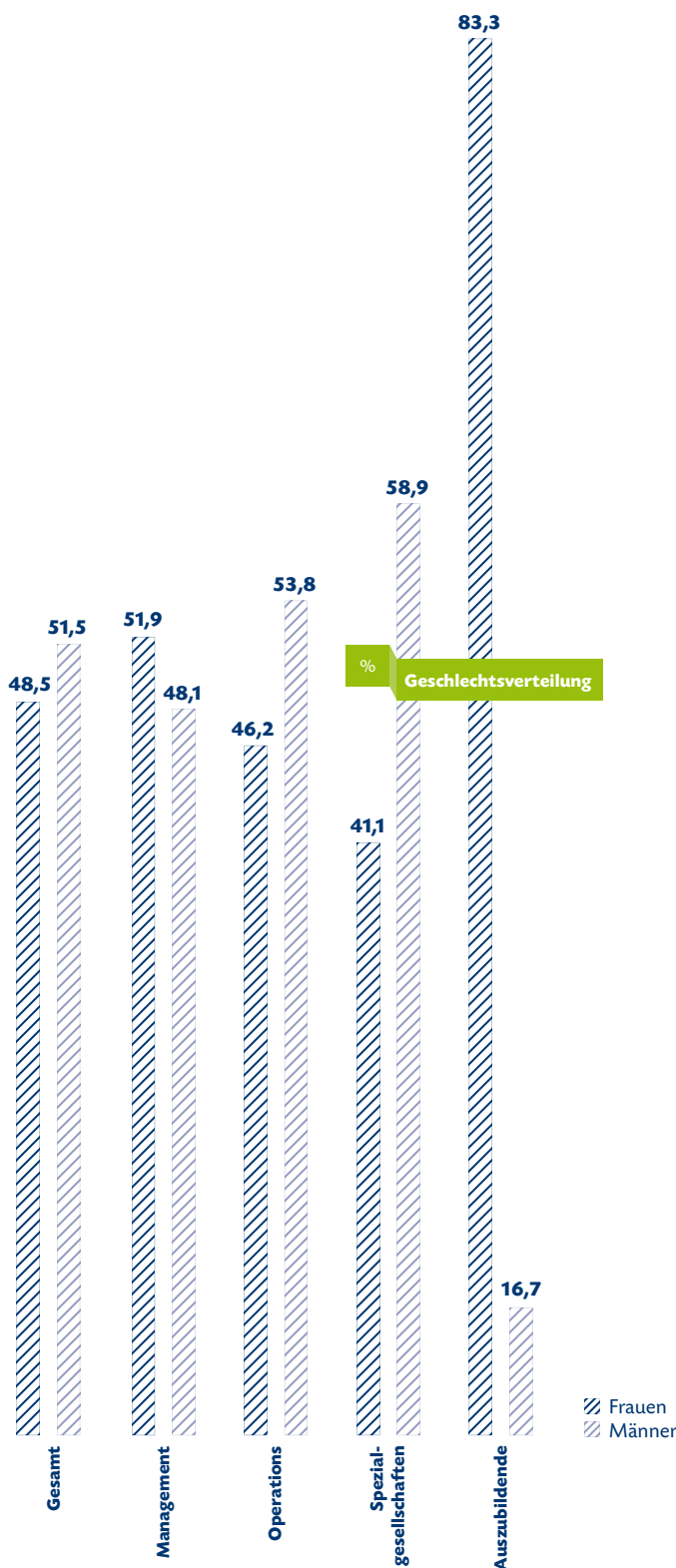
**Mitarbeiter LEG zum 31.12.**

	2013	2012	Veränderung
<b>ANZAHL</b>	<b>915</b>	<b>901</b>	<b>+14</b>
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

bp = Basispunkte

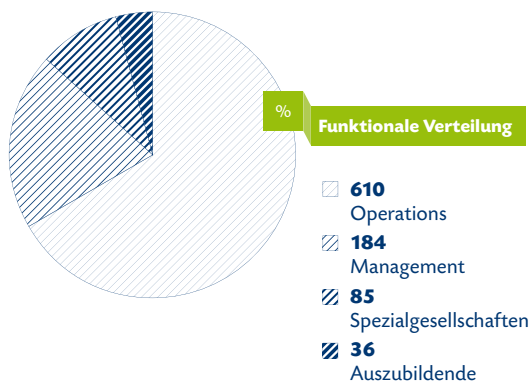
GR 10

**Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht**



GR 9

**Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen**



### **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 Euro; das entspricht 549 Euro pro Mitarbeiter und Jahr. Damit liegen wir deutlich über dem Branchendurchschnitt (ca. 384 Euro 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 Zusatzqualifikation mit durchschnittlich zehn Präsenztagen.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Ausbildung**

Zum 31. Dezember 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.

## 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:

### TAB 7

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 an 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, sodass auch im zurückliegenden Geschäftsjahr keine zusätzlichen Wirtschaftseinheiten für das Mieterprivatisierungsgeschäft entwickelt wurden.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 3.500 Wohnungen mit Besitzübergang zum 1. August 2013

bzw. 1. 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 rund 3.200 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

### TAB 7

#### Entwicklung des Immobilienbestandes

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

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 qm Wohn- und Nutzfläche belaufen sich somit auf ca. 14 Euro und liegen deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro qm. 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 Investitionssteuerung konnte ein Großteil der Investitionen als wertverbessernde 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.

## 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 Jahren 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 Akquisitionsportfolios zur Verfügung steht.

### Ausgewogene Struktur von Kernbanken

Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten der LEG-Gruppe entfallen etwa 21,4 % auf Förderkredite der NRW.Bank. Die verbleibenden 78,6 % der Kreditverbindlichkeiten verteilen sich im Schwerpunkt auf etwa zehn weitere Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Bei der Auswahl der Finanzierungspartner wurde neben dem Kriterium marktgerechter Konditionen auf eine ausgewogene Struktur des Kreditportfolios geachtet. Zur Vermeidung einer zu hohen Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtkreditportfolio auf ca. 25 % begrenzt.

### Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Die LEG setzt entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts zur Absicherung des defensiven Risikoprofils auf eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur. Die mit den Banken abgeschlossenen Finanzierungsverträge sind auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Laufzeiten von bis zu zehn Jahren kontrahiert worden. Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich mit den langfristigen Laufzeiten der Förderkredite somit eine durchschnittliche Laufzeit von etwa elf Jahren. Die Kredite sind im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten des jeweiligen Finanzierungsportfolios in Form von Grundschulden sowie weiteren Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfoliokrediten üblicherweise gestellt werden, abgesichert.

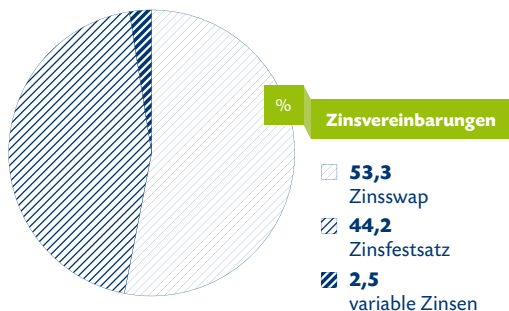
### Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Entsprechend der langfristigen Ausrichtung der Finanzierung sind die Finanzierungsvereinbarungen mit den Banken zu über 97% über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Der Einsatz derivativer Zinssicherungsinstrumente ist hierbei an das jeweilige Kreditgrundgeschäft gekoppelt. Der Einsatz von Zinsderivaten ist gemäß den internen Richtlinien der LEG ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken zulässig; es werden dementsprechend keine wesentlichen offenen oder auch spekulativen Posten geführt. Mittelfristig sind aufgrund der abgeschlossenen Zinssicherungen bei der LEG keine signifikanten Zinsänderungsrisiken zu erwarten.

Zum Bilanzstichtag lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten bei 3,2%.

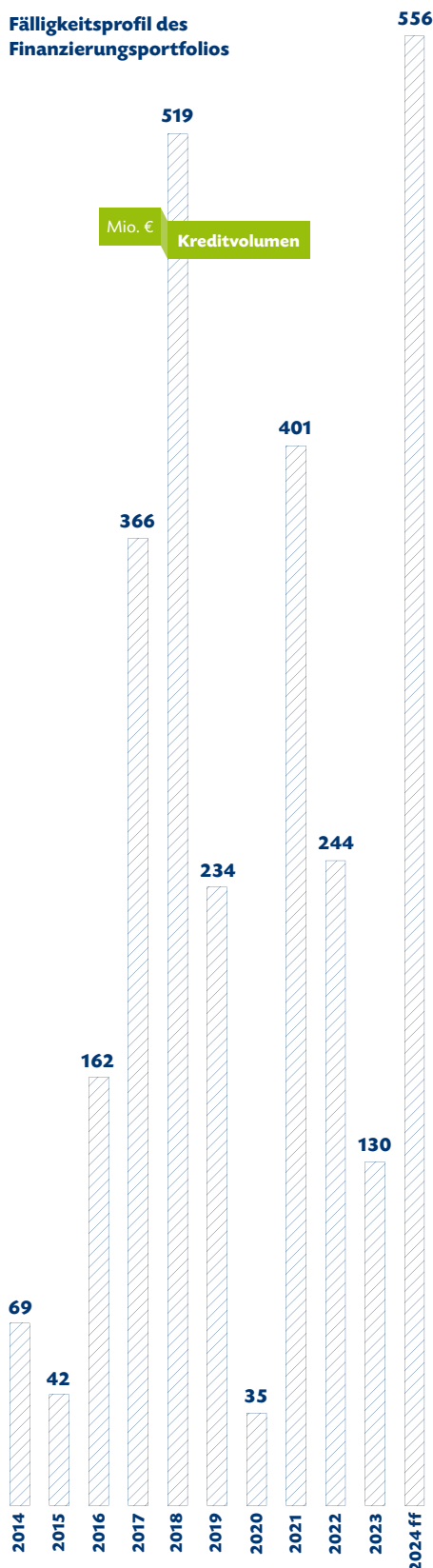
GR 11

### Zinssicherungsinstrumente



GR 12

### Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios





### Covenants

Die getroffenen Kreditvereinbarungen beinhalten üblicherweise im Regelfall Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants), die über die Laufzeit der Kreditverträge einzuhalten sind. Bei Nichteinhaltung der Covenants hat der Kreditgeber das Recht, den Vertrag zu kündigen mit der Folge, dass das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen ist. Die vereinbarten Covenants beziehen sich auf Kennzahlen innerhalb des von der jeweiligen Bank finanzierten Beleihungsportfolios bzw. auf Ebene des jeweiligen Darlehensnehmers. Die hierbei wesentlichen Finanzkennzahlen sind:

- Loan-to-Value (LTV; Verhältnis Kreditbetrag zu Marktwert des Portfolios)
- Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR; Verhältnis Nettomieterlöse (nach Bewirtschaftung) zu Kapitaldienst)
- Debt-to-Rent-Ratio (DRR; Verhältnis Kreditbetrag zu Nettomieterlösen)

Die in den Kreditverträgen vereinbarten Covenants bewegen sich innerhalb der nachfolgenden Spannbreiten:

- LTV 65,0 % – 82,5 %
- DSCR 102,5 % – 200,0 %
- DRR 786 % – 1.250 %

Die Einhaltung der Covenants wird im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung kontinuierlich überwacht. In den Kreditverträgen sind zudem Fristen vereinbart, innerhalb derer eine Heilung bei einem möglichen Vertragsverstoß erfolgen kann. Die kreditvertraglichen Auflagen aus Covenantvereinbarungen hat die LEG bislang in vollem Umfang einhalten können. Verstöße hiergegen sind derzeit und zukünftig nicht absehbar.

### SOZIALCHARTA

Seit nunmehr fünf Jahren wird in der LEG-Gruppe die Sozialcharta (sc) erfolgreich gelebt. Im Rahmen des Verkaufs der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (die heutige LEG Immobilien AG) wurde diese umfangreiche Sozialcharta mit weitreichenden und teilweise strafbewehrten Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von zehn Jahren (29. August 2008 – 28. August 2018) zugunsten 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 Mietereingbauten 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

#### Wirtschaftliche Beschränkungen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen

Über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen bzgl. der Sozialcharta – Schutzbestimmungen wird jährlich ein vom 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, Düsseldorf (PwC) hat die

von der LEG vorgelegten Sozialchartaberichte für die Geschäftsjahre 2008 bis 2012 geprüft und mit einem uneingeschränkten Prüfungsurteil versehen.

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 der LEG-Sozialcharta sind auf der LEG-Homepage im Wortlaut unter dem Link [www.leg-nrw.de/unternehmen/facts-structure-history/](http://www.leg-nrw.de/unternehmen/facts-structure-history/) nachzulesen.

Der Börsengang der LEG Immobilien AG am 1. Februar 2013 tangierte in keiner Weise die Schutzbestimmungen, die einschließlich aller Arbeitnehmerschutzrechte nicht angefasst 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 zehn 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 so lange weiterzuführen, wie berechtigte Personen (Eisenbahner) in diesen Beständen wohnen und ehemalige GWN-Mitarbeiter, die zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs 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%ige Tochter der LEG-Gruppe, hat mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 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 3. Januar 2017 gilt und Vertragsstrafen bewehrt ist; die LEG Wohnen Bocholt GmbH hat diesen Sozialchartaschutz vollumfänglich übernommen. Diese Schutzbestimmungen umfassen unter anderem Regelungen zu den Aspekten:

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

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.

#### **DIVIDENDE**

Die Dividende der LEG orientiert sich an der Entwicklung des FFO I (siehe Glossar) der Gesellschaft. Dabei ist beabsichtigt grundsätzlich 65% des FFO I direkt an die Aktionäre in Form einer Dividende auszuschütten. Die LEG gibt damit ein klares Bekenntnis zu nachhaltig attraktiven Dividendenzahlungen ab. Der thesaurierte Anteil des FFO I steht für Modernisierung, Darlehens-tilgung 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 vorgeschlagen. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 4,0%, gemessen am Schlusskurs der LEG-Aktie zum Jahresende von 42,95 Euro.

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts verwiesen.

### Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung in einer verkürzten Form stellt sich wie in TAB 8 dar.

Das operative Ergebnis (vor Steuern) im Berichtsjahr beträgt 285,5 Mio. Euro (2012: 310,1 Mio. Euro). Adjustiert um den Ergebniseffekt aus der Portfolioneubewertung war in der Berichtsperiode ein deutlicher Anstieg des

operativen Ergebnisses zu verzeichnen. Es wurde ein Periodenergebnis von 136,9 Mio. Euro (2012: Periodenergebnis von 112,1 Mio. Euro) erwirtschaftet, das auch die positiven Effekte aus der abgeschlossenen Reorganisation widerspiegelt.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 in verkürzter Form wie in TAB 9 dar.

Das Segment Wohnen erzielte in 2013 ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 295,5 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von –10,0 Mio. Euro.

TAB 8

### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	69,6	67,5	257,7	247,7
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–0,9	–0,2	–1,7	–1,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	81,6	11,0	81,6	120,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	–1,7	–0,5	–3,1	–1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	–0,4	2,3	3,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	–13,2	–24,9	–51,5	–59,4
Andere Erträge	–0,3	–0,4	0,2	1,7
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>135,5</b>	<b>52,1</b>	<b>285,5</b>	<b>310,1</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>–36,2</b>	<b>–51,3</b>	<b>–126,9</b>	<b>–195,6</b>
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>99,3</b>	<b>0,8</b>	<b>158,6</b>	<b>114,5</b>
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>–14,3</b>	<b>3,2</b>	<b>–21,7</b>	<b>–2,4</b>
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>85,0</b>	<b>4,0</b>	<b>136,9</b>	<b>112,1</b>

TAB 9

### Segmentberichterstattung 2013

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	527,9	6,3	–2,1	532,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	–273,5	–3,1	2,2	–274,4
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>254,4</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>257,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	–0,3	–1,4	–	–1,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	83,2	–1,6	–	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	–3,6	0,1	–3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	33,0	–31,2	2,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	–42,9	–39,6	31,0	–51,5
Andere Erträge	0,2	–	–	0,2
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>295,5</b>	<b>–10,0</b>	<b>–</b>	<b>285,5</b>

Für das Geschäftsjahr 2012 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie in [TAB 10](#) dar.

Das Segment Wohnen erzielte in 2012 ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 310,6 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 2,2 Mio. Euro.

Der größte Erlösanteil des Segment Sonstiges sind die Erlöse aus Geschäftsbesorgungsverträgen der LEG Management GmbH mit Bestandsgesellschaften im Segment Wohnen. Die Erlöse im Segment Sonstiges sowie die Aufwendungen im Segment Wohnen sind

konzerninterne Sachverhalte und werden in der Spalte »Überleitung« eliminiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Die Entwicklung der Segmentergebnisse wird im Folgenden in der Berichterstattung über die Bestandteile des Konzernergebnisses erläutert.

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2013 wie in [TAB 11](#) dargestellt zusammen.

TAB 10

#### Segmentberichterstattung 2012

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	495,8	6,4	-2,0	500,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-254,3	-1,4	3,2	-252,5
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>241,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,2</b>	<b>247,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,8	-0,6	-	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	118,4	1,9	-	120,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	-2,5	-	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-	43,2	-40,2	3,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-50,6	-45,1	36,3	-59,4
Andere Erträge	1,4	0,3	-	1,7
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>310,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>310,1</b>

TAB 11

#### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Bruttomieterlöse	180,6	158,2	<b>520,9</b>	495,7
davon: Nettokaltmiete	91,3	86,5	<b>360,5</b>	344,3
sonstige Erlöse	-47,2	-40,8	<b>11,2</b>	4,5
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG (BRUTTO)</b>	<b>133,4</b>	<b>117,4</b>	<b>532,1</b>	<b>500,2</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-49,3	-39,7	<b>-222,1</b>	-200,3
Personalaufwand	-7,8	-8,0	<b>-33,0</b>	-30,8
davon IPO-Kosten	-	-	<b>-2,1</b>	-
Abschreibungen	-1,0	-1,1	<b>-4,1</b>	-4,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,7	-1,1	<b>-17,3</b>	-17,3
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	-	<b>2,1</b>	-
<b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>-63,8</b>	<b>-49,9</b>	<b>-274,4</b>	<b>-252,5</b>
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>69,6</b>	<b>67,5</b>	<b>257,7</b>	<b>247,7</b>
<b>NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)</b>	<b>76,2</b>	<b>78,0</b>	<b>71,5</b>	<b>71,9</b>

Die Vermietungsdynamik hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt. Die LEG-Gruppe konnte in 2013 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 10,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 16,2 Mio. Euro gestiegene Nettokaltmieten sowie um 6,4 Mio. Euro höhere Instandhaltungsaufwendungen u. a. im Zuge einer leicht rückläufigen Aktivierungsquote.

Mietsteigerungen, ein Abbau der Leerstände sowie die Akquisitionen von drei Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 4,7% von 344,3 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 360,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei. Das organische Mietwachstum auf Basis der Mietsteigerungen und der Leerstandsreduktion lag bei +2,7%.

Nach erfolgreichem Abschluss des Börsengangs am 1. Februar 2013 wurden Erfolgsprämien an die Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. Euro gewährt. Der den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnende Anteil dieser Personalaufwendungen beträgt 2,1 Mio. Euro. Die Erfolgsprämien wurden vollständig an die Gesellschafter Restio b.v. und Perry Luxco S.à r.l. weiterbelastet.

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Die Gesamtinvestitionen fielen daher mit 85,5 Mio. Euro um 8,6 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfielen rund 1,1 Mio. Euro auf die neu akquirierten Bestände. [TAB 12](#)

Im letzten Quartal des Berichtszeitraums wurde ein überdurchschnittlich hoher Anteil an aktivierungsfähigen Maßnahmen durchgeführt. Im gesamten Berichtszeitraum wurde somit ein planmäßig ausgewogenes Verhältnis von werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen umgesetzt.

Investitionen in Leerwohnungen trugen sowohl zu einem Anstieg der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen als auch der Instandhaltungsaufwendungen durch Renovierungsarbeiten bei Neuvermietung bei.

Der Instandhaltungsaufwand stieg somit von 35,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 41,8 Mio. Euro im Berichtszeitraum, während die aktivierten Modernisierungen von 41,5 Mio. Euro auf 43,7 Mio. Euro anstiegen.

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens von 12,50 Euro pro qm ist sichergestellt.

#### Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2013 wie in [TAB 13](#) dargestellt zusammen.

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die LEG-Gruppe konnte diese Veräußerungsobjekte im Berichtszeitraum insgesamt leicht über Buchwert verkaufen. Die aufgrund von zwei Sondersituationen entstandenen Buchverluste von insgesamt 0,8 Mio. Euro konnten somit überkompensiert werden.

[TAB 12](#)

#### Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	8,4	10,9	41,8	35,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19,2	15,6	43,7	41,5
<b>GESAMTINVESTITION</b>	<b>27,6</b>	<b>26,5</b>	<b>85,5</b>	<b>76,9</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,10	5,97	6,10	5,97
<b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>	<b>14,0</b>	<b>12,9</b>

Der Anstieg der Umsatzkosten zur Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf 1,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus Veräußerungskosten eines Wohn- und Gewerbeobjekts mit Nutzen- und Lastenwechsel in 2014 (0,7 Mio. Euro).

### Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2013 81,6 Mio. Euro (2012: 120,3 Mio. Euro). Auf Basis des Portfolios zum Bilanzstichtag entspricht dies insgesamt einer Wertsteigerung von rund 1,7%. Positiv auf das Bewertungsergebnis im laufenden Geschäftsjahr wirkten sich der Anstieg der Ist-Mieten im laufenden Geschäftsjahr aus. Gegenläufig wirkte, dass im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der turnusmäßigen Anpassung der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz konservativere Ansätze bei den Instandhaltungskostensätzen zugrunde gelegt werden mussten.

Die hohe Passgenauigkeit der erworbenen Portfolios zur Strategie der LEG-Gruppe zeigt sich u. a. auch am durchschnittlichen Wert der als Finanzinvestition gehaltenen

Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5-Objekte). Dieser liegt inkl. Ankäufen bei 805 Euro/pro qm (2012: 790 Euro pro qm) sowie exkl. Ankäufen bei 808 Euro pro qm. Im Geschäftsjahr 2013 wurde somit inklusive der Investitionen in den Bestand ein Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 2,3% bezogen auf den Wert in Euro pro qm (exkl. Ankäufen) realisiert. Dieser Anstieg entspricht der jährlichen Wachstumsrate, die bereits in Vorjahren seit dem 1. Januar 2010 durchschnittlich erzielt wurde.

### Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2013 wie in [TAB 14](#) dargestellt zusammen.

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde in 2013 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2013 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 10,1 Mio. Euro, davon 7,8 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Das ansteigende Gesamtvolumen des Veräußerungsgeschäfts und die fortschreitende Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen führten zu einem Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen in 2013.

TAB 13

#### Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,2	4,9	15,2	13,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7,2	-4,9	-15,0	-13,9
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-0,2	-1,9	-0,9
<b>ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,4</b>

TAB 14

#### Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	3,2	1,4	9,0	7,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-3,3	-1,3	-7,6	-6,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,6	-0,6	-4,5	-2,5
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,8</b>



Weiterhin wurde für Risiken von zum 31. Dezember 2013 im Bestand befindlichen Vorratsimmobilien bereits bilanziell Vorsorge geleistet (0,6 Mio. Euro). Beide Effekte führten zu einem Anstieg der Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien in 2013.

### Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen. Sowohl im Berichtszeitraum als auch im Vergleichszeitraum sind zudem Einmaleffekte enthalten. [TAB 15](#)

Im Vergleichszeitraum wurde ein Grundstückskaufvertrag eines ursprünglich zu Erschließungszwecken erworbenen Objekts rückabgewickelt. Der ursprüngliche Kaufpreis von 2,9 Mio. Euro wurde vollständig rückerstattet. Auf das Objekt war in der Zwischenzeit eine Wertberichtigung in Höhe von 0,5 Mio. Euro erfasst worden, die im Zuge der Rückabwicklung aufgelöst werden konnte.

Der Erlösrückgang resultiert zudem aus der Reduzierung der Einnahmen aus Strom- und Wärmeerzeugung. Entlastend wirkten damit einhergehende sinkende Materialkosten zur Strom- und Wärmeversorgung, die zum Rückgang der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen beitragen.

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen setzen sich wie in [TAB 16](#) dargestellt zusammen.

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind insgesamt stark von Einmaleffekten geprägt.

Der Börsengang am 1. Februar 2013 verursachte weitere Beratungs- und Sachaufwendungen von 6,6 Mio. Euro, ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Mit dem erfolgreichen Börsengang wurden zahlreiche Projekte zur Restrukturierung und Neuausrichtung abgeschlossen. Die einmaligen Projektkosten konnten daher in 2013 gegenüber dem Vorjahr um 13,0 Mio. Euro von 19,1 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro gesenkt werden.

[TAB 15](#)

### Sonstige Leistungen

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,6	2,8	9,7	14,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,2	-3,2	-7,4	-11,3
<b>ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>

[TAB 16](#)

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,1	-28,1	-31,8	-47,1
Personalaufwand	-6,2	-4,0	-25,4	-17,0
Bezogene Leistungen	-0,3	0,4	-1,1	-0,6
Abschreibungen	-0,6	-0,6	-2,3	-2,1
IPO-Kostenerstattung	-	7,4	9,1	7,4
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-13,2</b>	<b>-24,9</b>	<b>-51,5</b>	<b>-59,4</b>

Im Zusammenhang mit Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern ist ein negativer Einmaleffekt von 4,1 Mio. Euro entstanden, der ebenso in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten ist. Eine entsprechend erhöhte Rückstellung trägt einer veränderten Risikoeinschätzung für dieses Projekt Rechnung. Zum Ende des Vorjahres wurden für dieses Projekt bereits 3,2 Mio. Euro zusätzlich zurückgestellt.

Der Personalaufwand enthält 3,3 Mio. Euro aus der Gewährung langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungskomponenten (Long-Term-Incentive-Programm, LTIP), die einen nicht zahlungswirksamen Posten ohne Eigenkapital- oder Verwässerungseffekt darstellen. Zudem trugen Erfolgsprämien für den erfolgreichen Börsengang in Höhe von 2,5 Mio. Euro zu einem Anstieg des dem Verwaltungsaufwand zuzuordnenden Teils der Personalaufwendungen um 8,4 Mio. Euro auf 25,4 Mio. Euro bei.

Die durch den Börsengang verursachten Personal- und Sachaufwendungen wurden vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. weiterbelastet. Der dem Verwaltungsaufwand zuzuordnende Teil der Kostenerstattung (sowie der korrespondierenden IPO-Kosten) beträgt 9,1 Mio. Euro.

Die Projektkosten (6,1 Mio. Euro), Rückstellung Development-Projekt (4,1 Mio. Euro), LTIP (3,3 Mio. Euro) und weitere Einmaleffekte (0,5 Mio. Euro) summieren sich auf insgesamt 14,0 Mio. Euro. Nach Bereinigung

dieser Effekte und den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (2,3 Mio. Euro) liegen die fortlaufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen bei 35,2 Mio. Euro und damit auf Vorjahresniveau. Einsparungen bei laufenden Beratungsaufwendungen nach erfolgreichem Abschluss der Neuorganisation konnten die gestiegenen Anforderungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung kompensieren.

### Finanzergebnis

Die LEG-Gruppe weist ein Finanzergebnis in Höhe von –126,9 Mio. Euro (Vorjahr: –195,6 Mio. Euro) aus. Dieses setzt sich wie in [TAB 17](#) dargestellt zusammen.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 195,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 131,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und dem Rückgang von Vorfälligkeitsentschädigungen.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und der Vorfälligkeitsentschädigungen beruht insbesondere auf der Refinanzierung der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH 2012 und der Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigungen für die Refinanzierungen in 2013 bei der LEG NRW GmbH und der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, bei denen die vertraglichen Grundlagen bereits in 2012 geschaffen wurden.

TAB 17

### Finanzergebnis

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
Zinserträge	0,2	0,2	1,0	1,5
Zinsaufwendungen	-36,2	-49,3	-131,4	-195,0
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>-36,0</b>	<b>-49,1</b>	<b>-130,4</b>	<b>-193,5</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,6	-1,1	0,8	0,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	0,1	-1,4	2,4	-3,1
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-36,2</b>	<b>-51,3</b>	<b>-126,9</b>	<b>-195,6</b>

Das positive Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Zinsstrukturkurve im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand stieg leicht auf 91,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 90,1 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber waren die gestiegenen Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung. Durch die Abschlüsse von neuen Zinssicherungsgeschäften innerhalb der refinanzierten Gesellschaften hat sich der Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung erhöht.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich leicht auf 3,2 % (2012: 3,3 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von elf Jahren.

### Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG Immobilien AG stellt der FFO dar. 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.

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich in 2013 wie in [TAB 18](#) dar.

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

TAB 18

### Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q4 2013	Q4 2012	2013	2012
<b>PERIODENERGEBNIS NACH IFRS</b>	<b>85,0</b>	<b>4,0</b>	<b>136,9</b>	<b>112,1</b>
Zinserträge	-0,2	-0,2	-1,0	-1,5
Zinsaufwendungen	36,3	49,4	131,4	195,0
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>36,1</b>	<b>49,2</b>	<b>130,4</b>	<b>193,5</b>
Sonstige finanziellen Aufwendungen	0,1	2,1	-3,5	2,1
Ertragsteuern	14,3	-3,2	21,7	2,4
<b>EBIT</b>	<b>135,5</b>	<b>52,1</b>	<b>285,5</b>	<b>310,1</b>
Abschreibungen	2,2	2,0	8,6	8,6
<b>EBITDA</b>	<b>137,7</b>	<b>54,1</b>	<b>294,1</b>	<b>318,7</b>
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-81,6	-11,0	-81,6	-120,3
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,7	-	3,3	-
Projektkosten mit Einmalcharakter	2,1	6,3	7,9	20,3
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-	2,4	3,2	1,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,9	0,2	1,7	1,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,7	0,5	3,1	1,8
<b>BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>61,5</b>	<b>52,5</b>	<b>231,7</b>	<b>223,1</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-24,0	-19,5	-91,0	-90,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	0,2	2,2	0,5	3,5
<b>FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>37,7</b>	<b>35,2</b>	<b>141,2</b>	<b>136,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,9	-0,2	-1,7	-1,4
<b>FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>36,8</b>	<b>35,0</b>	<b>139,5</b>	<b>135,1</b>
Capex	-19,2	-15,6	-43,7	-41,5
<b>CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)</b>	<b>18,5</b>	<b>19,6</b>	<b>97,5</b>	<b>95,0</b>

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).

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Die Bilanz in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

TAB 19

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>5.163,4</b>	4.937,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>6,9</b>	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	<b>91,9</b>	114,1
Langfristige Vermögenswerte	<b>5.262,2</b>	5.051,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	<b>33,8</b>	50,7
Flüssige Mittel	<b>110,7</b>	133,7
Kurzfristige Vermögenswerte	<b>144,5</b>	184,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	<b>16,4</b>	2,2
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>5.423,1</b>	<b>5.237,8</b>
Eigenkapital	<b>2.276,1</b>	2.085,5
Finanzschulden (langfristig)	<b>2.396,7</b>	2.102,9
Andere langfristige Schulden	<b>443,9</b>	480,2
Langfristiges Fremdkapital	<b>2.840,6</b>	2.583,1
Finanzschulden (kurzfristig)	<b>187,0</b>	396,8
Andere kurzfristige Schulden	<b>119,4</b>	172,4
Kurzfristiges Fremdkapital	<b>306,4</b>	569,2
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>5.423,1</b>	<b>5.237,8</b>

Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 5.423,1 Mio. Euro (2012: 5.237,8 Mio. Euro). Der Konzern weist einen Periodengewinn in Höhe von 136,9 Mio. Euro (2012: 112,1 Mio. Euro) aus.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte die größte Bilanzposition. Den wesentlichen Vermögenswert der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.163,4 Mio. Euro per 31. Dezember 2013 (2012:

4.937,1 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 31. Dezember 2013 einen Anteil von 95,2 % an der Bilanzsumme (2012: 94,3 %).

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios sind zum Berichtsstichtag 6,9 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang dieser Portfolios wird im ersten Halbjahr 2014 erfolgen.

In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wird zum 31.12.2013 ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit 14,2 Mio. Euro ausgewiesen. Der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber wird in 2014 stattfinden.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.276,1 Mio. Euro (2012: 2.085,5 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.583,7 Mio. Euro (2012: 2.499,7 Mio. Euro).

Positive Entwicklungen bei den derivativen Finanzinstrumenten und die Neubewertung im Rahmen der Pensionsbewertung aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus trugen zu einem Anstieg des Eigenkapitals bei.

Der in 2013 gegenüber 2012 erfolgte Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist auf die durchgeführten Refinanzierungen, Valutierungen sowie auf die Kaufpreisfinanzierungen der akquirierten Portfolios zurückzuführen.

Die LEG-Gruppe weist insgesamt Rückstellungen in Höhe von 149,0 Mio. Euro (2012: 159,6 Mio. Euro) aus – davon für Steuern in Höhe von 0,0 Mio. Euro (2012: 0,1 Mio. Euro) und für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 118,4 Mio. Euro (2012: 127,3 Mio. Euro). Das erhöhte Zinsniveau führte zu einem Anstieg des Kalkulationszinssatzes, wodurch sich die Pensionsrückstellungen verringerten. Der zinsänderungsbedingte Anstieg ist erfolgsneutral im sonstigen Periodenergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen.

### Net Asset Value (NAV)

Eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG-Gruppe stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Im Zuge einer weiteren Erhöhung der Transparenz und der Angleichung an internationale Berichtsstandards kam es zu einer leichten Modifikation des bisherigen NAV Berechnung. So werden Anteile nicht beherrschender

## LAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTSBERICHT

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### NACHTRAGSBERICHT

Akquisitionen

Aktienplatzierung

Veränderungen im Aufsichtsrat

Darlehensvaluierungen

der Gesellschaften am Eigenkapital nun nicht mehr erfasst und ausschließlich latente Steuern berücksichtigt, die sich auf als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie auf zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen. Auf Basis der angepassten Methodik wäre zum 31. Dezember 2012 der EPRA-NAV der LEG-Gruppe mit 2.371,8 Mio. Euro um 3,5 Mio. Euro höher ausgewiesen worden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. Dezember 2013 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.571,9 Mio. Euro aus: [TAB 20](#)

#### Loan to Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr geringfügig reduziert. Somit ergibt sich ein Loan to Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,68 % (2012: 47,90 %).

TAB 21

#### Loan to Value Ratio

Mio. €	2013	2012
Finanzschulden	<b>2.583,7</b>	2.499,7
Abzüglich flüssige Mittel	<b>110,7</b>	133,7
<b>NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>2.473,0</b>	<b>2.366,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>5.163,4</b>	4.937,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	<b>16,4</b>	2,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>6,9</b>	–
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>5.186,7</b>	<b>4.939,3</b>
<b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %</b>	<b>47,7</b>	<b>47,9</b>

#### Finanzlage

Es wurde ein Konzernergebnis in Höhe von 136,9 Mio. Euro (Vorjahr: 112,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 2.276,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2.085,5 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 42,0 % (Vorjahr: 39,8 %).

Bis zum 10. Januar 2013 war die Gesellschaft eine GmbH. Gesellschafter waren die Saturea b.v. mit einem Stammkapitalanteil von 47,3 Mio. Euro und die Perry Luxco RE S.à r.l. mit einem Stammkapitalanteil von 5,7 Mio. Euro.

TAB 20

#### EPRA-NAV

Mio. €	2013 (angepasst)	2013	2012 (angepasst)	2012
<b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>	<b>2.248,8</b>	<b>2.248,8</b>	<b>2.060,6</b>	<b>2.060,6</b>
<b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>	<b>27,3</b>	<b>27,3</b>	<b>24,9</b>	<b>24,9</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>2.276,1</b>	<b>2.276,1</b>	<b>2.085,5</b>	<b>2.085,5</b>
<b>HINWEIS: GESELLSCHAFTERDARLEHEN WURDE IN 2013 IN EK UMGEWANDELT</b>	–	–	–40,5	–40,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	–	–	–
<b>NAV</b>	<b>2.248,8</b>	<b>2.276,1</b>	<b>2.060,6</b>	<b>2.085,5</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	<b>52,0</b>	<b>52,0</b>	89,7	89,7
Latente Steuern	<b>271,1</b>	<b>225,9</b>	221,5	193,1
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.571,9</b>	<b>2.554,0</b>	<b>2.371,8</b>	<b>2.368,3</b>
<b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>	<b>52.963.444</b>	<b>52.963.444</b>	–	–
<b>EPRA-NAV PRO AKTIE*</b>	<b>48,56</b>	<b>48,22</b>	<b>44,78*</b>	<b>44,72*</b>

\*pro forma

Im Rahmen der Formumwandlung der ehemaligen LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG wurde das Grundkapital der Gesellschaft auf 53,0 Mio. Euro festgelegt.

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. Euro in die LEG Immobilien AG als andere Einlagen in die Kapitalrücklage eingelegt.

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 21,7 Mio. Euro als Dividende (0,41 Euro pro Aktie) ausgeschüttet.

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2013 in verkürzter Form wie folgt dar:

TAB 22

#### Kapitalflussrechnung

Mio. €	2013	2012
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	102,1	103,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-163,3	-81,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	38,2	29,4
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-23,0</b>	<b>51,9</b>

Gegenüber dem Vorjahr wirkten sich im Berichtszeitraum insbesondere gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, Nettokaltmieten und Steuerzahlungen auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von 132,5 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten Auszahlungen für Modernisierungen des Immobilienbestands zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -163,3 Mio. Euro.

Niedrigere Darlehensvalutierungen und die Dividendenzahlungen führten zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 38,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG-Gruppe war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

## NACHTRAGSBERICHT

### AKQUISITIONEN

Die Akquisition eines Portfolios von 1.922 Wohneinheiten in NRW konnte im Schlussquartal 2013 unter Gremienvorbehalt unterzeichnet werden. Die Zustimmung der zuständigen Gremien wird im ersten Quartal 2014 erfolgen. Der Kaufpreis des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten liegt bei 106,5 Mio. Euro. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 7,9 Mio. Euro. Die Durchschnittsmiete des Portfolios lag bei Unterzeichnung bei 4,96 Euro pro qm bei einer Leerstandsquote von 3,0%. Die anfängliche FFO I-Rendite des Portfolios liegt bei über 8,0%.

### AKTIENPLATZIERUNG

Am 23. Januar 2014 hat die Gesellschafterin Saturea B.V. ein Paket von 15.176 Mio. 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.

### VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Vor dem Hintergrund der Aktienplatzierung haben am 4. März 2014 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.

### DARLEHENSVALUTIERUNGEN

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 wurden in einzelnen Konzerngesellschaften weitere Darlehenstranchen aus Refinanzierungen in Höhe von 2,8 Mio. Euro gezogen. Die Darlehen sollen im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Altdarlehen genutzt werden. Des Weiteren flossen der LEG-Gruppe im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen nach dem Bilanzstichtag Darlehensmittel in Höhe von 22,3 Mio. Euro zu.



# RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### Risikobericht

#### REGELPROZESS ZUR INTEGRIERTEN STEUERUNG DER UNTERNEHMENSRSIKEN

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 essenzieller 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.

#### RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS/INTERNES KONTROLLSYSTEM

Im 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-Augen-Prinzip, 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 0,0 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

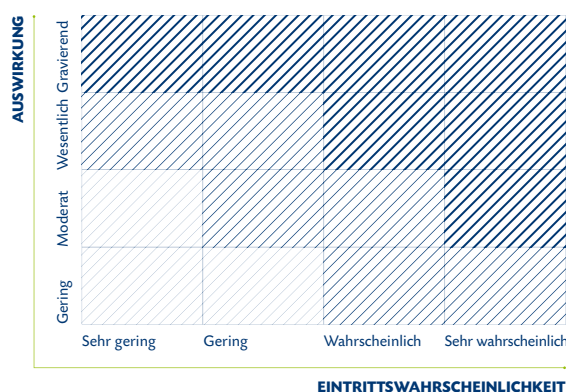
Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- 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 50,0% und
- d) Sehr wahrscheinlich: Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 50,1% und 100,0%

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die die einzelnen Risikomeldungen mit ihren gewichteten Erwartungswerten (Auswirkung verknüpft mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert:

GR 13

**Risikomatrix**



Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach im Folgenden dargestellten Risikokategorien sowie den damit verbundenen Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten (nach Gegenmaßnahmen): TAB 23

TAB 23

**Risikokategorien**

Risikokategorie	Relevante Risiken	Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Sozialcharta	Gering	Gering
Compliance-Risiken	Keine vorhanden	-	-
Immobilienrisiken	Mietausfallrisiken	Wesentlich	Sehr gering
	Risiken aus dem Portfolio	Gering	Gering
	Akquisitionsrisiken	Gering	Sehr gering
	Risiken aus dem Verkauf von Immobilien	Gering	Sehr gering
Finanzen	Stabilität der Bankenpartner (Bankenmarkt)	Gravierend	Sehr gering
	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Liquiditätsrisiken	Gering	Sehr gering
	Zinsänderungsrisiken	Gering	Wahrscheinlich
	Verschuldungsrisiken	Gering	Gering
	Nichteinhaltung Covenants (Events of Default)	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine vorhanden		
Steuerrisiken	Risiken aus Betriebsprüfungen	Moderat bis wesentlich	Gering bis sehr wahrscheinlich
Personal	Keine vorhanden		
Rechtliche Risiken	Allgemeine Rechtsrisiken	Gering bis gravierend	Sehr gering bis sehr wahrscheinlich
Informations- und Kommunikationsrisiken	Risiken der Informationstechnologie	Gering bis wesentlich	Sehr gering bis gering
Projektgeschäftsriskiken	Risiken aus Bauprojekten	Gering bis moderat	Gering bis sehr wahrscheinlich

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.

#### GESAMTEINSCHÄTZUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Nachfolgend erläutern wir die oben dargestellten Risikokategorien und die korrespondierenden wesentlichen Steuerungsmaßnahmen. Auf die oben dargestellten relevanten Einzelrisiken je Kategorie wird ebenfalls eingegangen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aus der Gesamtheit der beschriebenen Risikofaktoren keine wesentliche Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 demografischen 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 Statisti-

schen 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, den 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, eine 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, sodass 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 UNTERNEHMENSRIKEN

#### Risiken aus der Sozialcharta

Die Sozialcharta hat Einfluss auf vielfältige betriebliche Prozesse, Vorgänge und Geschäftsvorfälle in der LEG-Gruppe. Um Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung von strafbewehrten Schutzvorschriften, die auch mit einem daraus resultierenden Reputationsschaden 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.

### IMMOBILIENRIKEN

#### 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 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 besser 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

##### Stabilität der Bankpartner (Bankenmarkt)

Die Stabilität der Bankpartner ist vor dem Hintergrund der Finanzierungsstrategie ein wesentliches Kriterium für die LEG-Gruppe. Bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation eines Kreditinstitutes bzw. des Bankenmarktes insgesamt kann sich für den Kreditnehmer das Risiko einer veränderten Geschäftspolitik (restriktivere Kreditvergabe, höhere Marge etc.) ergeben, mit der Konsequenz u. a. steigender Zinsaufwendungen.

In der Bewertung des Risikos »Bankstabilität« werden nur Sachverhalte berücksichtigt, die im Falle einer Insolvenz der Bank zu Risiken führen könnten. Dieses ist der Fall, wenn aus einer Vertragsbeziehung mit der Bank Leistungsansprüche der LEG resultieren, die im Insolvenzfall nicht mehr bedient würden (insbesondere Derivate).

##### Prolongationsrisiken

Im Rahmen des Prolongationsrisikos besteht die Gefahr, dass die vom Kreditnehmer gewünschte Anschlussfinanzierung nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen gelingt mit der Folge, dass eine Rückführung des Kredites erfolgen muss oder verschlechterte Konditionen in Kauf genommen werden müssen. Hier wird in der Bewertung nur der Aspekt der Nichtverlängerung (Risiko: Rückzahlung) betrachtet. Dieses Risiko besteht grundsätzlich insbesondere bei Finanzierungen mit einer vereinbarten Endfälligkeit und Krediten mit nur kurzfristigen Zusagen.

##### Liquiditätsrisiken

Zu den Liquiditätsrisiken zählen ein verzögerter Geldfluss bei Umsatzerlösen und Darlehensvalutierungen sowie unvorhergesehene Ausgaben, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Die Cashflows der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenauszahlungen sind entsprechend vom wirtschaftlichen Erfolg abhängig oder müssen durch Fremdkapital ergänzt werden. Der Konzern überwacht, unter Berücksichtigung einer stetigen Liquiditätsreserve, laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses 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.

##### Zinsänderungsrisiken

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, sodass 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.

##### Verschuldungsrisiken

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.

#### INFORMATIONEN- UND KOMMUNIKATIONSRIKISKEN

##### Risiken der Informationstechnologie

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.

##### PROJEKTGESCHÄFTSRISIKEN

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

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.

#### Chancenbericht

Im Folgenden beschreiben wir die, neben den bereits im Risikoteil genannten, wesentlichen 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.



## LAGEBERICHT

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

VERGÜTUNGSBERICHT

Vorbemerkung

Vergütungssystem des Vorstandes

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 angekauft werden. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotenzialen.

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

## PROGNOSEBERICHT

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 136,0 Mio. Euro bis 140,0 Mio. Euro. Aufgrund der ersten positiven Ergebniseffekte aus getätigten Akquisitionen konnte das Ziel angehoben werden.

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche entwickelte sich mit +2,3% im Rahmen der Planung, die von einem jährlichen Wachstum von 2 bis 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 von 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 werden 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 mietergebundenen 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 bis 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 wertorientierte 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 angekauften 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 (2,93–3,00 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.

## VERGÜTUNGSBERICHT

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.

**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 2. Januar 2013 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 11. Januar 2013) wurden die Herren Hegel, Schultz und Hentschel durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 2. Januar 2013 zu Mitgliedern des Vorstands der LEG Immobilien AG bestellt.

Für den Zeitraum zwischen der Bestellung zu Vorstandsmitgliedern (2. Januar 2013) und der Aufnahme des Handels mit Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse (1. Februar 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 1. 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.

**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 fixen 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.

TAB 24

#### Vergütungsbestandteile

T€	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO	Holger Hentschel COO
Grundvergütung	400	360	210
Einjährige variable Vergütung (STI)	250	240	140
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	300	280	150
<b>GESAMTVERGÜTUNG</b>	<b>950</b>	<b>880</b>	<b>500</b>

#### 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, erhält dieses 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 dem 1,5-Fachen 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.

#### 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 (Businessplan) 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.

#### 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 ausge-

lobt 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 I:**

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

**PERFORMANCE-ZEITRAUM II:**

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

**PERFORMANCE-ZEITRAUM III:**

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 in zwei gleich große Teilbeträge geteilt, die ihrerseits jeweils einem der zwei Erfolgsziele zugeordnet werden, wie in GR 14 und TAB 25 dargestellt.

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 ausbezahlt.

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

TAB 25

**Zielkorridore des LTI**

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
%						
Total Shareholder Return p. a.	3	5	4	7	6	10
<b>TOTAL SHAREHOLDER RETURN</b>						
<b>PERFORMANCEZEITRAUM I</b>	<b>4,0</b>		<b>5,5</b>		<b>8,0</b>	
<b>PERFORMANCE AGAINST EPRA</b>	<b>90</b>		<b>100</b>		<b>110</b>	

GR 14

**Performance-Zeiträume**

Performance-Zeitraum I



Performance-Zeitraum II



Performance-Zeitraum III



2013 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

**GESAMTVERGÜTUNG DES VORSTANDS 2013**

Die Gesamtbezüge des Vorstands im Geschäftsjahr sind in [TAB 26](#) dargestellt.

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 insgesamt 0,85 Mio. Euro gewährt. Die Zahlung wurde durch die LEG NRW GmbH bzw. die LEG Wohnen NRW GmbH abgewickelt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2013 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt. In [TAB 27](#) sind die gewährten Zuwendungen dargestellt.

TAB 26

**Zufluss**

T€	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO	
	2013	2012 <sup>3)</sup>	2013	2012 <sup>3)</sup>	2013	2012 <sup>3)</sup>
Festvergütung <sup>1)</sup>	<b>395</b>	345	<b>355</b>	300	<b>207</b>	168
Nebenleistungen <sup>1)</sup>	<b>27</b>	26	<b>13</b>	20	<b>16</b>	15
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>422</b>	<b>371</b>	<b>368</b>	<b>320</b>	<b>223</b>	<b>183</b>
Erfolgsprämie	<b>300</b>	0	<b>300</b>	0	<b>250</b>	0
Einjährige variable Vergütung (STI) <sup>2)</sup>	<b>293</b>	278	<b>293</b>	278	<b>78</b>	65
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>593</b>	<b>278</b>	<b>593</b>	<b>278</b>	<b>328</b>	<b>65</b>
Versorgungsaufwand	<b>0</b>	0	<b>20</b>	20	<b>5</b>	4
<b>GESAMTVERGÜTUNG</b>	<b>1.015</b>	<b>649</b>	<b>981</b>	<b>618</b>	<b>556</b>	<b>252</b>

<sup>1)</sup> Festvergütung beinhaltet auch Vergütung aus Interimsanstellungsvertrag vom 2. Januar bis 1. Februar 2013.

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

<sup>3)</sup> In 2012 erfolgte der Zufluss im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH.

TAB 27

**Gewährte Zuwendungen**

T€	Thomas Hegel CEO				Eckhard Schultz CFO				Holger Hentschel COO			
	2013	2013 min.	2013 max.	2012 <sup>1)</sup>	2013	2013 min.	2013 max.	2012 <sup>1)</sup>	2013	2013 min.	2013 max.	2012 <sup>1)</sup>
Festvergütung	<b>395</b>	–	–	345	<b>355</b>	–	–	300	<b>207</b>	–	–	168
Nebenleistungen	<b>27</b>	–	–	26	<b>13</b>	–	–	20	<b>16</b>	–	–	15
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>422</b>	–	–	<b>371</b>	<b>368</b>	–	–	<b>320</b>	<b>223</b>	–	–	<b>183</b>
Erfolgsprämie	<b>300</b>	–	–	0	<b>300</b>	–	–	0	<b>250</b>	–	–	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	<b>250</b>	0	250	293	<b>240</b>	0	240	293	<b>140</b>	0	140	78
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	<b>295</b>	0	300	0	<b>275</b>	0	280	0	<b>148</b>	0	150	0
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>845</b>	<b>0</b>	<b>550</b>	<b>293</b>	<b>815</b>	<b>0</b>	<b>520</b>	<b>293</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>290</b>	<b>78</b>
Versorgungsaufwand	<b>0</b>	–	–	0	<b>20</b>	–	–	20	<b>5</b>	–	–	4
<b>GESAMTVERGÜTUNG</b>	<b>1.267</b>	<b>0</b>	<b>550</b>	<b>664</b>	<b>1.203</b>	<b>0</b>	<b>520</b>	<b>633</b>	<b>766</b>	<b>0</b>	<b>290</b>	<b>265</b>

<sup>1)</sup> In 2012 erfolgten die Zuwendungen im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträge mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH.

## 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 1. Februar 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. Dezember 2013 beträgt 203.654 Euro (2012: 139.314 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. April 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 1. Februar 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 von 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 von 580 Euro oder als Kapitalabfindung in Höhe von 153.512 Euro.

Für die Herren Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31. Dezember 2013 keine Rückstellungen gebildet worden.

## 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 infolge 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 Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Endes der Laufzeit dieses Dienstvertrages.

## VERGÜTUNGSSYSTEM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat wurde am 2. Januar 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).



**Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen**

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2013 gewährt wurden oder gewährt werden:

TAB 28

**Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen**

Name des Aufsichtsrats-Mitgliedes	Aktuelle Ausschuss-Mitgliedschaft	Vergütung in € (netto)
Michael Zimmer (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums	5.000
	Vorsitzender des Nominierungsausschusses	-
	Vorsitzender des Akquisitionsausschusses	3.750 <sup>1)</sup>
	Grundvergütung Aufsichtsrat	100.000
		<b>100.000</b>
		(wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100 T€)
Stefan Jütte (stellvertretender Vorsitzender)	Mitglied des Präsidiums	2.500
	Mitglied des Nominierungsausschusses	-
	Mitglied des Prüfungsausschusses	10.000
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	1.875 <sup>1)</sup>
	Grundvergütung Aufsichtsrat	75.000
		<b>89.375</b>
Dr. Martin Hintze	-	-
	Grundvergütung Aufsichtsrat	<b>50.000</b>
Dr. Johannes Ludewig	-	-
	Grundvergütung Aufsichtsrat	<b>50.000</b>
Dr. Jochen Scharpe <sup>3)</sup>	Vorsitzender des Prüfungsausschusses	20.000
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		<b>50.000</b>
		(wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100 T€) <sup>3)</sup>
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied des Prüfungsausschusses	10.000
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		<b>60.000</b>
Nathan Brown	Mitglied des Prüfungsausschusses	5.000 <sup>2)</sup>
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	1.875 <sup>1)</sup>
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		<b>56.875</b>
James Garman	Mitglied des Präsidiums	2.500
	Mitglied des Nominierungsausschusses	-
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	1.875 <sup>1)</sup>
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		<b>54.375</b>
Heather Mulahasani	-	-
	Grundvergütung Aufsichtsrat	<b>50.000</b>

<sup>1)</sup> Bildung Akquisitionsausschuss 23. April 2013.

<sup>2)</sup> Mitglied ab Juli 2013.

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

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 1. 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 1,5-Fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

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

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS- FÜHRUNG 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:

### 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 wurde, die 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 Rück-

sicht 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 Zusammen-  
setzung 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. Dezember 2013 noch bei der GSW Immobilien AG, Berlin. Die LEG Immobilien AG betrachtet die GSW Immobilien AG, eine große Wohnimmobilien-Gesellschaft, als Wettbewerber. Unter Berücksichtigung zum einen des Umstands, dass sich die Aktivitäten beider Unternehmen geografisch 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, sodass 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«

#### **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 Stadteinfesten, 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.

Weitere Ausführungen zum gesellschaftlichen Engagement der LEG Immobilien AG sind auf [Seite 34](#) dargestellt.

**Sozialcharta**

Die LEG Immobilien AG hat sich im Rahmen einer Sozialcharta zu zahlreichen Rahmenbedingungen und Maßnahmen bekannt und verpflichtet, die dem Schutz der Mieter, der Mitarbeiter und/oder der Immobilienbestände dienen. Nähere Ausführungen hierzu sind auf [Seite 62](#) dargestellt.

**Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft**

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. hat unter [www.immo-initiative.de](http://www.immo-initiative.de) einen »Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft« (Stand September 2010, »ICGK«) veröffentlicht, der über den DCGK hinausgehende Empfehlungen enthält. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG stimmen darin überein, dass – mit Ausnahme der Regelungen in 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. Der Code of Conduct und das Compiencesystem sind auf [Seite 33](#) näher dargestellt. 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.

**BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT SOWIE DER ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE VON DEREN AUSSCHÜSSEN**

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

**Vorstand**

Der Vorstand leitet die LEG Immobilien AG in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Die Geschäftsordnung für den Vorstand hat der Aufsichtsrat 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.

**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.

Am 23. Januar 2014 platzierte Saturea B.V. erfolgreich 28,65 % ihres Aktienanteils an der LEG Immobilien AG am Kapitalmarkt und hält derzeit 0,41 % des Aktienkapitals der LEG Immobilien AG. 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.

### Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügt im Geschäftsjahr 2013 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 Mulahasani 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 25.000,00 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahestehen, 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 sonstige 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.



## LAGEBERICHT

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289A HGB

Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der

Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB

### 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 Revisionsystems, 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 Immobilienportfolios. 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 Konzernanhang auf [Seite 150](#) des Geschäftsberichts dargestellt.

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



## ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

### Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

### 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 %.

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

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

### Regeln zur Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder und Satzungsänderungen

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

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

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

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

Das Grundkapital ist um bis zu 26.481.722 Euro durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung der Aktien an die Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 16. Januar 2018 begeben werden.

### 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 Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

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

den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

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

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

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

Düsseldorf, den 24. März 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**Thomas Hegel**  
**Holger Hentschel**  
**Eckhard Schultz**

# DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

96	KONZERNBILANZ
97	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
98	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGS- RECHNUNG
99	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
100	ANHANG ALLGEMEINE ANGABEN
154	KONZERN-ANLAGENSPIEGEL/ANLAGE I
156	KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL/ANLAGE II
158	STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ANLAGE III
162	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

TAB | GR Grafische Darstellungen sind mit den Kürzeln TAB (Tabelle) und GR (Grafik) gekennzeichnet und durchnummeriert.

# KONZERNABSCHLUSS

## KONZERNBILANZ

TAB 29

### Aktiva

Mio. €	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>5.262,2</b>	<b>5.051,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.163,4	4.937,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		6,9	–
Sachanlagen	E.2	66,7	72,3
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	4,3	5,9
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.4	9,2	8,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.5	3,6	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	2,8	1,9
Aktive latente Steuern	E.15	5,3	20,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>144,5</b>	<b>184,4</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	E.7	10,1	17,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	21,0	31,3
Forderungen aus Ertragsteuern	E.15	2,7	2,0
Flüssige Mittel	E.8	110,7	133,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.9	16,4	2,2
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>5.423,1</b>	<b>5.237,8</b>

### Passiva

Mio. €	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>	E.10	<b>2.276,1</b>	<b>2.085,5</b>
gezeichnetes Kapital		53,0	53,0
Kapitalrücklage		440,9	436,1
Kumulierte sonstige Rücklagen		1.754,9	1.571,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.248,8	2.060,6
Nicht beherrschende Anteile		27,3	24,9
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>2.840,6</b>	<b>2.583,1</b>
Pensionsrückstellungen	E.11	112,3	121,5
Sonstige Rückstellungen	E.12	12,7	12,2
Finanzschulden	E.13	2.396,7	2.102,9
Sonstige Schulden	E.14	63,5	101,2
Steuerschulden	E.15	24,2	31,4
Passive latente Steuern	E.15	231,2	213,9
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>306,4</b>	<b>569,2</b>
Pensionsrückstellungen	E.11	6,1	5,8
Sonstige Rückstellungen	E.12	17,9	20,1
Steuerrückstellungen	E.15	0,0	0,1
Finanzschulden	E.13	187,0	396,8
Sonstige Schulden	E.14	77,6	125,5
Steuerschulden	E.15	17,8	20,9
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>5.423,1</b>	<b>5.237,8</b>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TAB 30

## Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2013	01.01. – 31.12.2012
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	F.1	<b>257,7</b>	247,7
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		<b>532,1</b>	500,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		<b>-274,4</b>	-252,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.2	<b>-1,7</b>	-1,4
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		<b>15,2</b>	13,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		<b>-15,0</b>	-13,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		<b>-1,9</b>	-0,9
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.3	<b>81,6</b>	120,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	F.4	<b>-3,1</b>	-1,8
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		<b>9,0</b>	7,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		<b>-7,6</b>	-6,9
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		<b>-4,5</b>	-2,5
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	F.5	<b>2,3</b>	3,0
Erlöse aus sonstigen Leistungen		<b>9,7</b>	14,3
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		<b>-7,4</b>	-11,3
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	F.6	<b>-51,5</b>	-59,4
<b>Andere Erträge</b>		<b>0,2</b>	1,7
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>285,5</b>	<b>310,1</b>
Zinserträge	F.7	<b>1,0</b>	1,5
Zinsaufwendungen	F.8	<b>-131,4</b>	-195,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen		<b>0,8</b>	0,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		<b>0,3</b>	0,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten		<b>2,4</b>	-3,1
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>		<b>158,6</b>	<b>114,5</b>
Ertragsteuern	F.9	<b>-21,7</b>	-2,4
<b>PERIODENERGEBNIS</b>		<b>136,9</b>	<b>112,1</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge</b>			
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>			
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>		<b>25,4</b>	-42,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		<b>33,5</b>	-55,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		<b>-8,1</b>	13,7
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>			
<b>Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen</b>		<b>5,8</b>	-17,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)		<b>8,3</b>	-25,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		<b>-2,5</b>	7,6
<b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>		<b>168,1</b>	<b>52,6</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>			
Nicht beherrschende Anteile		<b>1,7</b>	17,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		<b>135,2</b>	94,4
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>			
Nicht beherrschende Anteile		<b>2,0</b>	8,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		<b>166,1</b>	44,2
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €</b>	F.10	<b>2,5</b>	<b>5,9</b>

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TAB 31

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Kapitalanteile/ Stammkapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Kumulierte sonstige Rücklagen		Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
				Versicherungsmathe- matische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
<b>STAND ZUM 01.01.2012</b>	-	<b>544,3</b>	<b>1.246,1</b>	<b>-4,2</b>	<b>-15,3</b>	<b>1.770,9</b>	<b>375,0</b>	<b>2.145,9</b>
Periodenergebnis	-	-	94,4	-	-	94,4	17,7	112,1
sonstiges Ergebnis	-	-	-	-14,7	-35,5	-50,2	-9,3	-59,5
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	-	-	<b>94,4</b>	<b>-14,7</b>	<b>-35,5</b>	<b>44,2</b>	<b>8,4</b>	<b>52,6</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	312,9	-3,4	-8,8	300,7	-339,4	-38,7
Kapitalerhöhung	53,0	-	-	-	-	53,0	0,1	53,1
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-108,2	-	-	-	-108,2	-	-108,2
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-19,2	-19,2
<b>STAND ZUM 31.12.2012</b>	<b>53,0</b>	<b>436,1</b>	<b>1.653,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>-59,6</b>	<b>2.060,6</b>	<b>24,9</b>	<b>2.085,5</b>
<b>STAND ZUM 01.01.2013</b>	<b>53,0</b>	<b>436,1</b>	<b>1.653,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>-59,6</b>	<b>2.060,6</b>	<b>24,9</b>	<b>2.085,5</b>
Periodenergebnis	-	-	135,2	-	-	135,2	1,7	136,9
sonstiges Ergebnis	-	-	-	5,7	25,2	30,9	0,3	31,2
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	-	-	<b>135,2</b>	<b>5,7</b>	<b>25,2</b>	<b>166,1</b>	<b>2,0</b>	<b>168,1</b>
Änderung des Konsoli- dierungskreises/Einlage von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	40,5	39,0	-	-	79,5	0,5	80,0
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-39,0	-	-	-	-39,0	-0,1	-39,1
Ausschüttungen	-	-	-21,7	-	-	-21,7	-	-21,7
Einlage im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	3,3	-	-	-	3,3	-	3,3
<b>STAND ZUM 31.12.2013</b>	<b>53,0</b>	<b>440,9</b>	<b>1.805,9</b>	<b>-16,6</b>	<b>-34,4</b>	<b>2.248,8</b>	<b>27,3</b>	<b>2.276,1</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TAB 32

## Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>285,5</b>	<b>308,0</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		8,7	8,6
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-81,6	-120,3
(Gewinne)/Verluste aus assoziierten Unternehmen		-	-0,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-0,1	0,4
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen		0,0	-0,1
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen		-	-0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen		-0,1	-3,0
(Gewinne)/Verluste aus der Zeitwertbewertung von Derivaten		-	3,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		8,3	-25,1
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva		12,0	-7,9
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-29,7	46,6
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern		-	-6,2
Zinsauszahlungen		-91,9	-91,6
Zinseinzahlungen		0,9	1,5
Erhaltene Beteiligungserträge		1,5	-
Erhaltene Steuern		0,5	0,6
Gezahlte Steuern		-11,8	-10,7
<b>MITTELZUFLUSS/ MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>102,2</b>	<b>103,6</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-177,8	-94,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		15,2	13,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen		-1,3	-2,5
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen		0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten		0,6	2,7
Einzahlungen aus Abgängen von assoziierten Unternehmen		-	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		-	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		-	0,1
<b>MITTELZUFLUSS/ MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-163,3</b>	<b>-81,1</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Aufnahme von Bankdarlehen		413,0	709,4
Tilgung von Bankdarlehen		-350,2	-588,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-2,9	-2,6
Darlehensrückzahlungen an Gesellschafter		-	-79,4
Ausschüttungen an Aktionäre		-21,7	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen		-	-9,6
<b>MITTELZUFLUSS/ MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>38,2</b>	<b>29,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>		<b>-23,0</b>	<b>51,9</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		133,7	81,8
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>		<b>110,7</b>	<b>133,7</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		110,7	133,7
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>		<b>110,7</b>	<b>133,7</b>



# ANHANG ALLGEMEINE ANGABEN

## A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER LEG IMMOBILIEN AG

### 1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: »LEG Immo«; vormals LEG Immobilien GmbH) 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 in Deutschland. 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 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 Wirkung zum 29. August 2008 hat die Lancaster GmbH & Co. KG 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 25 TEuro. Kommanditistin der Lancaster GmbH & Co. KG war die Saturea B.V. Amsterdam, Niederlande mit einer Festkapitaleinlage in Höhe von 1 TEuro. 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.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 25. März 2014 von dem Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

### 2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurde 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, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Einzelne Posten der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. €) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum am Bilanzstichtag geltenden Zeitwert angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen und Wertungen des Managements. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Erläuterung D.22 und D.23 aufgeführt.

Der Konzernabschluss der LEG Immo ist für die LEG NRW GmbH wie auch für die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH und für die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH ein befreiender Konzernabschluss im Sinne des § 291 HGB. Diese Gesellschaften brauchen keinen Teilkonzernabschluss aufzustellen, da sie in den Konzernabschluss der LEG Immo einbezogen werden und kein Antrag von Minderheitsgesellschaftern zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 HGB vorliegt sowie die weiteren Voraussetzungen des § 291 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 HGB erfüllt sind.

Die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB werden durch kein Tochterunternehmen in Anspruch genommen.

## B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

### 1. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende International Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Zu den folgenden Standards wurden Änderungen verabschiedet:

Der im November 2009 veröffentlichte Teil von IFRS 9 »Finanzinstrumente« regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Es wird lediglich zwei Bewertungskategorien (fortgeführte Anschaffungskosten und beizulegender Zeitwert) geben. Der im Oktober 2010 ergänzte Teil regelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten. Hierbei werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die im November 2013 verabschiedeten Änderungen betreffen die Aufnahme eines neuen allgemeinen Modells für die Sicherungsbilanzierung, in dem der Umfang möglicher Sicherungs- und Grundgeschäfte erweitert wird und das neue Vorschriften zur Effektivitätsmessung vorsieht. Der Erstanwendungszeitpunkt wurde von dem IASB verschoben. Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich voraussichtlich Aus-

wirkungen auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten bei der LEG-Gruppe ergeben.

Im Mai 2011 veröffentlichte der IASB die Änderung des IAS 27 »Separate Financial Statements«. Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Einzelabschlüssen eines Unternehmens. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Der IASB hat im Mai 2011 IFRS 10 »Consolidated Financial Statements« veröffentlicht. Der Standard ersetzt die Bestimmungen des IAS 27 zur Konzernrechnungslegung und des SIC-12 zur Einbeziehung von Zweckgesellschaften. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Der im Mai 2011 vom IASB veröffentlichte IFRS 11 »Joint Arrangements« ersetzt die Regelung des IAS 31 und des SIC-13. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Hieraus werden sich keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe ergeben.

Weiterhin hat der IASB im Mai 2011 IFRS 12 »Disclosure of Interest in Other Entities« veröffentlicht. IFRS 12 regelt künftig einheitlich die Angabepflichten zur Konzernrechnungslegung. Der Standard sieht in der EU eine Erstanwendung für die am 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahre vor. Es werden sich Auswirkungen auf die Anhangangaben der LEG-Gruppe ergeben.

Ebenfalls wurde im Mai 2011 die Änderung des IAS 28 »Investments in Associates and Joint Ventures« veröffentlicht. Die Änderung des IAS 28 ist in der EU anzuwenden für ab dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss der LEG-Gruppe erwartet.

Mit der im Dezember 2011 vom IASB veröffentlichten Änderung des IAS 32 »Finanzinstrumente Darstellung: Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities« erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzung für die Saldierung von Finanzinstrumenten. Die Änderung des IAS 32 ist in der EU anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2014 beginnen. Die LEG-Gruppe erwartet keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf Bilanzierung und Bewertung.

Im Juni 2012 veröffentlichte der IASB eine Änderung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: »Transition Guidance«.

Hiernach ist die Beurteilung von Beherrschung nach den neuen Vorschriften zu Beginn der erstmaligen Anwendung und nicht schon zu Beginn der Vergleichsperiode vorzunehmen. Außerdem entfällt eine Angabe von vergleichenden Informationen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen. Die Änderung ist für ab dem 1. Januar 2014 beginnende Berichtsperioden anzuwenden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe.

Die im Oktober 2012 veröffentlichten Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 betreffend »Investment Entities« sind anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2014. Die Änderungen sehen vor, dass Investmentgesellschaften ihre Beteiligungen an Tochterunternehmen nicht nach IFRS 10 oder IFRS 12, sondern nach IAS 39 bilanzieren. Darüber hinaus gelten besondere Angabepflichten für Investmentgesellschaften nach IFRS 12. Es werden keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Im Dezember 2013 hat der IASB den Änderungsstandard »Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte« zu IAS 36 veröffentlicht. Dieser enthält Anpassungen an den Angabepflichten zu Wertminderungen oder Wertaufholungen. Darüber hinaus werden durch IFRS 13, Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, in IAS 36 Angabevorschriften korrigiert. Die Änderung des IAS 36 ist in der EU anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2014 beginnen. Es werden keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Weiterhin hat der IASB im Dezember 2013 Änderungen zu IAS 39 »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« veröffentlicht. Mit Änderung des IAS 39 wird die Novation eines OTC-Derivats als Sicherungsinstrument geregelt, ohne die Sicherungsbeziehung zu unterbrechen. Die Änderung ist in der EU anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2014 beginnen. Es werden keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe erwartet.

Im November 2013 hat das IASB eine Änderung von IAS 19: »Leistungen an Arbeitnehmer«: Arbeitnehmerbeiträge zu leistungsorientierten Plänen veröffentlicht. Durch diese Änderung wird nunmehr klargestellt, wie die in den Bedingungen eines leistungsorientierten Pensionsplans enthaltenen Beträge von Arbeitnehmern oder Dritte zu bilanzieren sind, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Diese Änderung wird keine Auswirkung auf die

LEG-Gruppe haben. Die Änderung wird vorbehaltlich der EU-Billigung für Berichtsperioden ab dem 1. Juli 2014 anwendbar sein.

Im Dezember 2012 hat das IASB die »Improvements to IFRS 2010-2012« veröffentlicht. Sie stellen den fünften Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an sechs bestehenden IFRS dar. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für Geschäftsjahre ab dem 1. Juli 2014 anzuwenden. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Im Dezember 2013 hat das IASB die »Improvements to IFRS 2011-2011« veröffentlicht. Sie stellen den sechsten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRS dar. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für Geschäftsjahre ab dem 1. Juli 2014 anzuwenden. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21 »Levies« stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Die Erstanwendung soll vorbehaltlich der EU-Billigung ab dem 1. Januar 2014 erfolgen. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

## **2. Erstmals verpflichtend angewendete International Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)**

Im Dezember 2010 hat der IASB die Änderung des IFRS 1 »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards: Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-time Adopters« veröffentlicht. Die Änderung ist in der EU anzuwenden für Berichtsperioden ab 1. Januar 2013 und hat keine Relevanz für die LEG-Gruppe.

Mit Veröffentlichung des IFRS 13 »Fair Value Measurement« im Mai 2011 werden einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Der Standard ist für ab dem 1. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden. Die erstmalige Anwendung hat Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung sowie auf die Anhangangaben des LEG Immo Konzernabschlusses.

Mit Änderung des IAS 1 »Darstellung des Abschlusses: Presentation of Items of Other Comprehensive Income« im Juni 2011 wurden neue Vorschriften zur Darstellung

des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Die Änderungen des IAS 1 sind anzuwenden für ab dem 1. Juli 2012 beginnende Geschäftsjahre. Es ergeben sich keine Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage; lediglich Änderungen in der Darstellung.

Im Juni 2011 wurde IAS 19 »Leistungen an Arbeitnehmer: Employee Benefits« umfassend überarbeitet. Eine grundlegende Änderung betrifft die Abschaffung des Korridor-Ansatzes zur Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sind im sonstigen Gesamtergebnis zu erfassen. Weiterhin ergibt sich im Zusammenhang mit den Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses eine geänderte Einordnung. Die Aufstockungsrückstellungen der Altersteilzeitvereinbarungen sind demnach zukünftig gemäß IAS 19.8 als andere langfristige fällige Leistungen an Arbeitnehmer zu erfassen. Demnach ist der Aufwand für die Aufstockungsrückstellung nicht mehr zum Zeitpunkt des Beginns der Laufzeit in voller Höhe als Rückstellung zu erfassen, sondern über den Erdienenszeitraum ratiertlich anzusammeln. Die Änderungen des IAS 19 sind in der EU für Berichtsperioden anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2013 beginnen. Die LEG-Gruppe erfasst bereits seit der IFRS-Einführung die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Gesamtergebnis. Insofern ergaben sich für die LEG nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bilanz und Gesamtergebnisrechnung, welche primär aus den Altersteilzeitvereinbarungen resultieren. Weiterhin haben sich durch den überarbeiteten IAS 19 die Anhangangaben erweitert.

Im Oktober 2011 wurde IFRIC 20 »Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine« veröffentlicht. IFRIC 20 regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase einer Tagebergbauminne. IFRIC 20 ist in der EU für ab dem 1. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden und hat keine Relevanz für die LEG-Gruppe.

Mit der im Dezember 2011 vom IAS veröffentlichten Änderung des IFRS 7 »Finanzinstrumente: Angaben« erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzung für die Saldierung von Finanzinstrumenten. Die Änderung des IFRS 7 ist in der EU anzuwenden für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2013 beginnen. Die erstmalige Anwendung hat keine Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen auf die Anhangangaben.

Des Weiteren wurde im Dezember 2011 die überarbeitete Fassung des IAS 12 »Ertragsteuern: Deferred Tax – Recovery of Underlying Assets –« veröffentlicht. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien nach IAS 40, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wird mit dieser Änderung die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung durch eine Veräußerung erfolgt. Die Änderungen zu IAS 12 sind in der EU anzuwenden für ab dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe.

Im März 2012 wurde der IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz geändert. Die Änderung ist für ab dem 1. Januar 2013 beginnende Berichtsperioden anzuwenden und hat aufgrund der Tatsache, dass die LEG-Gruppe zum Anwendungszeitpunkt 1. Januar 2013 keine Erstanwenderin mehr ist, keine Relevanz.

Im Mai 2012 wurden die jährlichen Verbesserungen zu den IFRS (2009–2011) veröffentlicht. Diese sind verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der LEG-Gruppe.

## C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### 1. Konsolidierungsmethoden

#### A) TOCHTERUNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die LEG Immo direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immo die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Die Beherrschung beruht bei den Tochtergesellschaften der LEG-Gruppe darauf, dass die LEG Immo direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte innehat. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immo nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der LEG Immo.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der LEG Immo zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

**B) ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN**

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen der LEG-Konzern einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Der maßgebliche Einfluss beruht regelmäßig darauf, dass die LEG Immo direkt oder indirekt 20 % bis 50 % der Stimmrechte an diesem Unternehmen innehat und die damit verbundene Assoziierungsvermutung nicht widerlegt wird.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Im Rahmen der Equity-Bewertung werden die Anteile an assoziierten Unternehmen zu Anschaffungskosten im Konzernabschluss ausgewiesen, angepasst um die darauf entfallenden Änderungen im Reinvermögen des assoziierten Unternehmens und um eventuelle Wertminderungen aus möglichen Wertbeeinträchtigungen.

Verluste aus assoziierten Unternehmen, die den Beteiligungsbuchwert bzw. sonstige langfristige Forderungen aus der Finanzierung dieser Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst, sofern keine Nachschusspflicht besteht.

Darüber hinaus werden einzelne assoziierte Unternehmen wegen der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen.

Eine Übersicht zum Anteilsbesitz der LEG-Gruppe findet sich im Abschnitt J.

**2. Veränderungen im Konzern**

**A) TOCHTERUNTERNEHMEN**

Der Konsolidierungskreis der LEG-Gruppe hat sich wie folgt entwickelt:

TAB 33

**Anzahl vollkonsolidierte Tochterunternehmen**

	2013	2012
<b>STAND 01.01.</b>	<b>41</b>	<b>41<sup>1)</sup></b>
Zugänge	7	4
Abgänge	-5	-4
<b>STAND 31.12.</b>	<b>43</b>	<b>41</b>

<sup>1)</sup> Vorjahresanpassung

Per 30. Juni 2013 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH sowie die Erstkonsolidierung der LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH. Per 30. September 2013 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH. Per 31. Dezember 2013 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH sowie die Erstkonsolidierung der LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH. Die Gesellschaften wurden im Zuge der Ankäufe von Immobilienportfolios gegründet. Wir verweisen auf Kapitel E.1.

Darüber hinaus erfolgte per 31. Dezember 2013 die Erstkonsolidierung der Erste WohnServicePlus GmbH sowie WohnServicePlus GmbH. Gegenstand der Gesellschaften ist die Erbringung von Servicedienstleistungen rund ums Wohnen an wohnungswirtschaftliche Unternehmen.

Die Abgänge aus dem Konsolidierungskreis betreffen die ehemaligen Tochtergesellschaften LEG Wohnen Immobilien GmbH & Co. KG, LEG Wohnungsbau Rheinland Immobilien GmbH & Co. KG, Wohnungsgesellschaft

Münsterland Immobilien mbH & Co. KG, Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft Immobilien mbH & Co. KG sowie Ravensberger Heimstättengesellschaft Immobilien GmbH & Co. KG, welche auf die entsprechende Komplementär-GmbH angewachsen sind.

#### B) ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die Entwicklung der assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen sind, ergibt sich aus folgender Tabelle:

TAB 34

#### Anzahl assoziierte Unternehmen at Equity

	2013	2012
<b>STAND 01.01.</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Abgänge	0	-1
<b>STAND 31.12.</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der LEG-Gruppe ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, unbebaute Grundstücke, Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter, Stellplätze und Garagen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in einen eigen- und fremdgenutzten Teil, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich sind. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes (»Exit Price«). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (»Konzept des Highest and Best Use« IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.17. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.



Im Rahmen von Optimierungen des Portfolios werden einzelne Einheiten an Mieter, Eigennutzer sowie an private Kapitalanleger verkauft.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte werden jährlich für das gesamte Portfolio (100 %) von einem externen Gutachter plausibilisiert. In diesem Geschäftsjahr erfolgte die Plausibilisierung zum 31. Dezember; dieser Stichtag wird planmäßig auch für Plausibilisierungen in zukünftigen Geschäftsjahren zugrunde gelegt. Auf Ebene einzelner Hauseingänge wurden die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die durch die LEG Immo ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev. i.V.m. IFRS 13.15).

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wurde der Marktwert durch ein Liquidationswertverfahren ermittelt. Unbebaute Grundstücke wurden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Bei der DCF-Bewertung wurde ein Detailplanungszeitraum von zehn Jahren berücksichtigt. Nach dem Ende des zehnten Jahres wurde ein Verkaufswert angesetzt, der sich durch Kapitalisierung des prognostizierten Jahresreinertrages der elften Periode ermittelt. Im ersten Jahr des Detailplanungszeitraums wurde von den vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen der jeweiligen Immobilie und weiteren objektspezifischen Wertparametern ausgegangen.

Die zur Bewertung zugrunde gelegte durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen beträgt zum Stichtag 5,00 Euro je qm pro Monat (2012: 4,87 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt untergeordnete

gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0 % bis 2 % basierend auf einer Markt- und Objekteinschätzung. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohnfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,5 % (2012: 3,4 %). Die angenommene Leerstandsentwicklung orientiert sich an der Lage und individuellen Objekteigenschaften.

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des zehnjährigen Detailplanungszeitraumes endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte, die bis spätestens 2081 aus der Bindung fallen, wurde ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich 10,94 Euro je qm pro Jahr (2012: 10,45 Euro je qm pro Jahr) zugrunde gelegt. Das Modell zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde aufgrund kontinuierlich verbesserter Informationen zum Lebenszyklus der einzelnen Immobilien in 2013 weiter verfeinert. Diese Änderungen hatten nahezu keinen Einfluss auf das Ergebnis der Portfoliobewertung. Die Bewertung erfolgt nun für Wohn- und Gewerbeobjekte gemeinsam innerhalb eines integrierten Discounted Cashflow-Modells unter Beachtung der objektindividuellen Gegebenheiten sowie der jeweiligen Restnutzungsdauer.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit (278,85 Euro p. a.), je Stellplatz beziehungsweise Garagenplatz (36,37 Euro p. a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden



mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1,0 % (2012: 1,0 %) des Gewerberohertrages berücksichtigt.

Rund 1,75 % (2012: 1,66 %) der Einheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können auch vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen.

Die durchschnittliche Miete der Objekte beträgt 6,54 Euro je qm (2012: 6,64 Euro je qm), bei einer durchschnittlichen Instandhaltung von 7,50 Euro je qm (2012: 7,68 Euro je qm) im Detailplanungszeitraum. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 10,2 % (2012: 9,6 %). Verwaltungskosten werden mit 1,0 % (2012: 1,0 %) des Gewerberohertrages angesetzt.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,96 % (gewichteter Durchschnitt 2012: 6,06 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,61 % (gewichteter Durchschnitt 2012: 6,54 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potenzielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen. Die Veränderung zwischen den Jahren 2012 und 2013 resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der positiven Marktentwicklung aus einem verbesserten operativen Geschäft und deren Wirkung auf die Diskontierungszinssätze.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Wir verweisen hierzu auf Kapitel D.17.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine Einteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die nutzungsartabhängigen Klassen

- Wohnimmobilien
- Gewerbeimmobilien
- Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze/  
Sonstige Objekte
- Erbbaurechte und unbebaute Flächen

Als Gewerbeobjekte gelten Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm NFL oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Unter Sonstigen Objekten werden im Wesentlichen Einheiten mit Außenwerbeträgern und Mobilfunkantennen verstanden.

Weiterhin erfolgt eine Einteilung mithilfe eines von CBRE entwickelten Scoring-Systems in drei Marktcluster: Orange (Wachstumsmärkte), Grün (Stabile Märkte) und Purpur (Märkte mit höheren Renditen).

Die nachstehende Tabelle (TAB 35) zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

Mit dem Kauf der Anteile an der LEG zum 29. August 2008 von der Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW-Bank, Anstalt des öffentlichen Rechts, hat sich die LEG-Gruppe dazu verpflichtet, soziale Rahmenbedingungen zu beachten, die neben der Einhaltung der üblichen Mieterschutzbestimmungen unter anderem den betreffenden Immobilienbestand sichern.

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

Im Rahmen der Sozialcharta gibt es in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht für Mieter zu vergünstigten Konditionen. Geplante Verkäufe von vermieteten Gebäuden oder Gebäudeblöcken mit mehr als einer vermieteten Wohnung dürfen nur durchgeführt werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Die operativen Gesellschaften der LEG-Gruppe unterliegen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung

von Wohnungen einzuhalten. Das Unternehmen ist dazu verpflichtet, pro Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden. Außerdem unterliegen bestimmte Teile des Portfolios unbedingten Verkaufsbeschränkungen.

**2. Sachanlagen**

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine nachträgliche Aktivierung erfolgt dann, wenn hiermit eine Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage verbunden ist. Die Nutzungsdauern werden ebenso wie etwaige Restwerte jährlich überprüft und falls erforderlich angepasst.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzern-einheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

TAB 36

**Nutzungsdauern Sachanlagen**

in Jahren	2013	2012
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen/Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 23	5 bis 23

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

TAB 35

**Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)**

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik <sup>3)</sup>	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) <sup>4)</sup>			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) <sup>4)</sup>		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien <sup>1)</sup>								
Wachstumsmärkte	2.204,8	DCF	4,6	5,8	7,9	3,1	6,0	9,1
Stabile Märkte	1.544,9	DCF	4,7	5,9	7,4	3,6	6,6	13,0
Märkte mit höheren Renditen	1.030,4	DCF	4,8	6,1	7,7	4,5	7,3	13,0
Außerhalb NRW	85,1	DCF	4,7	5,8	6,5	4,6	7,2	9,0
Gewerbeimmobilien <sup>2)</sup>	186,0	DCF	4,8	6,9	13,0	5,0	7,4	14,0
Garagen, Stellplätze u. Sonstige Einheiten	107,0	DCF	5,6	0,0	7,6	4,0	0,0	14,3
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	22,0	Ertragswert/Vergleichswertverfahren	-	-	-	-	-	-
<b>GESAMT-PORTFOLIO IAS 40/IFRS 5</b>	<b>5.180,0</b>	<b>DCF</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>13,0</b>	<b>3,1</b>	<b>6,6</b>	<b>14,3</b>

<sup>1)</sup> Davon ausgenommen sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 265 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2)</sup> Davon ausgenommen sind 265 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

<sup>3)</sup> In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

<sup>4)</sup> Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.  
bp = Basispunkte

Entsprechend der ab Januar 2010 geltenden steuerlichen Regelung zur Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 150 Euro netto sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 Euro und 1.000 Euro netto mit einer jährlichen Gruppenbildung werden über fünf Jahre linear abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

### 3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Der Ansatz selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte unterliegt folgenden Grundsätzen:

Entwicklungskosten, die direkt der Entwicklung und Überprüfung identifizierbarer einzelner Softwareprodukte, die in der Verfügungsmacht des Konzerns stehen, zuordenbar sind, werden als immaterieller Vermögenswert angesetzt, wenn die Ansatzkriterien des IAS 38 erfüllt sind.

Ausgaben für Entwicklung, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden als Aufwand in der Periode ihres Entstehens erfasst. Bereits als Aufwand erfasste Entwicklungskosten werden nicht in einer Folgeperiode aktiviert.

### 4. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert.

Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T0
4,5	-4,1	2,5	-2,3	0,9	1,4	1,8	1,5
4,1	-3,8	2,2	-2,0	0,5	0,9	1,5	3,9
3,7	-3,5	1,8	-1,7	0,3	0,7	1,2	5,2
3,7	-3,5	1,9	-1,8	0,5	1,2	1,5	1,2
2,0	-1,9	1,9	-1,8	-	-	-	-
4,5	-4,2	2,0	-1,9	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,0</b>	-	-	-	-

Zur Diskontierung wird ein marktüblicher Zinssatz vor Steuern herangezogen.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Berechnung eines Impairment-Tests, da für die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte keine auslösenden Ereignisse vorlagen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

### 5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb der LEG-Gruppe grundsätzlich zum Handelstag.

Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht konsolidiert werden, sind gemäß IAS 39 für Bewertungszwecke in die Kategorie »zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte« klassifiziert worden.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten oder at equity bewerteten Tochterunternehmen sind nicht notiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann aufgrund der erheblichen Schwankungsbreite und des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden. Derzeit besteht nicht die Absicht, derartige Beteiligungen zeitnah zu veräußern.

Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt für die »AFS – Finanzinstrumente« die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ergebnisse aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert werden erfolgsneutral im Eigenkapital (kumulierte sonstige Rücklagen) ausgewiesen.

Bei einer Veräußerung des finanziellen Vermögenswerts wird das bisher in den sonstigen Rücklagen bilanzierte Bewertungsergebnis aufgelöst und erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Im Falle einer etwaigen Wertminderung erfolgt eine erfolgswirksame Korrektur der sonstigen Rücklage um den Wertminderungsbetrag. Bei einer Wertaufholung, erfolgt die Zuschreibung der Wertminderung für Fremdkapitaltitel erfolgswirksam und für Eigenkapitaltitel erfolgsneutral. Im Falle von AFS – Instrumenten die zu Anschaffungskosten bilanziert sind, besteht ein Wertaufholungsverbot; Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst.

### 6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum der LEG-Gruppe stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer entspricht dem kürzeren Zeitraum aus Laufzeit des Leasingvertrages und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. In den Fällen in denen das Eigentum an dem Vermögenswert am Ende der Vertragslaufzeit auf die LEG-Gruppe übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt in Höhe des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Leasingraten. In den Folgeperioden erfolgt die Minderung über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil.

Leasingverhältnisse, bei denen der LEG-Gruppe kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating-Leasing klassifiziert. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

### 7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IAS 17 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der LEG-Gruppe verbleiben. Gleiches gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeimmobilien.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

### 8. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Die sonstigen Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, die auf der Grundlage der zurechenbaren Einzelkosten in der Leistungserstellung sowie der produktionsbezogenen Gemeinkosten ermittelt wurden. Die Vorräte werden jeweils zum Stichtag zum niedrigeren Betrag von Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert angesetzt. Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel D.21 verwiesen.

### 9. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Mittels Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen werden mögliche Ausfallrisiken durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse berücksichtigt. Dabei wird bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten zwischen Einzelwertberichtigungen und pauschalierten Einzelwertberichtigungen differenziert.

Bei der pauschalierten Einzelwertberichtigung handelt es sich um die Wertberichtigung eines finanziellen Vermögenswerts, bei der es nicht wahrscheinlich ist, dass alle vertraglich vereinbarten Zahlungen (Zins und/oder Tilgung) bei Fälligkeit zu erzielen sind.

### 10. Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

### 11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Position »Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte« kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann,

wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

Verbindlichkeiten, die zusammen mit dem geplanten Verkauf veräußert werden, sind Bestandteil der Veräußerungsgruppe oder des aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

### 12. Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem ruhegeldfähigen Einkommen.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Die LEG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigerisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der LEG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im

Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuverrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird in den einzelnen Funktionsbereichen im operativen Ergebnis gezeigt.

### 13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der LEG-Gruppe aus einem vergangenen Ereignis besteht, deren Erfüllung wahrscheinlich und deren Höhe zuverlässig ermittelt werden kann. Der Ansatz erfolgt mittels des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

### 14. Finanzschulden

Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IAS 39.40, wird nach IAS 39.40 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

### 15. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden in der LEG-Gruppe zur Absicherung von Zinsrisiken der Immobilienfinanzierung abgeschlossen.

Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IAS 39 vorliegt. Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht in der LEG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Zinsergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann in die Gesamtergebnisrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

### 16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.



Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die »Discounted Cashflow-Methode« ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu Kapitel 17.

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

**17. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes**

Alle Vermögensgegenstände, Eigenkapitalinstrumente und Schulden, die aufgrund der Anforderungen anderer Standards (ausgenommen von IAS 17 »Leasingverhältnisse« und IFRS 2 »Anteilsbasierte Vergütungen«) zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach IFRS 13 bewertet. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes (»Exit Price«). Dies gilt auch dann, wenn das Unternehmen weder Absicht noch Kapazitäten hat, den Vermögenswert zum Bewertungsstichtag zu verkaufen oder die Schuld zu diesem Zeitpunkt zu übertragen. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von nicht finanziellen Vermögenswerten wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung (»Konzept des Highest and Best Use«, IFRS 13.27ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswertes, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

TAB 37

**Fair-Value-Hierarchie**

	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	

**18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien differenziert nach Erlösarten erfüllt sein.

**A) ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG**

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung Zahlungen der Mieter für Nebenkosten, sofern die Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind.

**B) ERTRÄGE AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN**

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die LEG-Gruppe die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Erwerber transferiert. Ein Transfer wird grundsätzlich



dann unterstellt, wenn die LEG-Gruppe die Verfügungsrechte und die Verfügungsmacht über die veräußerte Immobilie an den Käufer überträgt und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erlöse aus dem Verkauf der LEG-Gruppe zufließen werden.

Sofern Renditegarantien, Rückgaberechte des Käufers bzw. andere wesentliche Verpflichtungen der LEG-Gruppe gegenüber dem Käufer bestehen, welche einer Chancen- und Risikoübertragung auf den Käufer entgegenstehen, erfolgt demgegenüber keine Umsatzrealisierung.

#### C) ERTRÄGE AUS DIENSTLEISTUNGEN UND FREMDVERWALTUNG

Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungsprojekten werden in derjenigen Periode erfasst, in der die Dienstleistung erbracht ist. Dies erfolgt nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades des Geschäfts und nach dem Verhältnis der zum Stichtag erbrachten Leistungen als Prozentsatz der zu erbringenden Gesamtleistung.

Erträge aus der Fremdverwaltung werden grundsätzlich erst dann als Erlös ausgewiesen, wenn die entsprechenden Leistungen erbracht worden sind.

#### D) ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

#### E) DIVIDENDENERTRÄGE

Dividenderträge werden zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem das Recht auf den Empfang der Zahlung entsteht.

#### F) AUFWENDUNGEN

Eine erfolgswirksame Erfassung der betrieblichen Aufwendungen erfolgt mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung.

### 19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand im Sinne des IAS 20 werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die LEG-Gruppe hat überwiegend Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzschulden ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind zum Zeitpunkt des Unternehmenskaufs in 2008 zum Marktwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Der Erstansatz neuer Aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

### 20. Steuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

Für die Steuerschuld aus der Abgeltung der Körperschaftsteuer von bisher steuerlich unbelastetem Eigenkapital O2 (EK O2) erfolgt die Abzinsung mit dem maßgeblichen steuerlichen Zinssatz von 5,5%.

## 21. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Bei den Vorräten nach IAS 2 erfolgt eine entsprechende Aktivierung von Fremdkapitalzinsen, soweit sogenannte qualifizierte Vermögenswerte vorliegen. Gleiches gilt für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.

## 22. Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht unwesentlich ist.

## 23. Verwendung von Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten

(z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die LEG-Gruppe tätig ist, berücksichtigt.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

#### **24. Anteilsbasierte Vergütung**

Die LEG-Gruppe unterhält aktienorientierte Vergütungspläne (Aktienoptionspläne) für die Vorstände der LEG Immo. Bei den Aktienoptionsplänen im Rahmen des Long Term Incentive Programmes handelt es sich gem. IFRS 2 um aktienbasierte Vergütungsprogramme mit Barausgleich. Die Rückstellungen für diese Verpflichtungen wurden in Höhe des zu erwartenden Aufwands gebildet, wobei sich dieser ratierlich über die festgelegte Wartezeit verteilt. Der beizulegende Zeitwert der Optionen wird mithilfe anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle bestimmt.

Darüber hinaus haben die Altgesellschafter der LEG-Gruppe mit dem Vorstand eine Vereinbarung über die Gewährung von Anteilen in Abhängigkeit von einem erfolgreichen IPO bzw. Exit an der LEG geschlossen. Diese Aktienoptionspläne sind gem. IFRS 2 als aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu klassifizieren und werden entsprechend bilanziert. Der beizulegende Zeitwert der Aktien wurde zum Zeitpunkt der Gewährung (grant date) mittels anerkannter finanzwirtschaftlicher Modelle berechnet und als Aufwand linear über den Erdienungszeitraum (vesting period) verteilt, in dem das Unternehmen die Gegenleistung in Form seiner Arbeitsleistung erhält. Der Aufwand wird in den Personalaufwendungen erfasst und direkt gegen das Eigenkapital gebucht.

Siehe zu den aktienbasierten Vergütungen im Detail Abschnitt I.6.

## E. ERLÄUTERUNGEN DER KONZERNBILANZ

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 wie folgt entwickelt:

TAB 38

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	2013	2012
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>4.937,1</b>	<b>4.736,1</b>
Zukäufe	128,5	52,5
Sonstige Zugänge	43,7	41,5
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-28,4	-13,1
Umgliederung in Sachanlagen	-0,3	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	1,2	0,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	81,6	120,3
<b>BUCHWERT ZUM 31.12.</b>	<b>5.163,4</b>	<b>4.937,1</b>

Im Berichtszeitraum wurden folgende Zukäufe getätigt:

Am 15. Mai 2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.200 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 6,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,74 Euro je qm, der anfängliche Leerstand bei 8,0%. Der wirtschaftliche Übergang ist am 1. August 2013 erfolgt. Über den Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer eine Vertrauensvereinbarung geschlossen.

Mit Kaufvertrag vom 4. Juni 2013 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 538 Wohneinheiten. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 2,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 4,92 Euro je qm, der Leerstand liegt bei 8,7%. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist am 1. August 2013 erfolgt. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten lag bei 25,6 Mio. Euro.

Am 11. Juli 2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 829 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 2,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,92 Euro je qm, der anfängliche Leerstand bei rund 6%. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 34,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang ist am 1. Oktober 2013 erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 07. November 2013 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 735 Wohneinheiten. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,64 Euro je qm, der Leerstand liegt bei 5,2%. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 26,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang ist am 1. Februar 2014 erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2013 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 537 Wohneinheiten. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 5,20 Euro je qm, der Leerstand liegt bei 0,4%. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 26,1 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang wird am 1. Mai 2014 erfolgen.

Darüber hinaus konnte mit einem weiteren Verkäufer eine vorläufige Einigung hinsichtlich der Akquisitionsparameter für den Ankauf eines Portfolios mit rund 2.000 Einheiten erzielt werden. Mit dem Abschluss der Transaktion wird in den nächsten Monaten gerechnet.

Der Erwerb der Immobilienportfolios wird im Konzernabschluss jeweils als Gruppe von Vermögenswerten behandelt. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.3 wurde nicht erworben, da keine wesentlichen Geschäftsprozesse übergegangen sind.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in Bestandsimmobilien. Die größten Investitionen im Jahre 2013 fanden unter anderem in Dortmund und Monheim statt.

Die Abgänge zu Buchwerten aus dem Wohnungsbestand beinhalten im Wesentlichen den Verkauf eines Wohn- und Gewerbeobjektes sowie weitere Einzelverkäufe. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.9. Die Veräußerung erfolgte im Rahmen des gewöhnlichen Veräußerungsprozesses an unabhängige Marktteilnehmer.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 wie in [TAB 39](#) dargestellt auf.

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem sinkenden Diskontierungssatz bedingt durch die positive Marktentwicklung sowie eine solide Entwicklung des operativen Geschäfts in Form von Ist-Mietsteigerungen und Leerstandsabbau.

TAB 39

**Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	5.036,2	16,4	4.810,3	1,5
Unbebaute Grundstücke	17,4	–	22,2	0,1
Sonstige	109,8	–	105,1	0,0
<b>SUMME</b>	<b>5.163,4</b>	<b>16,4</b>	<b>4.937,6</b>	<b>1,6</b>

Zum 31. Dezember 2013 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

TAB 40

**Sensitivitätsanalyse 2013**

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik <sup>1)</sup>	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			–25 bp	+25 bp	–25 bp	+25 bp
<b>Segment</b>						
<b>Wohnimmobilien<sup>1)</sup></b>						
Wachstumsmärkte	2.205	Discounted Cashflows	4,5	–4,1	2,5	–2,3
Stabile Märkte	1.545	Discounted Cashflows	4,1	–3,8	2,2	–2,0
Märkte mit höheren Renditen	1.030	Discounted Cashflows	3,7	–3,5	1,8	–1,7
Außerhalb NRW	85	Discounted Cashflows	3,7	–3,5	1,9	–1,8
<b>Gewerbeimmobilien<sup>2)</sup></b>	<b>186</b>	<b>Discounted Cashflows</b>	<b>2,0</b>	<b>–1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>–1,8</b>
Garagen, Stellplätze und Sonstige Einheiten	107	Discounted Cashflows	4,5	–4,2	2,0	–1,9
Erbaurechte und unbebaute Flächen	22	Ertragswert-/Vergleichswertverfahren	–	–	–	–
<b>GESAMT-PORTFOLIO IAS 40/IFRS 5</b>	<b>5.180</b>	<b>Discounted Cashflows</b>	<b>4,1</b>	<b>–3,8</b>	<b>2,2</b>	<b>–2,0</b>

<sup>1)</sup> Davon ausgenommen sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 265 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2)</sup> Davon ausgenommen sind 265 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

<sup>3)</sup> In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

bp = Basispunkte

Zum 31. Dezember 2012 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

TAB 41

**Sensitivitätsanalyse 2012**

Mio. €/%	Diskontierungssatz	31.12.2012	Diskontierungssatz	31.12.2012
Bebaute Grundstücke	0,00	4.811,8	0,25	4.622,6
	0,00	4.811,8	–0,25	5.011,8

Die LEG-Gruppe geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der Gruppe liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungszinssätze.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind teilweise im Rahmen gewerblicher Miet- bzw. Leasingverträge vermietet. Die Miet- bzw. Leasingverträge haben in der Regel eine Laufzeit von zehn Jahren und beinhalten Verlängerungsoptionen von maximal zweimal fünf Jahren.

Daneben existieren Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter mit einer ursprünglichen Vertragslaufzeit, die im Regelfall zwischen 75 und 99 Jahren liegt.

Die durch die LEG-Gruppe abgeschlossenen Mietverträge für Wohnimmobilien sind jederzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende durch den Mieter kündbar. Aus den Mietverträgen für Wohnimmobilien werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2013 bestehenden Verträge erwartet:

TAB 42

**Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Restlaufzeit bis 1 Jahr	15,9	13,7
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	36,5	37,3
Restlaufzeit >5 Jahre	31,3	26,5
<b>GESAMT</b>	<b>83,7</b>	<b>77,5</b>

Für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter aus Finanzierungsleasingverhältnissen ergibt sich zum Abschlussstichtag ein Nettobuchwert von 0,3 Mio. Euro (2012: 0,3 Mio. Euro).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden – siehe hierzu E.13.

**2. Sachanlagen**

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Für die Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen ergeben sich zum Abschlussstichtag die folgenden Nettobuchwerte:

TAB 43

**Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Wärmeerzeugungsanlagen	14,1	15,6
Messgeräte	6,1	6,1
Stromleitungsstrasse	1,1	1,3
Hardware	0,1	0,1
Multifunktionsdrucker	0,0	0,1
Sonstiges	0,2	0,2
<b>SUMME</b>	<b>21,6</b>	<b>23,4</b>

Der Rückgang der Buchwerte resultiert aus regulären Abschreibungen des Geschäftsjahres.

**3. Immaterielle Vermögenswerte**

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte ist im Konzernanlagenspiegel (Anlage I) aufgeführt.

**4. Anteile an assoziierten Unternehmen**

Zusammenfassende Finanzinformationen für die nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen:

TAB 44

**Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,2	8,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,4

TAB 45

**Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Vermögen <sup>1)</sup>	57,6	56,6
Schulden <sup>1)</sup>	34,6	35,6
Konzernanteil am Reinvermögen	9,2	8,3
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Umsatzerlöse <sup>1)</sup>	8,1	7,0
Gewinn/Verlust <sup>1)</sup>	0,7	0,8
Konzernanteil am Periodenergebnis	0,3	0,3

<sup>1)</sup> entspricht einem 100%-Anteil

Verluste bei assoziierten Unternehmen werden maximal bis zu einem Beteiligungsbuchwert von null erfasst. Darüber hinausgehende Verluste werden in einer Nebenrechnung fortgeführt, soweit keine Nachschusspflicht besteht.

Die nicht erfassten anteiligen Verluste haben sich wie folgt entwickelt:

TAB 46

**Nicht erfasste anteilige Verluste**

Mio. €	2013	2012
Periodisch	0,0	0,0
Kumuliert	0,2	0,3

Die Buchwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

TAB 47

**Buchwerte**

Bilanzüberleitung Mio. €	2013	2012
01.01.	8,3	8,1
Anteil am Gewinn	0,3	0,3
Umbuchung	0,6	0,0
Abgänge	0,0	-0,1
31.12.	9,2	8,3

**5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 48

**Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	1,5	2,0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	2,0	2,8
<b>SUMME</b>	<b>3,6</b>	<b>4,9</b>

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf Absatz I.3.

**6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 49

**Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – brutto –	19,1	27,0
Wertberichtigungen	-7,9	-7,1
<b>SUMME</b>	<b>11,2</b>	<b>19,9</b>
Davon aus Vermietung und Verwaltung	5,5	5,1
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	4,2	4,3
Davon aus sonstigen Forderungen	1,5	10,5
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	8,6	18,0
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	2,6	1,9
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	6,7	5,2
Ausleihungen	0,9	1,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	2,5	5,2
Übrige sonstige Vermögenswerte	2,5	1,7
<b>SUMME</b>	<b>12,6</b>	<b>13,3</b>
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	12,4	13,3
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	0,2	-
<b>SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	<b>23,8</b>	<b>33,2</b>



Von den Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten entfallen auf das Geschäftsjahr 2013 6,6 Mio. Euro (im Vorjahr: 4,3 Mio. Euro) und für Vorauszahlungen 2014 0,1 Mio. Euro (im Vorjahr für Vorauszahlungen 2013 0,9 Mio. Euro). Wir verweisen auf Kapitel I.3.

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf Absatz I.6.

### 7. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Die Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 50

#### Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	0,0	1,4
Unbebaute Grundstücke	1,4	3,1
Grundstücke in der Erschließung	7,8	11,8
Sonstige unfertige Bauten	0,1	0,2
Sonstige Vorräte	0,8	0,9
<b>SUMME</b>	<b>10,1</b>	<b>17,4</b>

Weitere Angaben zu den Vorräten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

TAB 51

#### Zusatzinformationen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Betrag der Vorräte, die als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	8,7	7,6
Betrag der Vorräte mit Verweildauer von mehr als 1 Jahr	10,1	16,6

Der Rückgang der Vorräte resultiert im Wesentlichen aus der Abwicklung der Sparte Development.

### 8. Flüssige Mittel

TAB 52

#### Flüssige Mittel

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	110,6	133,6
Kassenbestand	0,1	0,1
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>110,7</b>	<b>133,7</b>
Verfügungsbeschränkte Guthaben	1,9	1,6 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorjahresanpassung

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung. Diese werden als verfügbungsbeschränkte Guthaben angegeben.

### 9. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

TAB 53

#### Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte

Mio. €	2013	2012
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4</b>
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28,4	13,1
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-14,8	-13,9
Abgang durch Verkauf von Gesellschaften	-0,6	-2,1
Sonstige Zugänge	1,3	2,7
<b>BUCHWERT ZUM 31.12.</b>	<b>16,4</b>	<b>2,2</b>

Die Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines Wohn- und Gewerbeobjektes zurückzuführen. Der wirtschaftliche Übergang wird im Geschäftsjahr 2014 erfolgen.

Die in der Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden enthaltenen Objekte wurden im Rahmen des Verkaufsprogramms der LEG-Gruppe im Geschäftsjahr planmäßig veräußert. Es handelt sich hierbei sowohl um bebaute und unbebaute Grundstücke als auch um Wohn- und Gewerbebauten. Der größte Einzelposten der im Geschäftsjahr abgegangenen Immobilien war ein Bürogebäude in Höhe von 2,1 Mio. Euro in der LEG Bauträger GmbH.

**10. Eigenkapital**

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

**A) GEZEICHNETES KAPITAL**

Bis 10. Januar 2013 war die Gesellschaft eine GmbH. Gesellschafter der LEG Immo waren die Saturea B.V. mit einem Stammkapitalanteil von 47,3 Mio. Euro und die Perry Luxco RE S.à r.l. mit einem Stammkapitalanteil von 5,7 Mio. Euro.

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

Die Mitteilungen entsprechend § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG wurde in der Anlage III gemacht.

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 26.481.722,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Die Hauptversammlung hat die Änderung der Satzung und damit die bedingte Erhöhung des Grundkapitals am 17. Januar 2013 beschlossen. Das Grundkapital ist um bis zu 26.481.722 Euro durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der

Gewährung der Aktien an die Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 16. Januar 2018 begeben werden.

**B) KAPITALRÜCKLAGE**

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. Euro in die LEG Immobilien AG als andere Einlagen in die Kapitalrücklage eingelegt.

Aus der Kapitalrücklage wurden 39,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt.

**C) KUMULIERTE SONSTIGE RÜCKLAGEN**

Die kumulierten sonstigen Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie die sonstigen Rücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Zeitwertanpassungen von Derivaten in Sicherungsbeziehungen sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsrückstellungen.

In Geschäftsjahr 2013 erfolgte die erstmalige Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2012 in Höhe von 21,7 Mio. Euro an die Aktionäre der Gesellschaft.

**D) NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE**

Die nicht beherrschenden Anteile bestehen im Wesentlichen für die Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf.

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 54

**Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,1	2,7
Zeitwertanpassungen	0,2	6,6
<b>MINDERHEITEN SONSTIGES ERGEBNIS</b>	<b>0,3</b>	<b>9,3</b>

### 11. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von Mio. 3,7 Euro (2012: 3,5 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG-Gruppe statistischer bzw. versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u. a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

TAB 55

#### Berechnung der Pensionsrückstellungen

	31.12.2013	31.12.2012
%		
Abzinsungssatz	3,40	2,90
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung:

TAB 56

#### Sensitivitäten Pensionsrückstellungen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 Prozentpunkte)	-7,5	8,4
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 Prozentpunkte)	1,3	-1,3
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	-3,9	4,4
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 Prozentpunkte)	3,0	-2,9

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5%) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

TAB 57

#### Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

Mio. €	2013	2012
<b>BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 01.01.</b>	<b>127,3</b>	<b>103,0</b>
Dienstzeitaufwand	1,7	1,1
Zinsaufwand	3,6	4,3
Abgang durch Verkauf	-	-0,4
Zahlungen	-6,0	-5,7
Neubewertung	-8,2	25,0
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	0,2	1,0
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	-8,4	24,0
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demografischen Entwicklung	-	-
<b>BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 31.12.</b>	<b>118,4</b>	<b>127,3</b>

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer (37,0 Mio. Euro), Anwärter (7,2 Mio. Euro) und Rentner (74,2 Mio. Euro).

Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 24,3 Mio. Euro (2012: 32,5 Mio. Euro) aus.

Für das Jahr 2014 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 6,1 Mio. Euro. Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt 14 Jahre.

## 12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 58

### Sonstige Rückstellungen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,7	2,0
<b>RÜCKSTELLUNGEN FÜR DEN PERSONALBEREICH</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>
Baubuchrückstellungen	5,4	11,0
Rückstellungen für sonstige Risiken	16,4	10,2
Rückstellungen für Prozessrisiken	3,9	5,3
Rückstellungen für Pachtobjekte	2,1	2,4
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	0,9	1,2
Archivierungsrückstellungen	0,2	0,2
<b>SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>28,9</b>	<b>30,3</b>

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen erfasst.

Der Rückgang der Baubuchrückstellungen in 2013 resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellungen für ein Erschließungsprojekt in Neuss Allerheiligen in Höhe von 3,6 Mio. Euro.

Im Zusammenhang mit Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern mussten zusätzliche 4,1 Mio. Euro in die Rückstellungen für sonstige Risiken eingestellt werden. Die Erhöhung trägt einer veränderten Risikoeinschätzung für dieses Projekt Rechnung. Zum Ende des Vorjahres wurden für dieses Projekt bereits 3,2 Mio. Euro zusätzlich zurückgestellt.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 17,9 Mio. Euro (Vorjahr: 20,1 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: 15,3 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

## 13. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 59

### Finanzschulden

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.558,9	2.473,7
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	24,8	26,0
<b>FINANZSCHULDEN</b>	<b>2.583,7</b>	<b>2.499,7</b>

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung resultieren insbesondere aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten bei der LEG NRW GmbH, LEG Wohnen GmbH und bei der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH neue Refinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 277,4 Mio. Euro. Dies führte zu einer Reduzierung der Anzahl an Darlehen. Weitere Valutierungen in Höhe von 93,0 Mio. Euro und nicht zahlungswirksame Effekte erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Eine weitere Erhöhung der Verbindlichkeiten ergab sich durch die Übernahme und Ankauffinanzierung der LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, der LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH sowie der LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH in Höhe von 69,3 Mio. Euro. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen. Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt über die Gewährung dinglicher Sicherheiten an Grundstücken.

Die Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheit der Darlehen; bzgl. der Höhe der eingetragenen Grundschulden wird auf Abschnitt I.8 verwiesen.

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesellschaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2013 383,9 Mio. Euro (2012: 368,0 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber

hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG Gesellschaften gegenüber der Bank.

#### A) FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglich festgelegten Zinsbindungen und nicht nach der Endfälligkeit der Finanzschulden.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 60

#### Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Restlaufzeit <1 Jahr	183,2	393,2
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	1.279,1	784,6
Restlaufzeit >5 Jahre	1.096,6	1.295,9
<b>SUMME</b>	<b>2.558,9</b>	<b>2.473,7</b>

#### B) FINANZSCHULDEN AUS DER LEASINGFINANZIERUNG

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 61

#### Restlaufzeit der Finanzschulden aus Leasingfinanzierung

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Restlaufzeit <1 Jahr	3,9	2,7
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	10,5	10,0
Restlaufzeit >5 Jahre	10,4	13,3
<b>SUMME</b>	<b>24,8</b>	<b>26,0</b>

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2013 wie in TAB 62 dargestellt, über.

Die Überleitung zum 31. Dezember 2012 stellt sich wie in TAB 63 dar.

Detaillierte Ausführungen zu der Leasingfinanzierung sind unter E.2 zu finden.

TAB 62

#### Künftige Mindestleasingzahlungen 2013

Mio. €	Mindestleasingzahlungen	Finanzierungskosten	Barwert der Mindestleasingzahlungen
Restlaufzeit <1 Jahr	4,3	0,4	3,9
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	14,6	4,1	10,5
Restlaufzeit >5 Jahre	15,6	5,2	10,4
<b>GESAMT 31.12.2013</b>	<b>34,5</b>	<b>9,7</b>	<b>24,8</b>

TAB 63

#### Künftige Mindestleasingzahlungen 2012

Mio. €	Mindestleasingzahlungen	Finanzierungskosten	Barwert der Mindestleasingzahlungen
Restlaufzeit <1 Jahr	4,2	1,5	2,7
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	14,5	4,5	10,0
Restlaufzeit >5 Jahre	18,4	5,1	13,3
<b>GESAMT 31.12.2012</b>	<b>37,1</b>	<b>11,1</b>	<b>26,0</b>

### 14. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 64

#### Sonstige Schulden

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Zinsderivate	52,0	89,7
Erhaltene Anzahlungen	17,1	23,0
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	-	40,7
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	36,8	32,6
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	11,7	10,8
Schulden aus sonstigen Steuern	2,4	3,8
Schulden gegenüber Mitarbeitern	5,0	5,1
Schulden aus der Sozialversicherung	0,5	0,6
Schulden aus Betriebskosten	0,5	0,9
Schulden aus Barsicherheiten	0,0	0,0
Passivierter Zinsvorteil	6,9	7,8
Übrige Schulden	8,2	11,7
<b>SONSTIGE SCHULDEN</b>	<b>141,1</b>	<b>226,7</b>
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	77,5	125,5
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	12,7	12,5
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	50,9	88,7

Der Rückgang der Zinsderivate ist auf einen Anstieg der Zinskurve im Vergleich zum 31. Dezember 2012 zurückzuführen. Zudem führte die Ablösung von zwei Zinsderivaten im Geschäftsjahr 2013 zu einem weiteren Rückgang der Verbindlichkeiten.

Der Rückgang des passivierten Zinsvorteils kam durch substantielle Vertragsänderungen zustande, die mit einer Veränderung der Zinsvergünstigung im Vergleich zu den ursprünglichen Konditionen einhergingen.

Im Berichtszeitraum wurden 40,5 Mio. Euro von den Gesellschaftern Perry Luxco S.à r.l. und Restio B.V. durch Übertragung eines Gesellschafterdarlehens an die LEG Immobilien AG in die Kapitalrücklage eingezahlt. Die Transaktion führte zur Umwandlung von kurzfristigem Fremdkapital (andere kurzfristige Schulden) in Eigenkapital.

Von den erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten entfallen auf das Geschäftsjahr 2013 16,5 Mio. Euro (im Vorjahr: 23,0 Mio. Euro) und für Vorauszahlungen 2014 0,6 Mio. Euro (im Vorjahr für Vorauszahlungen 2013 0,0 Mio. Euro). Wir verweisen auf Kapitel I.3.

### 15. Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden in Höhe von 42 Mio. Euro (2012: 52,3 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der sog. EK 02-Bestände mehrerer Konzerngesellschaften in Höhe von 33,5 Mio. Euro (2012: 40,7 Mio. Euro). Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die frühere ausschüttungsabhängige Regelung zur Behandlung der EK 02-Bestände abgeschafft und stattdessen wurden pauschale Abschlagszahlungen eingeführt. Der sich ergebende Steuerbetrag ist innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in gleichen Jahresraten zu entrichten. Eine Ausschüttung löst somit keine weitere Körperschaftsteuerbelastung mehr aus.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und Verlustvorträgen und verteilen sich wie in TAB 66 dargestellt.

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

TAB 65

#### Latente Steuern aus Verlustvorträgen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Körperschaftsteuer	42,6	31,1
Gewerbsteuer	28,1	21,8
<b>SUMME</b>	<b>70,7</b>	<b>52,9</b>

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuern- de Ergebnisse erzielen wird.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag dürfen latente Steueransprüche nur in dem Umfang gebildet werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den

TAB 66

**Aktive und passive latente Steuern**

Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1,9	273,1	5,7	227,1
Übrige langfristige Vermögenswerte	4,2	9,4	2,5	9,4
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>6,0</b>	<b>2,2</b>	<b>7,0</b>	<b>0,5</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				
Pensionsrückstellungen	13,3	–	16,9	–
Sonstige Rückstellungen	3,3	0,3	1,0	0,2
Übrige langfristige Schulden	20,0	60,8	29,3	84,8
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Sonstige Rückstellungen	0,4	1,4	0,8	0,1
Übrige kurzfristige Schulden	2,0	0,5	20,3	7,4
<b>SUMME LATENTE STEUERN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN</b>	<b>51,1</b>	<b>347,7</b>	<b>83,5</b>	<b>329,5</b>
Latente Steuern auf Verlustvorträge	70,7	–	52,9	–
<b>SUMME LATENTE ERTRAGSTEUERN</b>	<b>121,8</b>	<b>347,7</b>	<b>136,4</b>	<b>329,5</b>
Saldierung	116,5	116,5	115,6	115,6
<b>BILANZAUSWEIS</b>	<b>5,3</b>	<b>231,2</b>	<b>20,8</b>	<b>213,9</b>

folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im (vergrößerten) Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2013 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 8,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2012: 13,7 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 2,5 Mio. Euro eigenkapitalmindernd (2012: 7,5 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Bestand der latenten Steuern 17,7 Mio. Euro (2012: 28,2 Mio. Euro).

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.29 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und für die entsprechend keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt 17,0 Mio. Euro (2012: 14,6 Mio. Euro).

**F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG****1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung****A) ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG**

Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung setzten sich wie folgt zusammen:

TAB 67

**Erlöse aus Vermietung und Verpachtung**

Mio. €	2013	2012
Mieterlöse	531,9	499,7
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,5
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>532,1</b>	<b>500,2</b>

Der Anstieg der Mieterlöse ergibt sich aus einer Steigerung der Nettokaltmiete, einem Rückgang der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr sowie den Akquisitionen von drei Immobilienportfolios.



**B) UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG**

TAB 68

**Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung**

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Bezogene Leistungen	-180,3	-164,9
Laufende Instandhaltung	-41,8	-35,4
Personalaufwand	-33,0	-30,8
Abschreibungen	-4,1	-4,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,3	-17,3
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	2,1	-
<b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>-274,4</b>	<b>-252,5</b>
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>257,7</b>	<b>247,7</b>

Der Anstieg der bezogenen Leistungen resultiert aus der Erhöhung der umlegbaren (167,8 Mio. Euro 2013 ggü. 152,3 Mio. Euro 2012) und nicht umlegbaren (4,3 Mio. Euro 2013 ggü. 3,7 Mio. Euro 2012) Betriebskosten. Die umlegbaren Betriebskosten werden abzüglich eines Leerstandsabschlags als unfertige Leistungen aktiviert. Der entsprechende Ertrag aus der Aktivierung ist in den Mieterlösen enthalten.

Eine Angabe der Aufwendungen für einzelne Wohnungen, die nicht vermietet werden, kann nicht erfolgen, da entsprechende Informationen in der Kostenrechnung der LEG-Gruppe nicht für alle Kostenarten auf Ebene der einzelnen Wohnungen vorliegen. Bei Anwendung der Leerstandquote nach Anzahl der Wohnungen für Wohnimmobilien zum 31. Dezember 2013 von 2,95 % in 2013 (Vorjahr: 3,15 %) würden sich Aufwendungen in Höhe von 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro) ergeben, die auf nicht vermietete Wohnungen entfallen.

Im Rahmen des erfolgreichen Börsengangs der Gesellschaft wurden Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. Euro gezahlt. Der den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnende Anteil dieser Aufwendungen beträgt 2,1 Mio. Euro und wurde vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. weiterbelastet.

**2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie in TAB 69 dargestellt zusammen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhaltet das Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten. Wir verweisen hierzu auch auf Abschnitt D.11.

TAB 69

**Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. €	2013	2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15,2	13,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-15,0	-13,9
<b>ERTRAG/VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,5</b>
Mio. €	2013	2012
Personalaufwand	-0,6	-0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,3	0,0
Bezogene Leistungen	-	-0,4
<b>UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,9</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,4</b>

### 3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2013 81,6 Mio. Euro (2012: 120,3 Mio. Euro). Auf Basis des Portfolios zum Bilanzstichtag entspricht dies insgesamt einer Wertsteigerung von rund 1,7%. Positiv auf das Bewertungsergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr wirkte sich der Anstieg der Ist-Mieten aus. Gegenläufig wirkte, dass im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der turnusmäßigen Anpassung der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz konservativere Ansätze bei den Instandhaltungskostensätzen zugrunde gelegt werden mussten. Siehe hierzu im Detail die Erläuterungen in Kapitel D.1.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt am 31. Dezember 2013 bei 808 Euro je qm ohne Ankäufe und 806 Euro je qm einschl. Ankäufen (31. Dezember 2012: 790 Euro je qm). Im Geschäftsjahr 2013 wurde somit inklusive der Investitionen in den Bestand ein Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 2,3% bezogen auf den Wert in Euro je qm (exkl. Ankäufen) realisiert. Dieser Anstieg liegt im Bereich der jährlichen Wachstumsrate, die bereits in den Vorjahren seit dem 1. Januar 2010 durchschnittlich erzielt wurde.

### 4. Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

TAB 70

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	2013	2012
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	9,0	7,6
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-7,6	-6,9
<b>BRUTTOBUCHGEWINN AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>1,4</b>	<b>0,7</b>
Mio. €	2013	2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,7	-1,7
Personalaufwand	-2,0	-1,8
Bezogene Leistungen und Sonstiges	-0,8	1,0
<b>UMSATZKOSTEN DER VERÄUSSERTEN VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-4,5</b>	<b>-2,5</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,8</b>

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde in 2013 fortgesetzt.

Der Anstieg der bezogenen Leistungen resultiert aus dem erhöhten Gesamtvolumen des Veräußerungsgeschäfts sowie der fortschreitenden Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin wurden für Risiken von im Bestand befindlichen Vorratsimmobilien zum 31. Dezember 2013 Rückstellungen gebildet. Das Vorjahresergebnis profitiert von Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen. Die Effekte führen in Summe zu einem Anstieg der Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien in 2013.

### 5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

TAB 71

#### Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Mio. €	2013	2012
<b>ERLÖSE AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>9,7</b>	<b>14,3</b>
Bezogene Leistungen	-3,0	-5,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,5	-2,3
Personalaufwand	-0,6	-1,3
Abschreibungen	-2,3	-2,3
<b>AUFWENDUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>-7,4</b>	<b>-11,3</b>
<b>ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>

In den sonstigen Leistungen werden die Einspeisung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien ausgewiesen.

Sowohl im Berichtszeitraum als auch im Vergleichszeitraum sind Einmaleffekte enthalten, die zu einem Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen führen.

In 2012 wurde ein Grundstückskaufvertrag eines ursprünglich zu Erschließungszwecken erworbenen Objekts rückabgewickelt. Der ursprüngliche Kaufpreis von 2,9 Mio. Euro wurde vollständig rückerstattet. Auf das Objekt war in der Zwischenzeit eine Wertberichtigung in Höhe von 0,5 Mio. Euro erfasst worden, die im Zuge der Rückabwicklung aufgelöst werden konnte.

Der Erlösrückgang resultiert zudem aus der Reduzierung der Einnahmen aus Strom- und Wärmeerzeugung. Mit diesem Effekt gehen sinkende Materialkosten zur Strom- und Wärmeerzeugung sowie niedrigere Stromkosten einher, die zum Rückgang der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen beitragen.

**6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

Die Verwaltungs- und andere Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 72

**Verwaltungs- und andere Aufwendungen**

Mio. €	2013	2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,7	-39,7
Personalaufwand	-25,4	-17,0
Bezogene Leistungen	-1,1	-0,6
Abschreibungen	-2,3	-2,1
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-51,5</b>	<b>-59,4</b>

Die in der obigen Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

TAB 73

**Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

Mio. €	2013	2012
Rechts- und Beratungskosten	-14,4	-35,4
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,4	-2,8
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1,8	-3,1
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,6	-0,6
Zeitarbeit	-0,2	-0,5
Kraftfahrzeuge	-0,5	-0,4
Reisekosten	-0,4	-0,3
Werbekosten	-0,1	-0,1
Übrige Aufwendungen	-8,7	-3,9
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	9,1	7,4
<b>SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-22,7</b>	<b>-39,7</b>

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind insgesamt stark von Einmaleffekten geprägt.

Der Börsengang am 1. Februar 2013 verursachte weitere Beratungs- und Sachaufwendungen von insgesamt 6,6 Mio. Euro, ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Mit dem erfolgreichen Börsengang wurden zahlreiche Projekte zur Restrukturierung und Neuausrichtung abgeschlossen. Die einmaligen Projektkosten konnten daher in 2013 gegenüber dem Vorjahr um 13,0 Mio. Euro von 19,1 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro gesenkt werden. Im Zusammenhang mit Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern ist ein negativer Einmaleffekt von 4,1 Mio. Euro entstanden, der sich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen niederschlägt. Eine entsprechend erhöhte Rückstellung trägt einer veränderten Risikoeinschätzung für dieses Projekt Rechnung. Zum Ende des Vorjahres wurden für dieses Projekt bereits 3,2 Mio. Euro zusätzlich zurückgestellt.

Der Personalaufwand enthält 3,3 Mio. Euro aus der Gewährung langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungskomponenten (Long-Term-Incentive-Programm), die einen nicht zahlungswirksamen Posten darstellen. Erfolgsprämien für den erfolgreichen Börsengang führten zu einem Anstieg des dem Verwaltungsaufwand zuzuordnenden Teils der Personalaufwendungen um 2,5 Mio. Euro.

Die durch den Börsengang verursachten Personal- und Sachaufwendungen wurden vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. weiterbelastet. Der dem Verwaltungsaufwand zuzuordnende Teil der Kostenerstattung (sowie der korrespondierenden IPO-Kosten) beträgt 9,1 Mio. Euro.

Die Projektkosten (6,1 Mio. Euro), Rückstellung Development-Projekt (4,1 Mio. Euro), LTIP (3,3 Mio. Euro) und weitere Einmaleffekte (0,5 Mio. Euro) summieren sich auf insgesamt 14,0 Mio. Euro. Nach Bereinigung dieser Effekte sowie der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (2,3 Mio. Euro) liegen die fortlaufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen bei 35,2 Mio. Euro und damit auf Vorjahresniveau. Einsparungen bei laufenden Beratungsaufwendungen nach erfolgreichem Abschluss der Neuorganisation konnten die gestiegenen Anforderungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung kompensieren.

## 7. Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 74

### Zinserträge

Mio. €	2013	2012
Zinserträge aus Bankguthaben	0,8	1,1
Erträge aus Ausleihungen	–	0,1
Zinsertrag aus der Abzinsung	0,1	0,0
Übrige Zinserträge	0,1	0,3
<b>ZINSERTRÄGE</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>

## 8. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 75

### Zinsaufwendungen

Mio. €	2013	2012
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	–67,8	–76,3
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	–30,2	–52,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	–37,8
Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	–25,3	–15,8
Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen	–3,6	–4,3
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	–2,3	–3,5
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	–1,6	–1,6
Übrige Zinsaufwendungen	–0,6	–2,8
<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	<b>–131,4</b>	<b>–195,0</b>

Die Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung haben sich aufgrund der Rückführung von fixen Darlehen und dem Abschluss von günstigeren Refinanzierungen insgesamt reduziert. Zudem führte ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2012, zu einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Durch die Abschlüsse von neuen Zinssicherungsgeschäften innerhalb der refinanzierten Gesellschaften hat sich demgegenüber der Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung erhöht.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und der Vorfälligkeitsentschädigungen beruht insbesondere auf der Refinanzierung der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH 2012 und der Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigungen für die Refinanzierungen in 2013 bei der LEG NRW GmbH und der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, bei denen die vertraglichen Grundlagen bereits in 2012 geschaffen wurden. Die einmaligen Ergebnis-Effekte aus der Refinanzierung haben daher keine Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2013.

Weitere Valutierungen von Darlehen in 2013 in den bereits in den Jahren 2009 bis 2012 refinanzierten Gesellschaften unterstützen die oben dargestellten Effekte.

## 9. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

TAB 76

### Ertragsteuern

Mio. €	2013	2012
Laufende Ertragsteuern	0,5	3,8
Steuerlatenzen	-22,2	-6,2
<b>ERTRAGSTEUERN</b>	<b>-21,7</b>	<b>-2,4</b>
Steuererstattungen früherer Jahre	0,5	2,5

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand wie folgt:

TAB 77

### Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand

Mio. €	2013	2012
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	158,6	114,4
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
<b>ERWARTETE ERTRAGSTEUERN</b>	<b>-49,5</b>	<b>-35,7</b>
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	23,8	16,9
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-3,2	-11,4
Steuereffekt aufgrund von Aktivierung von Verlust-/bzw. Zinsvorträgen	-3,1	26,4
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	9,8	2,5
Steuereffekt aus anteilsbasierter Vergütung der Altgesellschafter	-1,0	-
Sonstiges	1,5	-1,1
<b>ERTRAGSTEUERN LAUT GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>-21,7</b>	<b>-2,4</b>
Effektiver Steuersatz in %	13,6	2,1

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und für die Gewerbesteuer von 15,4 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 440 % (Stadt Düsseldorf).

## 10. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

TAB 78

### Ergebnis je Aktie

	2013	2012
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	135,2	94,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	52.963.444	18.163.620
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €</b>	<b>2,5</b>	<b>5,9</b>

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist identisch mit dem verwässerten Ergebnis je Aktie und entspricht den Vorschriften der IFRS.

## G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

### 1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbeständen sowie Guthaben bei Kreditinstituten, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben.

### 2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

In den Geschäftsjahren 2013 und 2012 waren keine Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen zu verzeichnen. Im Jahr 2013 wurde eine zum 31. Dezember 2012 nach IFRS 5 bewertete Tochtergesellschaft für 0,6 Mio. Euro veräußert. Im Vorjahr beliefen sich die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen auf 0,1 Mio. Euro. Die hierdurch veräußerten Zahlungsmittel betragen 0,2 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthält auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

## H. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Gemäß IFRS 8 hat sich die Segmentberichterstattung der LEG Immo an der internen Managementberichterstattung orientiert. Die LEG unterscheidet die Segmente Wohnen und Sonstiges.

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

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

FFO und LTV sind die wesentlichen Leistungsindikatoren, an denen sich das Management orientiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013: [TAB 79](#)

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012: [TAB 80](#)

TAB 79

**Segmentberichterstattung 2013**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	527,9	6,3	-2,1	532,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-273,5	-3,1	2,2	-274,4
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>254,4</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>	<b>257,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,3	-1,4	-	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	83,2	-1,6	-	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	-3,6	0,1	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	33,0	-31,2	2,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-42,9	-39,6	31,0	-51,5
Andere Erträge	0,2	-	-	0,2
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>295,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>-</b>	<b>285,5</b>
<b>Bilanzposition</b>				
Segmentvermögen (IAS 40)	<b>5.104,7</b>	<b>58,7</b>	<b>-</b>	<b>5.163,4</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm <sup>1)</sup>	6.029.983	3.627	-	6.033.610
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	29,9	0,0	-	29,9
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	2,9	0,0	-	2,9

<sup>1)</sup>exklusive Gewerbeflächen

TAB 80

**Segmentberichterstattung 2012**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	495,8	6,4	-2,0	500,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-254,3	-1,4	3,2	-252,5
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>241,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,2</b>	<b>247,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,8	-0,6	-	-1,4
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	118,4	1,9	-	120,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	-2,5	-	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-	43,2	-40,2	3,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-50,6	-45,1	36,3	-59,4
Andere Erträge	1,4	0,3	-	1,7
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>310,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>310,1</b>
<b>Bilanzposition</b>				
Segmentvermögen (IAS 40)	<b>4.861,0</b>	<b>76,1</b>	<b>-</b>	<b>4.937,1</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm <sup>1)</sup>	5.840.598	3.769	-	5.844.367
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	28,3	0,0	-	28,3
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,1	3,2	-	3,1

<sup>1)</sup>exklusive Gewerbeflächen



## I. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

TAB 81

#### Kostenarten

Mio. €	2013	2012
Bezogene Leistungen	226,2	206,7
Personalaufwand	61,8	51,4
Abschreibungen	8,7	8,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	54,4	73,0

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gezeigt.

### 2. Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten der LEG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG-Gruppe überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2013 und zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

TAB 82

#### Verschuldungsgrad

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Finanzschulden	2.583,7	2.499,7
Flüssige Mittel	110,7	133,7
<b>NETTOFREMDKAPITAL</b>	<b>2.473,0</b>	<b>2.366,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.163,4	4.937,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,4	2,2
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6,9	-
<b>SUMME</b>	<b>5.186,7</b>	<b>4.939,3</b>
<b>NETTOVERSCHULDUNGSGRAD IN %</b>	<b>47,68</b>	<b>47,90</b>

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern unterliegt extern auferlegten Kapitalerfordernissen, die weder im Berichts- noch im Vorjahr verletzt wurden. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügbungsbeschränkten Mitteln verweisen wir auf das Kapitel D.10.

### 3. Finanzinstrumente

#### A) SONSTIGE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen: [TAB 83](#) & [TAB 85](#)

Der beizulegende Zeitwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen (siehe AfS in [TAB 84](#)) konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

TAB 84

**Nettoergebnisse**

Mio. €	2013	2012
LaR	-2,5	-2,8
AfS	1,2	1,4
FAHFT	-	-
FLHFT	-0,2	-3,9
FLAC	-98,4	-169,2
<b>SUMME</b>	<b>-99,9</b>	<b>-174,5</b>

TAB 83

**Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013**

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Zeitwert 31.12.2013
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,6				3,6
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	3,5	3,5			3,5
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>23,8</b>				<b>23,8</b>
LaR	21,8	21,8			21,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	2,0				2,0
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>110,7</b>				<b>110,7</b>
LaR	110,7	110,7			110,7
<b>SUMME</b>	<b>138,1</b>	<b>136,1</b>	<b>0,0</b>		<b>138,1</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
LaR	132,6	132,6			132,6
AfS	3,5	3,5			3,5
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>-2.583,7</b>				<b>-2.738,0</b>
FLAC	-2.558,9	-2.558,9			-2.713,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,8			-24,8	-24,9
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-141,1</b>				<b>-141,1</b>
FLAC	-29,7	-29,7			-29,7
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3
Derivate im Hedge Accounting	-49,7	0,0	0,0		-49,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-59,4				-59,4
<b>SUMME</b>	<b>-2.724,8</b>	<b>-2.588,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>-24,8</b>	<b>-2.879,1</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
FLAC	-2.588,6	-2.588,6			-2.742,8
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3

LaR = Loans and Receivables  
HFT = Held for Trading  
AfS = Available for Sale  
FLAC = Financial Liabilities at Cost  
FAHFT = Financial Assets Held for Trading  
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

## B) RISIKOMANAGEMENT

### Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG-Gruppe sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, besteht bei der LEG-Gruppe ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt dem Bereich Finanzen und Liegenschaften, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement.

## TAB 85

### Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2012

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2012	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2012	Zeitwert 31.12.2012
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,9				4,9
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	4,8	4,8			4,8
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>33,2</b>				<b>33,2</b>
LaR	31,7	31,7			31,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	1,5				1,5
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>133,7</b>				<b>133,7</b>
LaR	133,7	133,7			133,7
<b>SUMME</b>	<b>171,8</b>	<b>170,3</b>	<b>0,0</b>		<b>171,8</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
LaR	165,5	165,5			165,5
AfS	4,8	4,8			4,8
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>-2.499,7</b>				<b>-2.678,8</b>
FLAC	-2.473,7	-2.473,7			-2.653,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,0			-26,0	-25,3
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-226,7</b>				<b>-226,7</b>
FLAC	-76,8	-76,8			-76,8
Derivate HFT	-5,6		-5,6		-5,6
Derivate im Hedge Accounting	-84,1	0,0	0,0		-84,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-60,2				-60,2
<b>SUMME</b>	<b>-2.726,4</b>	<b>-2.550,5</b>	<b>-5,6</b>	<b>-26,0</b>	<b>-2.905,5</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
FLAC	-2.550,5	-2.550,5			-2.730,3
Derivate HFT	-5,6		-5,6		-5,6

LaR = Loans and Receivables

HFT = Held for Trading

AfS = Available for Sale

FLAC = Financial Liabilities at Cost

FAHFT = Financial Assets Held for Trading

FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

#### Ausfallrisiken:

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG-Gruppe gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der LEG-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 11,7 Mio. Euro. Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 6,2 Mio. Euro gebildet, sodass zum 31. Dezember 2013 Nettomietforderungen in Höhe von 5,5 Mio. Euro ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren für Forderungen Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 9,3 Mio. Euro, die für die Verrechnung der offenen Forderungen grundsätzlich in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die gesamten Mietkautionen belaufen sich auf 51,4 Mio. Euro.

Bezüglich der Flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG-Gruppe entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG-Gruppe. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poors, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG-Gruppe – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG-Gruppe bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die Tabellen [TAB 86](#) [er](#) [87](#) stellen die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlusstichtag als wertgemindert bestimmt wurden.

Darüber hinaus wird in nachstehenden Tabellen [TAB 88](#) [er](#) [89](#) die Altersstruktur der zum Abschlusstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands an Forderungen deuten zum Abschlusstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

TAB 86

**Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013**

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2013	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Ausleihungen und Darlehen	2,5	-1,3	1,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	15,7	-2,8	12,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19,1	-7,9	11,2
Flüssige Mittel	110,7	-	110,7
<b>SUMME</b>	<b>148,0</b>	<b>-12,0</b>	<b>136,0</b>

TAB 87

**Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2012**

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2012	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Ausleihungen und Darlehen	2,7	-1,3	1,4
Übrige finanzielle Vermögenswerte	17,1	-1,9	15,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27,0	-7,1	19,9
Flüssige Mittel	133,7	-	133,7
<b>SUMME</b>	<b>180,5</b>	<b>-10,3</b>	<b>170,2</b>

TAB 88

**Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013**

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2013	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		<90 Tage	90 – 180 Tage	>180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,8	3,5	-	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
<b>SUMME</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>

TAB 89

**Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2012**

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2012	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		<90 Tage	90 – 180 Tage	>180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,5	3,2	-	1,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
<b>SUMME</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>	<b>-</b>	<b>1,3</b>

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten innerhalb der LEG-Gruppe auch Portfoliowertberichtigungen.

Diese Wertberichtigungen erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungssätzen:

TAB 90

**Wertberichtigungen 2013**

Mio. €	Stand 01.01.2013	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2013
Ausleihungen und Darlehen	1,3	0,0	0,1	-0,1	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,0	-	5,9	-5,0	7,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,9	-	0,5	-0,2	2,2
<b>SUMME</b>	<b>10,2</b>	<b>0,0</b>	<b>6,5</b>	<b>-5,3</b>	<b>11,4</b>

TAB 91

**Wertberichtigungen 2012**

Mio. €	Stand 01.01.2012	Veränderung Neubewertung	Zuführung	Verbrauch	Stand 31.12.2012
Ausleihungen und Darlehen	1,8	-	-	-0,5	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,4	-	11,2	-9,6	7,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,2	-	1,9	-0,2	1,9
<b>SUMME</b>	<b>7,4</b>	<b>-</b>	<b>13,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>10,2</b>

**LIQUIDITÄTSRISIKEN**

Als Liquiditätsrisiko der LEG-Gruppe wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Finanzen und Liegenschaften überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen

der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Derzeit bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von ca. 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 13,3 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert der LEG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

TAB 92

**Art der Schulden am 31.12.2013**

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		<1 Jahr	1-5 Jahre	>5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.558,9	222,0	1.456,0	1.740,1
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	24,8	3,9	10,5	10,4
Zinsderivate	52,0	22,7	36,6	-5,8
Schulden gegenüber Mitarbeitern	5,0	4,7	-	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,5	0,5	-	-
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	11,7	11,7	-	-
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	36,8	33,2	3,6	0,0
Sonstiges	5,1	3,9	1,1	0,1
<b>SUMME</b>	<b>2.694,8</b>	<b>302,6</b>	<b>1.507,8</b>	<b>1.745,1</b>

Der Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten beruht insbesondere auf der in 2013 durchgeführten Refinanzierung der zum 31. Dezember 2012 kurzfristigen Darlehen in der LEG NRW GmbH und der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH.

Des Weiteren führte dies zusammen mit den Ankauf-finanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten. [TAB 93](#)

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Die Einhaltung der

Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2013 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

#### D) MARKTRISIKEN

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Über 97% der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken sind in dieser Weise wirtschaftlich gesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

#### [TAB 94](#)

##### Derivate 2013

Mio. € am 31.12.2013	Fair Value	davon <1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–2,3	–0,1
davon aus Zinsswaps	–2,3	–0,1
Derivate in Sicherheitsbeziehung	–49,7	–1,1

#### [TAB 93](#)

##### Art der Schulden am 31.12.2012

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		<1 Jahr	1–5 Jahre	>5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.473,7	427,8	952,6	1.938,5
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	26,0	4,2	14,5	18,4
Zinsderivate	89,7	23,7	65,8	1,0
Schulden gegenüber Mitarbeitern	5,1	4,9	–0,0	0,2
Schulden aus Betriebskosten	0,9	0,9	–	–
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	10,8	10,8	–	–
Schulden aus Gesellschafterdarlehen	40,7	40,7	–	–
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	32,6	29,6	3,0	0,0
Sonstiges	8,7	7,8	0,8	0,0
<b>SUMME</b>	<b>2.688,2</b>	<b>550,4</b>	<b>1.036,7</b>	<b>1.958,1</b>



Zum 31. Dezember 2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

TAB 95

**Derivate 2012**

Mio. € am 31.12.2012	Fair Value	davon <1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–5,6	–0,1
davon aus Zinsswaps	–5,6	–0,1
Derivate in Sicherungsbeziehung	–84,1	–1,2

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2016 bis 2022 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

In 2013 wurde im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen ein ineffektiver Teil eines Hedges in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

TAB 96

**Eigenkapitalimplikationen**

Mio. €	2013	2012
<b>ANFANGSBESTAND PER 01.01.</b>	<b>–78,7</b>	<b>–23,0</b>
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	10,3	–70,4
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	23,2	14,7
<b>ENDBESTAND PER 31.12.</b>	<b>–45,2</b>	<b>–78,7</b>

**Sensitivitäten:**

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

TAB 97

**Finanzinstrumente 2013**

Mio. € am 31.12.2013	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
<b>Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente</b>				
Finanzschulden	–	–	–1,6	1,6
Zinsderivate	30,9	–30,9	6,1	–6,1
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–

bp = Basispunkte

TAB 98

**Finanzinstrumente 2012**

Mio. € am 31.12.2012	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
<b>Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente</b>				
Finanzschulden	–	–	–1,7	1,7
Zinsderivate	33,9	–34,9	2,0	–2,0
Gesellschafterdarlehen	–	–	–0,2	0,2

bp = Basispunkte

#### E) SALDIERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN UND FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unterliegen einer Saldierung:

TAB 99

#### Finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
<b>31.12.2013</b>						
Unfertige Leistungen	161,1	-171,0	6,6	-	-	6,6
Flüssige Mittel	110,7	-	110,7	-2,4	-	108,3
<b>SUMME</b>	<b>271,8</b>	<b>-171,0</b>	<b>117,3</b>	<b>-2,4</b>	<b>-</b>	<b>114,9</b>
<b>31.12.2012</b>						
Unfertige Leistungen	144,7	-162,1	4,3	-	-	4,3
Flüssige Mittel	133,7	-	133,7	-2,6	-	131,1
<b>SUMME</b>	<b>278,4</b>	<b>-162,1</b>	<b>138,0</b>	<b>-2,6</b>	<b>-</b>	<b>135,4</b>

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen einer Saldierung:

TAB 100

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
<b>31.12.2013</b>						
erhaltene Anzahlungen	-171,0	161,1	-16,5	-	-	-16,5
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-2.558,9	-	-2.558,9	2,4	-	-2.556,5
<b>SUMME</b>	<b>-2.729,9</b>	<b>161,1</b>	<b>-2.575,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>	<b>-2.573,0</b>
<b>31.12.2012</b>						
erhaltene Anzahlungen	-162,1	144,7	-23,0	-	-	-23,0
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-2.473,7	-	-2.473,7	2,6	-	-2.471,1
<b>SUMME</b>	<b>-2.635,8</b>	<b>144,7</b>	<b>-2.496,7</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>-2.494,1</b>

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch der Darlehensinanspruchnahmen mit den Kontoguthaben der einzelnen Gesellschaften her.

#### 4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe gegliedert nach Segmenten hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

TAB 101

##### Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	2013		2012	
	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	Mitarbeiterkapazität (FTE)
Wohnen	615	505	608	507
Sonstiges	251	231	250	232
<b>GESAMT</b>	<b>866</b>	<b>736</b>	<b>858</b>	<b>739</b>

#### 5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

TAB 102

##### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Mio. €	2013	2012
Abschlussprüferleistungen	1,3	1,9
Andere Bestätigungsleistungen	0,1	3,9
Sonstige Leistungen	-	2,8
<b>GESAMTHONORAR</b>	<b>1,4</b>	<b>8,6</b>

#### 6. IFRS 2-Programme

##### A) 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 es den Begünstigten daher ermöglichen, am Erfolg der LEG-Gruppe und an 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-Cashflows, 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 Cashflows (unter Berücksichtigung verschiedener Geschäftsszenarien), der ökonomischen Rahmenbedingungen und der zwei Performancehürden war zum 31. Dezember 2012 nicht mit einer Bonuszahlung zu rechnen. Daraus resultierend ist im Geschäftsjahr 2012 kein Aufwand erfasst worden.

#### B) 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 mithilfe 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 % bis 100 % der noch ausstehenden Anteile. Die Ablösung der alten Verträge durch die neuen Verträge wird als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusage wie bisher bilanziert wird und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand erfasst wird.

Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation. Aufgrund der Ausgestaltung des alten bzw. neuen Programms ergibt sich zum Tag der Modifikation bei einem Vertrag eine positive Differenz, sodass aus der Modifikation der Altverträge zusätzlicher Aufwand von insgesamt 1,1 Mio. Euro über den Erdierungszeitraum verteilt wird. Im Detail ergaben sich für die Vorstandsmitglieder Herrn Hegel und Herrn Schultz folgende beizulegenden Zeitwerte der Zusagen:

TAB 103

#### Beizulegende Zeitwerte der LTIP-Zusagen

Mio. €	Fair Value Altvertrag	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Hegel	4,5	4,2	–
Schultz	2,2	3,3	1,1
<b>SUMME</b>	<b>6,7</b>	<b>7,5</b>	<b>1,1</b>

Für Herrn Hentschel wurde der gewährte Vorteil gem. den Regelungen in IFRS 2.10ff. zum Tag der Gewährung bestimmt; er beläuft sich auf 0,2 Mio. Euro. Zum 31. Dezember 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 Euro.

Durch den erfolgreichen Börsengang der LEG Immo sind per 31. Dezember 2013 aus den neuen Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche, vorbehaltlich eines vorzeitigen Ausscheidens der Vorstände, entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG Immo nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung bei der LEG Immo.

Als Aufwand bei der LEG wurden hiervon 0,6 Mio. Euro per 31. Dezember 2013 gem. den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

#### C) LTI-VORSTANDSANSTELLUNGSVERTRÄGE

Weiterhin beinhalten die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ein Long Term Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahrs) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Sollte das Dienstverhältnis unter bestimmten Bedingungen beendet werden, verfallen die zum Zeitpunkt des rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses aufgeschobenen Tranchen (Tranchen, deren Performance-Zeitraum noch nicht beendet ist) ersatzlos. Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per

31. Dezember 2013 ein Personalaufwand in Höhe von 0,3 Mio. Euro erfasst. Ein Zielerreichungsgrad von 100 % wurde unterstellt. Siehe zu den Vorstandsstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

#### D) ABWICKLUNGSVERTRÄGE AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Darüber hinaus haben die Altgesellschafter im Januar 2013 mit ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates bzw. mit einer Gesellschaft, dessen Mehrheitsgesellschafter ein Aufsichtsratsmitglied ist, Abwicklungsverträge für Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen geschlossen. Diese Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen sahen, gekoppelt an einen erfolgreichen Börsengang, Zahlungen bzw. die Gewährung von Aktien durch die Altgesellschafter vor. Die Verträge wurden gem. den Regelungen zu anteilsbasierter Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (vgl. IFRS 2.43A ff.) bilanziert. Der gewährte Vorteil beträgt zum Tag der Gewährung 3,4 Mio. Euro. Dabei sehen die Verträge in einem Fall eine sofortige Unverfallbarkeit bei Eintritt eines IPO, in einem anderen Fall eine gestaffelte Unverfallbarkeit der Ansprüche bis zum 1. Dezember 2013 bzw. 1. Dezember 2014 vor. Aus den Verträgen ergibt sich per 31. Dezember 2013 ein Personalaufwand bei der LEG Immo von insgesamt 2,7 Mio. Euro.

## 7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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 sowie 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.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

TAB 104

#### Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
<b>Bilanz</b>		
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	<b>0,4</b>	0,6
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	<b>0,1</b>	0,1
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	<b>0,5</b>	1,2
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<b>0,9</b>	41,7
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	<b>1,1</b>	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	<b>0,1</b>	0,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	<b>0,0</b>	0,0

TAB 105

#### Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	2013	2012
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>		
Erträge von assoziierten Unternehmen	<b>0,3</b>	0,4
Erträge von Beteiligungsunternehmen	<b>1,5</b>	1,6
Aufwendungen für Gesellschafter	<b>-0,2</b>	-1,4
Aufwendungen für nicht konsolidierte Unternehmen	<b>-</b>	-2,6

#### A) 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. Euro in die LEG Immobilien AG als andere Einlagen in die Kapitalrücklage eingelegt. Wir verweisen auf Kapitel E.10.

Zum Stichtag weist die Rote Rose GmbH & Co. KG gegenüber der Perry Luxco RE S.à r.l. Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 0,9 Mio. Euro aus.

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 12,5 Mio. Euro sowie Erfolgsprämien für Mitarbeiter in Höhe von 4,2 Mio. Euro an den Altgesellschafter Saturea B.V. weiterbelastet.

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

**B) BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN**

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

TAB 106

**Gesamtvergütung des Vorstands**

T€	2013	2012 <sup>3)</sup>
Festvergütung <sup>1)</sup>	957	813
Nebenleistungen <sup>1)</sup>	56	61
Zwischensumme	1.013	874
Erfolgsprämie	850	0
Einjährige variable Vergütung (STI) <sup>2)</sup>	630	664
Mehrfährige variable Vergütung (LTI)	718	0
Zwischensumme	2.198	664
Gesamtbezüge <sup>4)</sup>	3.211	1.538
Versorgungsaufwand	25	24
<b>GESAMTVERGÜTUNG</b>	<b>3.236</b>	<b>1.562</b>

<sup>1)</sup> Festvergütung beinhaltet auch Vergütung aus Interimsanstellungsvertrag vom 02.01. bis 01.02.2013.

<sup>2)</sup> Die Regelung der variablen Vergütung, die den Vorständen in 2013 für das Geschäftsjahr 2012 gezahlt wurde, ergibt sich aus den Geschäftsführeranstellungsverträgen mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH.

<sup>3)</sup> In 2012 erfolgten die Zuwendungen im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträgen mit der LEG NRW GmbH bzw. der LEG Wohnen NRW GmbH

<sup>4)</sup> § 314 I Nr. 6a S. 1–3 HGB

Die in der Tabelle enthaltene Erfolgsprämie wurde für den erfolgreichen Börsengang vereinbart. Hierfür wurde insgesamt ein Personalaufwand in Höhe von 0,9 Mio. Euro per 31. Dezember 2013 erfasst. Die zusätzlichen Personalaufwendungen werden im Rahmen der Kostenerstattung an die Altgesellschafter weiterbelastet. Liquiditäts- und Ergebnisbelastungen auf Ebene der LEG Immo entstehen nicht.

Weiterhin wurde aus den Long Time Incentive-Plänen mit den Altgesellschaftern im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 0,6 Mio. Euro erfasst. Siehe hierzu im Detail Abschnitt I.6. Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 0,3 Mio. Euro (2012: 0,3 Mio. Euro). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen sind 2,8 Mio. Euro (2012: 3,0 Mio. Euro) zurückgestellt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2013 0,6 Mio. Euro. Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG NRW betragen im Geschäftsjahr 2012 0,1 Mio. Euro.

Für aktive Mitglieder des Aufsichtsrates der LEG NRW bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro (2012: 0,5 Mio. Euro).

Darüber hinaus wurde für einige Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen der Abwicklung von Beraterverträgen bzw. Incentivierungsvereinbarungen ein Aufwand in Höhe von 2,7 Mio. Euro im Geschäftsjahr erfasst. Die zusätzlichen Personalaufwendungen werden im Rahmen der Kostenerstattung durch die Altgesellschafter weiterbelastet. Liquiditäts- und Ergebnisbelastungen auf Ebene der LEG Immo entstehen nicht. Siehe hierzu im Detail Abschnitt I.6.

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstandes und Aufsichtsrates gem. IAS 24.17 wie folgt (in T€):

TAB 107

**Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat**

T€	31.12.2013	31.12.2012
Kurzfristig fällige Leistungen	3.053	1.638
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	25	24
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	3.547	0
<b>SUMME</b>	<b>6.625</b>	<b>1.662</b>

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.



## 8. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

TAB 108

### Haftungsverhältnisse

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Grundschulden	2.822,2	2.646,9
Patronatserklärungen		
Betrag der maximalen Inanspruchnahme (Höchstbetragbürgschaft)	0,5	1,7

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen gegenüber nicht einbezogenen Konzernunternehmen. Für die bei den Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

## 9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 109

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Künftige Zahlungen in Operating Lease	64,8	59,1
Bestellobligo	4,1	10,7

Die künftigen Zahlungen aus »operating leases« ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten in Höhe von 49,1 Mio. Euro (Vorjahr 39,8 Mio. Euro) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 14,7 Mio. Euro (Vorjahr 15,5 Mio. Euro).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

TAB 110

### Mindestleasingzahlungen

Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Restlaufzeit <1 Jahr	4,2	5,7
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	12,4	11,7
Restlaufzeit >5 Jahre	48,2	41,7
<b>SUMME</b>	<b>64,8</b>	<b>59,1</b>

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2013 betrug 3,2 Mio. Euro (2012: 4,2 Mio. Euro).

**10. Vorstand**

Die LEG Immobilien AG wird vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

**Herr Thomas Hegel** (Erfstadt)

**Herr Holger Hentschel** (Erkrath)

**Herr Eckhard Schultz** (Neuss)

**SITZ DER GESELLSCHAFT:**

Hans-Böckler-Straße 38  
40476 Düsseldorf  
Deutschland  
Handelsregister: HRB 69386

**WIRTSCHAFTSPRÜFER:**

PricewaterhouseCoopers AG  
Frankfurt am Main  
Zweigniederlassung Berlin  
Lise-Meitner Straße 1  
10589 Berlin

**11. Aufsichtsrat**

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

**Herr Nathan James Brown**, Finanzvorstand,  
Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien

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

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

**Herr Stefan Jütte**, stellvertretender Vorsitzender,  
Kaufmann, Bonn

**Herr Dr. Johannes Ludewig**, Unternehmensberater,  
Berlin

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

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

**Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck**, Vorstand Finanzen,  
Otto GmbH & Co. KG, Hamburg

**Herr Michael Zimmer** – Vorsitzender – ; Kaufmann,  
Pulheim

**Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates:**

**Herr Michael Furth**, London, Großbritannien

**Herr Chetan Gulati**, London, Großbritannien

**Herr Richard Spencer**, Teddington, Großbritannien

**Herr Patrick Tribolet**, Dallas, USA.

## 12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. Januar 2014 hat die Gesellschafterin Saturea B.V. ein Paket von knapp 15,2 Millionen Aktien in einem beschleunigten Orderbuch-Verfahren abgegeben, was zu einem Rückgang der Beteiligung von 28,65 % auf ca. 0,41 % führte. Damit sind die Saturea B.V. sowie deren gesetzliche Vertreter nicht mehr nahestehende Person im Sinne des IAS 24. Vor diesem Hintergrund haben am 4. März 2014 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.

Die Akquisition eines Portfolios von 1.922 Wohneinheiten in NRW konnte im Schlussquartal 2013 unter Gremienvorbehalt notariell beurkundet werden. Die Zustimmung der zuständigen Gremien wird im ersten Quartal 2014 erfolgen. Der Kaufpreis des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten liegt bei 106,5 Mio. €. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 7,9 Mio. €. Die Durchschnittsmiete des Portfolios lag bei Unterzeichnung bei 4,96 € pro qm bei einer Leerstandsquote von 3,0 %. Die anfängliche FFO I-Rendite des Portfolios liegt bei über 8 %.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 wurden in einzelnen Konzerngesellschaften weitere Darlehenstranchen aus Refinanzierungen in Höhe von 2,8 Mio. € gezogen. Die Darlehen sollen im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Altdarlehen genutzt werden. Des Weiteren flossen dem Konzern im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen nach dem Bilanzstichtag Darlehensmittel in Höhe von 22,3 Mio. € zu.

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

## 13. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.leg-nrw.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/kodex-entsprechenserklaerung/](http://www.leg-nrw.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/kodex-entsprechenserklaerung/) zugänglich.

Düsseldorf, den 24. März 2014

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

**Thomas Hegel**, Erftstadt (CEO)

**Holger Hentschel**, Erkrath (COO)

**Eckhard Schultz**, Neuss (CFO)

**J. AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES**

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

TAB 111

**Vollkonsolidierte Unternehmen**

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T€	Ergebnis* T€
LEG Immobilien AG, Düsseldorf	Obergesellschaft		
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 Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Bauträger GmbH, Düsseldorf	100,00	5.412	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Köln	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00	2.556	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 GmbH, 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 2012. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen.

TAB 112

**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.

TAB 113

**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.

TAB 114

**Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen**

	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.

## KONZERN-ANLAGENSPIEGEL/ANLAGE I

TAB 115

## Konzern-Anlagenpiegel 2013

Mio. €	Stand am 31.01.2013	Zugang	Abgang	Anschaffungs- oder Herstellungskosten		
				Zugang aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgänge in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>Sachanlagen</b>	<b>106,7</b>	<b>4,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,2</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	30,4	-	-0,2	0,3	-1,1	-1,2
Technische Anlagen und Maschinen	34,4	2,4	-0,9	-	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,5	0,2	-0,5	-	-	-
Finanzierungsleasing	32,4	1,7	-0,7	-	-	-
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>12,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMME</b>	<b>119,2</b>	<b>4,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,2</b>

TAB 116

## Konzern-Anlagenpiegel 2012

Mio. €	Stand am 01.01.2012	Zugang	Abgang	Anschaffungs- oder Herstellungskosten		
				Zugang aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Abgänge in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>Sachanlagen</b>	<b>112,1</b>	<b>4,1</b>	<b>-9,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	31,2	0,1	-1,1	0,3	-0,1	-
Technische Anlagen und Maschinen	34,7	0,4	-0,7	-	-	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,8	0,6	-3,9	-	-	-
Finanzierungsleasing	33,4	3,0	-4,0	-	-	-
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>14,1</b>	<b>1,4</b>	<b>-3,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUMME</b>	<b>126,2</b>	<b>5,5</b>	<b>-12,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-</b>

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
Stand am 31.12.2013	Stand am 01.01.2013	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2012
<b>106,7</b>	-34,4	-7,0	1,4	<b>-40,0</b>	<b>66,7</b>	72,3
<b>28,2</b>	-1,7	-0,8	-	<b>-2,5</b>	<b>25,7</b>	28,7
<b>35,9</b>	-15,9	-2,3	0,2	<b>-18,0</b>	<b>17,9</b>	18,5
<b>9,2</b>	-7,8	-0,5	0,5	<b>-7,8</b>	<b>1,4</b>	1,7
<b>33,4</b>	-9,0	-3,4	0,7	<b>-11,7</b>	<b>21,7</b>	23,4
<b>12,6</b>	-6,6	-1,7	-	<b>-8,3</b>	<b>4,3</b>	5,9
<b>119,3</b>	<b>-41,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-48,3</b>	<b>71,0</b>	<b>78,2</b>

Kumulierte Abschreibungen/Zeitwerte				Buchwerte		
Stand am 31.12.2012	Stand am 01.01.2012	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2011
<b>106,7</b>	-36,4	-6,8	8,8	<b>-34,4</b>	<b>72,3</b>	75,7
<b>30,4</b>	-1,6	-0,7	0,6	<b>-1,7</b>	<b>28,7</b>	29,6
<b>34,4</b>	-14,3	-2,3	0,7	<b>-15,9</b>	<b>18,5</b>	20,4
<b>9,5</b>	-11,1	-0,6	3,9	<b>-7,8</b>	<b>1,7</b>	1,7
<b>32,4</b>	-9,4	-3,2	3,6	<b>-9,0</b>	<b>23,4</b>	24,0
<b>12,5</b>	-7,8	-1,8	3,0	<b>-6,6</b>	<b>5,9</b>	6,3
<b>119,2</b>	<b>-44,2</b>	<b>-8,6</b>	<b>11,8</b>	<b>-41,0</b>	<b>78,2</b>	<b>82,0</b>



## KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL/ANLAGE II

TAB 117

### Konzernrückstellungsspiegel 2013

in Mio.	Stand am 01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>Personalarückstellung</b>				
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,0	-0,9	-	-
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>30,3</b>	<b>-8,8</b>	<b>-4,0</b>	-
Risiken Pachtobjekte	2,4	-0,3	-	-
Baubuchrückstellungen	11,0	-4,6	-2,5	-
Prozessrisiken	5,3	-1,2	-1,3	-
Sonstige übrige Rückstellungen	11,5	-2,7	-0,2	-
<b>SUMME</b>	<b>32,3</b>	<b>-9,7</b>	<b>-4,0</b>	-

TAB 118

### Konzernrückstellungsspiegel 2012

in Mio.	Stand am 01.01.2012	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>Personalarückstellung</b>				
Rückstellung aus dem Personalbereich	4,5	-2,7	-0,6	-
<b>Übrige Rückstellungen</b>	<b>32,9</b>	<b>-10,3</b>	<b>-4,2</b>	-
Risiken Pachtobjekte	2,9	-0,5	-0,1	-
Baubuchrückstellungen	13,6	-5,9	-0,2	-
Prozessrisiken	5,2	-0,5	-1,4	1,3
Sonstige übrige Rückstellungen	11,2	-3,4	-2,5	-1,3
<b>SUMME</b>	<b>37,4</b>	<b>-13,0</b>	<b>-4,8</b>	-

Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2013	davon	
				Langfristig	Kurzfristig
0,6	-	-	1,7	0,9	0,8
11,5	0,3	-0,3	28,9	11,7	17,2
-	-	-0,1	2,0	1,0	1,0
1,3	0,2	-	5,4	1,7	3,7
1,1	-	-	3,9	0,3	3,6
9,1	0,1	-0,2	17,6	8,7	8,9
12,1	0,3	-0,3	30,6	12,6	18,0

Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	Stand am 31.12.2012	davon	
				Langfristig	Kurzfristig
0,8	-	-	2,0	1,1	0,9
9,7	2,2	-	30,3	11,0	19,2
-	0,1	-	2,4	1,9	0,5
3,2	0,3	-	11,0	2,8	8,2
0,7	-	-	5,3	0,2	5,1
5,8	1,7	-	11,5	6,1	5,4
10,5	2,2	-	32,3	12,1	20,1

## STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/ANLAGE III

TAB 119

## 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 %
Morgan Stanley	Wilmington, Delaware	USA	03.12.13	Überschreitung der Schwellen	29.11.13	3	1.568.190	2,96
CBRE Clarion Securities, LLC	Radnor	USA	23.01.14	Überschreitung der Schwellen	23.01.14	5	2.835.200	5,35
Ruffer LLP	London	United Kingdom	27.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3	2.277.859	4,30
Sun Life Financial Inc.	Toronto	Kanada	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Global Investments Inc.	Toronto	Kanada	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Assurance Company of Canada – u.s. Operations Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Financial (u.s.) Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Financial (u.s.) Investments LLC	Wellesley Hills	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life of Canada (u.s.) Financial Services Holdings, Inc.	Boston	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Massachusetts Financial Services Company (MFS)	Boston	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Perry Luxco S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Global Holdings, LLC	Wilmington, Delaware	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Luxco RE S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Mr. Richard C. Perry		USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Corp.	New York, New York	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	29.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724

Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG							
Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungsrechtlichen 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 mitteilungsrechtlichen Gesellschaft über 3 % zuzurechnen sind
–	Nr. 1	508.492	0,96	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	1.059.698	2,00	–
–	Nr. 6	2.835.200	5,35	–	–	–	–
–	Nr. 6	2.277.859	4,30	–	–	–	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	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 RE S.à r.l.	Nr. 1	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 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	–	–	–	–	–	–
Perry Partners, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Partners International, Inc.; Perry Partners International Master Inc.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
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 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	–	–	–	–
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	–	–	–	–

## 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 %
Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	29.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.	George Town, Grand Cayman	Cayman Islands	29.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Private Opportunities Fund, L.P.	Wilmington, Delaware	USA	29.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Partners L.P.	Wilmington, Delaware	USA	29.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Partners International Master Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	29.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
Perry Partners International, Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	29.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	10, 15, 20, 25, 30	4.090.837	7,724
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	30.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Goldman, Sachs & Co.	New York, New York	USA	30.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
gs LEG Investors (Euro) Company	George Town	Cayman Islands	30.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Restio B.V.	Amsterdam	Niederlande	30.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Saturea B.V.	Amsterdam	Niederlande	30.01.14	Unterschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
BlackRock, Inc.	New York, NY	USA	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5, 10	6.532.515	12,33
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5, 10	6.496.287	12,27
BlackRock Financial Management, Inc.	New York, NY	USA	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5, 10	6.496.287	12,27
BlackRock Advisors Holdings, Inc.	New York, NY	USA	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	5, 10	5.953.684	11,24
BlackRock International Holdings, Inc.	New York, NY	USA	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10	5.787.103	10,93
BR Jersey International Holdings L.P.	St. Helier, Jersey	Kanalinseln	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10	5.787.103	10,93
BlackRock Group Limited	London	UK	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5, 10	5.756.234	10,87
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	Senningerberg	Luxemburg	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5	4.449.273	8,40
BlackRock (Luxembourg) S.A.	Senningerberg	Luxemburg	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5	3.881.677	7,33
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	31.01.14	Überschreitung der Schwellen	27.01.14	3, 5	3.476.864	6,56

## Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG

Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungsrechtlichen 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 mitteilungsrechtlichen Gesellschaft über 3 % zuzurechnen sind
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.	Nr. 1	4.090.837	7,724	–	–	–	–
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	–	–	–	–
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	–	–	–	–
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	–	–	–	–
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	–	–	–	–
Perry Partners International Master Inc.; 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	–	–	–	–
–	Nr. 1	214.826	0,41	–	–	–	–
–	Nr. 1	214.826	0,41	–	–	–	–
–	Nr. 1	214.826	0,41	–	–	–	–
–	Nr. 1	214.826	0,41	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	6.532.515	12,33	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	6.496.287	12,27	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	6.496.287	12,27	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	5.953.684	11,24	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	5.787.103	10,93	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	5.787.103	10,93	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	5.756.234	10,87	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2	4.449.273	8,40	BlackRock Global Funds
–	Nr. 6	3.881.677	7,33	–	–	–	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	–	–	–	–

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 24. März 2014

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Gregory Hartman**  
Wirtschaftsprüfer

**Martin Flür**  
Wirtschaftsprüfer



# VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

»Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG-Gruppe vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.«

Düsseldorf, den 24. März 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**Thomas Hegel**

**Holger Hentschel**

**Eckhard Schultz**

# **WEITERE INFORMATIONEN**

**165 TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS**

**167 GLOSSAR**

**168 VORSTAND**

**168 FINANZKALENDER**

**169 KONTAKT/IMPRESSUM**

# TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

## Tabellenübersicht

<b>IMAGETEIL</b>		Seite
TAB 1	Kennzahlen	2
TAB 2	Kennzahlen der Aktie	26
TAB 3	Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	28
TAB 4	Performance des LEG-Portfolios	30
TAB 5	Marktsegmente	32
<b>LAGEBERICHT</b>		Seite
TAB 6	Mitarbeiter LEG zum 31.12.	57
TAB 7	Entwicklung des Immobilienbestandes	59
TAB 8	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	64
TAB 9	Segmentberichterstattung 2013	64
TAB 10	Segmentberichterstattung 2012	65
TAB 11	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	65
TAB 12	Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	66
TAB 13	Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	67
TAB 14	Veräußerung von Vorratsimmobilien	67
TAB 15	Sonstige Leistungen	68
TAB 16	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	68
TAB 17	Finanzergebnis	69
TAB 18	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	70
TAB 19	Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	71
TAB 20	EPRA-NAV	72
TAB 21	Loan to Value Ratio	72
TAB 22	Kapitalflussrechnung	73
TAB 23	Risikokategorien	75
TAB 24	Vergütungsbestandteile	82
TAB 25	Zielkorridore des LTI	83
TAB 26	Zufluss	84
TAB 27	Gewährte Zuwendungen	84
TAB 28	Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen	86
<b>ABSCHLUSS, ANHANG</b>		Seite
TAB 29	Konzernbilanz	96
TAB 30	Konzerngesamtergebnisrechnung	97
TAB 31	Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	98
TAB 32	Konzernkapitalflussrechnung	99
TAB 33	Anzahl vollkonsolidierte Tochterunternehmen	104
TAB 34	Anzahl assoziierte Unternehmen at Equity	105
TAB 35	Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)	108
TAB 36	Nutzungsdauern Sachanlagen	108
TAB 37	Fair-Value-Hierarchie	113
TAB 38	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	117
TAB 39	Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	118
TAB 40	Sensitivitätsanalyse 2013	118

## Tabellenübersicht

<b>ABSCHLUSS, ANHANG</b>		Seite
TAB 41	Sensitivitätsanalyse 2012	118
TAB 42	Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien	119
TAB 43	Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen	119
TAB 44	Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen	119
TAB 45	Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen	120
TAB 46	Nicht erfasste anteilige Verluste	120
TAB 47	Buchwerte	120
TAB 48	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	120
TAB 49	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	120
TAB 50	Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	121
TAB 51	Zusatzinformationen	121
TAB 52	Flüssige Mittel	121
TAB 53	Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	121
TAB 54	Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	122
TAB 55	Berechnung der Pensionsrückstellungen	123
TAB 56	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen	123
TAB 57	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	123
TAB 58	Sonstige Rückstellungen	124
TAB 59	Finanzschulden	124
TAB 60	Restlaufzeit der Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	125
TAB 61	Restlaufzeit der Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	125
TAB 62	Künftige Mindestleasingzahlungen 2013	125
TAB 63	Künftige Mindestleasingzahlungen 2012	125
TAB 64	Sonstige Schulden	126
TAB 65	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	126
TAB 66	Aktive und passive latente Steuern	127
TAB 67	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	127
TAB 68	Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung	128
TAB 69	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	128
TAB 70	Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	129
TAB 71	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	129
TAB 72	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	130
TAB 73	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	130
TAB 74	Zinserträge	131
TAB 75	Zinsaufwendungen	131
TAB 76	Ertragsteuern	132
TAB 77	Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand	132
TAB 78	Ergebnis je Aktie	132
TAB 79	Segmentberichterstattung 2013	134
TAB 80	Segmentberichterstattung 2012	134

**Tabellenübersicht**

<b>ABSCHLUSS, ANHANG</b>		Seite
TAB 81	Kostenarten	135
TAB 82	Verschuldungsgrad	135
TAB 83	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013	136
TAB 84	Nettoergebnisse	136
TAB 85	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2012	137
TAB 86	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013	139
TAB 87	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2012	139
TAB 88	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013	139
TAB 89	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2012	139
TAB 90	Wertberichtigungen 2013	140
TAB 91	Wertberichtigungen 2012	140
TAB 92	Art der Schulden am 31.12.2013	140
TAB 93	Art der Schulden am 31.12.2012	141
TAB 94	Derivate 2013	141
TAB 95	Derivate 2012	142
TAB 96	Eigenkapitalimplikationen	142
TAB 97	Finanzinstrumente 2013	142
TAB 98	Finanzinstrumente 2012	142
TAB 99	Finanzielle Vermögenswerte	143
TAB 100	Finanzielle Verbindlichkeiten	143
TAB 101	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	144
TAB 102	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	144
TAB 103	Beizulegende Zeitwerte der LTIP-Zusagen	145
TAB 104	Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	147
TAB 105	Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	147
TAB 106	Gesamtvergütung des Vorstands	148
TAB 107	Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	148
TAB 108	Haftungsverhältnisse	149
TAB 109	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	149
TAB 110	Mindestleasingzahlungen	149
TAB 111	Vollkonsolidierte Unternehmen	152
TAB 112	Nicht konsolidierte Unternehmen	153
TAB 113	Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	153
TAB 114	Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	153
TAB 115	Konzern-Anlagenspiegel 2013	154
TAB 116	Konzern-Anlagenspiegel 2012	154
TAB 117	Konzernrückstellungsspiegel 2013	156
TAB 118	Konzernrückstellungsspiegel 2012	156
TAB 119	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG	158

**Grafikübersicht**

<b>IMAGETEIL</b>		Seite
GR 1	Entwicklung Netto-Kaltmiete (I-f-I)	2
GR 2	Entwicklung FFO I	2
GR 3	Entwicklung Wohneinheiten nach Marktsegmenten	3
GR 4	Aktienkursentwicklung	24
GR 5	Aktionärsstruktur	26
GR 6	Mieterveranstaltungen	36
GR 7	Bedarf an seniorenerechten Wohnungen im Jahr 2025	39
<b>LAGEBERICHT</b>		Seite
GR 8	Struktur der LEG-Gruppe	50
GR 9	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen	57
GR 10	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht	57
GR 11	Zinssicherungsinstrumente	61
GR 12	Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	61
GR 13	Risikomatrix	75
GR 14	Performance-Zeiträume	83

## GLOSSAR

<b>CAPEX</b>	<b>Capital Expenditure</b> Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.
<b>EBIT</b>	<b>Earnings before Interest and Tax</b> Operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern.
<b>EBITDA</b>	<b>Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</b> Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibung.
<b>adj. EBITDA</b>	adjusted (bereinigtes) EBITDA Bereinigung des EBITDAs um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.
<b>EPRA</b>	<b>European Public Real Estate Association</b>
<b>EPRA – NAV</b>	<b>Net Asset Value</b> nach Definition der <b>EPRA</b> Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens. Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte entfallen.
<b>FFO I</b>	<b>Funds from Operations I</b> Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. LEG-Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und -erträge sowie um zahlungswirksame Steuern.
<b>FFO II</b>	<b>Funds from Operations II</b> FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.
<b>AFFO</b>	<b>Adjusted (bereinigter) FFO I</b> Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen.
<b>LTV</b>	<b>Loan to Value</b> Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK-02-Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.
<b>Projektkosten</b>	Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

## WEITERE INFORMATIONEN

VORSTAND  
FINANZKALENDER  
KONTAKT/IMPRESSUM

# VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen  
(Stand Januar 2014):

### **Thomas Hegel**

Vorsitzender des Vorstandes (CEO),  
Erfstadt

### **Eckhard Schultz**

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes (CFO),  
Neuss

### **Holger Hentschel**

Mitglied des Vorstandes (COO),  
Erkrath

# FINANZKALENDER 2014

## **LEG-Finanzkalender 2014**

---

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013	27. März
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31. März 2014	15. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	25. Juni
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2014	12. August
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2014	14. November

---

## KONTAKT/IMPRESSUM

**Herausgeber**

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf

Tel. +49 (0) 2 11 45 68-416

Fax +49 (0) 2 11 45 68-500

info@leg-nrw.de

www.leg-nrw.de

**Kontakt**

Investor Relations

Burkhard Sawazki/Frank Hilbertz

Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400

Fax +49 (0) 2 11 45 68-290

LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

**Visuelle Konzeption und Gestaltung**

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

**Fotos**

Andreas Teichmann, Essen

Fotos Seiten 5, 19–23, 40

LEG-Bildarchiv

Fotos Seiten 10, 13, 17, 38

Tim Placke, DSC Arminia Bielefeld

Foto Seite 35

**Druck**

Media Cologne, Hürth

**Auflage**

1.100 Exemplare

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2013 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.



LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-416  
Fax +49 (0) 2 11 45 68-500  
[info@leg-nrw.de](mailto:info@leg-nrw.de)  
[www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)