
Bericht

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014

Auftrag: 0.0734564.001



Inhaltsverzeichnis	Seite
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung	5
I. Prüfungsauftrag	5
II. Bestätigung der Unabhängigkeit.....	6
B. Grundsätzliche Feststellungen	7
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands	7
II. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen	14
III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	16
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	17
D. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	19
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	19
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	19
2. Jahresabschluss	19
3. Lagebericht	19
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	20
E. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem.....	21
F. Schlussbemerkung.....	23

Anlagen (siehe gesondertes Verzeichnis)

<p>Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (€, % usw.) auftreten.</p>

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BIP	Bruttoinlandsprodukt
B.V.	Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (niederländische Rechtsform mit beschränkter Haftung)
FFO	Funds from Operations
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GWN	Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster
HGB	Handelsgesetzbuch
HR A bzw. B	Handelsregister Abteilung A bzw. B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
KG	Kommanditgesellschaft
LEG AG	LEG Immobilien AG, Düsseldorf
LEG M	LEG Management GmbH, Düsseldorf
LEG NRW	LEG NRW GmbH, Düsseldorf
LEG Vierte	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf
LTV	Loan to Value
NAV	Net Asset Value
NRW	Nordrhein-Westfalen
Perry	Perry Luxco RE S.à r.l., Luxemburg
PS	Prüfungsstandard des IDW
RLW	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund
RHG	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld
Rote Rose	Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf
S.à.r.l.	Société à Responsabilité Limitée (französische Rechtsform mit beschränkter Haftung)
Saturea	Saturea B.V., Amsterdam, Niederlande
WGM	Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster

A. Prüfungsauftrag und Unabhängigkeitsbestätigung

I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Abschlussprüfer durch die ordentliche Hauptversammlung am 25. Juni 2014 erteilte uns der Aufsichtsrat der

LEG Immobilien AG,

Düsseldorf,

(im Folgenden kurz "LEG AG" oder "Gesellschaft" genannt)

den Auftrag, den **Jahresabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht** für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Gesellschaft hat uns weiterhin den Auftrag erteilt, den **Konzernabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 und den **Konzernlagebericht** für dieses Geschäftsjahr nach §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Wir verweisen hierzu auf unseren gesonderten Prüfungsbericht.

Im Rahmen der Abschlussprüfung haben wir nach § 317 Abs. 4 HGB auch das **Risikofrüherkennungssystem** geprüft. Wir verweisen auf die Berichterstattung in Abschnitt E.

2. Die LEG AG ist als **große Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 3 und 4 HGB gemäß § 264 HGB verpflichtet, einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen und nach §§ 316 ff. HGB prüfen zu lassen. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach § 325 HGB beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.
3. Die Gesellschaft ist gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen verpflichtet, einen **Konzernabschluss** und einen **Konzernlagebericht** aufzustellen, diese nach §§ 316 ff. HGB prüfen zu lassen sowie nach § 325 HGB Konzernabschluss und Konzernlagebericht beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.
4. Auf Bitte des Aufsichtsrats haben wir zur Vorbereitung im Zusammenhang mit unserer Wahl zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 am 21. März 2014 eine Erklärung nach Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex (in der jeweils gültigen Fassung) über unsere **Unabhängigkeit** abgegeben. Darin haben wir auch ausgeführt, in welchem Umfang im Geschäftsjahr 2014 neben der Abschlussprüfung andere Leistungen für die LEG erbracht bzw. für das Geschäftsjahr 2014 vertraglich vereinbart wurden.

Außerdem hat der Aufsichtsrat die Berichtspflichten nach den Ziffern 7.2.1 Absatz 2 (Ausschluss- oder Befangenheitsgründe) und 7.2.3 (wesentliche Feststellungen und Vorkommnisse; Unrichtigkeit der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG) des Deutschen Corporate Governance Kodex (in der jeweils gültigen Fassung) mit uns vereinbart.

5. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 vereinbart.
6. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450, dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen beigefügt sind.

II. Bestätigung der Unabhängigkeit

7. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der LEG AG durch den Vorstand (siehe Anlage I) dar:

- Nach einem Überblick über die Konzernstruktur stellt der Vorstand die Geschäftstätigkeit und Strategie des LEG-Konzerns dar. Er geht hierbei insbesondere auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes ausgerichtetes Geschäftsmodell, welches den fokussierten Ausbau des Immobilienbestandes durch Portfolioakquisitionen mit hohem Synergiepotenzial beinhaltet, ein. Ferner macht er Ausführungen zum gezielten Ausbau von miaternahen Mehrwertdienstleistungen sowie der Wachstumsstrategie, die zum einen das organische Wachstum und zum anderen das Wachstum durch wertsteigernde Akquisitionen umfasst. Ein wesentliches Fundament des LEG-Geschäftsmodells stellt die defensive Finanzierungsstrategie und eine starke Bilanz dar, die durch einen niedrigen LTV von 47,3 %, eine nach Abschluss der anstehenden Refinanzierungen durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von über 11 Jahren sowie durchschnittlichen Finanzierungskosten von voraussichtlich unter 2,3 % gekennzeichnet ist.
- Im weiteren Verlauf erläutert der Vorstand das Konzernsteuerungssystem. Wesentliches Instrument stellt dabei der Planungsprozess dar, der eine 5-Jahresplanung bestehend aus Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Rechnung umfasst. Der Vorstand wird monatlich und quartalsweise im Rahmen eines standardisierten Berichtswesens sowie durch persönliche Gespräche auf verschiedenen Ebenen über den aktuellen Geschäftsverlauf, aktuelle Geschäftszahlen und Maßnahmen sowie die Entwicklung der Werttreiber informiert. Dabei werden die aktuellen Ist-Daten mit den Plan-Daten verglichen und Abweichungen analysiert. Als wesentlicher konzernübergreifender finanzieller Leistungsindikator wird der FFO genannt. Weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahlen sind der NAV und der LTV. Für das Segment Wohnen, welches mit einem Anteil von 99% am Gesamtvermögen das Kerngeschäft des Konzerns widerspiegelt, werden als relevante Steuerungsgrößen Mieten pro qm und Leerstand genannt. Im Segment Sonstiges bilden neben den Personal- und Sachkosten das noch zu veräußernde Vorratsvolumen wesentliche Bestandteile des Planungs- und Steuerungssystems. Über die Darstellung von unterschiedlichen Liquiditätsszenarien hinaus bilden weitere Finanzberichte zu Refinanzierungsverläufen, Covenants und Zinsentwicklungen einen wesentlichen Bestandteil des Vorstands- und Führungskräfte-reportings. Die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Sozialcharta wird ebenfalls in diesem Zusammenhang genannt.

- In dem Wirtschaftsbericht leitet der Vorstand von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu den branchenspezifischen Entwicklungen über. Bei den Ausführungen geht der Vorstand insbesondere auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt NRW und den Transaktionsmarkt ein. Hier werden u.a. die Analyse der Miet- und Leerstandsentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie der Transaktionsvolumina für Wohnimmobilien-Portfolien im abgelaufenen Geschäftsjahr vorgenommen.
- Als einen Grundstein des nachhaltigen Erfolgs der LEG-Gruppe nennt der Vorstand die Motivation und Qualifikation der Mitarbeiter. Zentrale Ziele der HR-Arbeit sind daher die Sicherstellung von Mitarbeiterzufriedenheit sowie von Leistungsbereitschaft und -fähigkeit. Den Herausforderungen an das Personalmanagement u.a. infolge der demografischen und technologischen Veränderungen wird durch konsequente Weiterentwicklung der Arbeitgeberattraktivität und Leistungsfähigkeit sowie Teilnahme an der Benchmarkstudie Great Place to Work begegnet. Dies äußert sich u.a. in der vermehrten Förderung von Nachwuchskräften, den angebotenen Weiterbildungsmöglichkeiten, der Work-Life-Balance sowie der Führungskräfte-Entwicklung.
- In den Erläuterungen zu der laufenden Geschäftstätigkeit werden die Entwicklung des Immobilienbestandes im Wesentlichen aufgrund der Ankäufe von fünf Immobilienportfolien, der Anstieg des Mietniveaus um 3,0 %, der Abbau der Leerstandsquote auf 2,7 %, Investitionen in die Bestände unter Beachtung der Sozialcharta-Vorgaben von € 12,50 pro Quadratmeter von ca. € 13,81 pro Quadratmeter sowie die Umsetzung der Versorgung der Mieter mit einem umfangreichen Multimediaangebot dargestellt. Dies führte zu der Erhöhung der Finanzkennzahl FFO I von € 141,2 Mio um € 22,4 Mio auf € 163,6 Mio. Anschließend hebt der Vorstand hervor, dass die laufende Geschäftstätigkeit sich planmäßig entwickelt hat und die gesteckten Ziele aufgrund der getätigten Akquisitionen übertroffen werden konnten.
- Im Kapitel Finanzierung hebt der Vorstand die Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten durch die neu abgeschlossenen Finanzierungsverträge mit einem Volumen von etwa € 111 Mio für die in 2014 akquirierten Wohnungsbestände hervor. Im weiteren Verlauf erläutert der Vorstand die Struktur des Kreditportfolios, bestehend zu 19,3 % aus Förderkrediten der NRW Bank und zu 80,7 % aus Kreditverbindlichkeiten inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Der Vorstand führt aus, dass die Finanzierungsvereinbarungen eine durchschnittliche Laufzeit über das gesamte Finanzierungsportfolio von etwa 9,8 Jahren betragen und zu 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert sind. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten belaufen sich auf 2,84 %. Darüber hinaus wird

über bestehende Covenants, die Diversifizierung der Finanzinstrumente infolge der Emission und Platzierung einer Wandelanleihe mit einem Gesamtemissionsvolumen von € 300 Mio sowie die Stärkung der Eigenkapitalquote bedingt durch die Erhöhung des Grundkapitals der LEG auf 57.063.444 Aktien berichtet.

- Der Vorstand beschreibt die bei der LEG bestehenden unterschiedlichen Sozialcharta, welche weitreichende und teilweise strafbewährte Schutzbestimmungen zugunsten von Mietern, Mitarbeitern und der Bestände der LEG-Gruppe beinhaltet. Im Anschluss geht er auf deren Umsetzung in der LEG-Gruppe ein.
- Der Vorstand schlägt vor, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Dividende von € 1,96 je Aktie auszuschütten, was einer Ausschüttungsquote von rund 68 % des FFO I entspricht.
- Im Rahmen der Ertragslage berichtet die Gesellschaft, dass im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von € 51,4 Mio (Vorjahr Jahresfehlbetrag € 7,3 Mio) erzielt wurde. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 71,1 Mio (Vorjahr: € 5,2 Mio) resultieren im Wesentlichen aus Verkauf von Anteilen an der WGM, der RHG und der RLW. Die Erträge aus dem Vorjahr waren vorwiegend geprägt aus der IPO-Kostenerstattung von der LEG NRW. Weiter wird ausgeführt, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von € 11,4 Mio im Wesentlichen Aufwendungen aus Bankspesen für die Platzierung der Wandelanleihe und die Kapitalerhöhung (€ 7,0 Mio), der Beratungs- und Prüfungstätigkeit (€ 2,1 Mio), der Umlage der LEG M für die Geschäftsbesorgung der Gesellschaft (€ 1,0 Mio), der Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (€ 0,5 Mio) und für den Geschäftsbericht 2014 (€ 0,2 Mio) sowie Aufwendungen für Mitgliedschaften (€ 0,2 Mio) beinhalten. Abschließend werden als wesentlicher Bestandteil der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (€ 6,6 Mio) die Geldbeschaffungskosten für die Wandelanleihe von € 4,8 Mio sowie deren Zinsen (€ 1,0 Mio) genannt.
- Das Eigenkapital ist im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um € 164,8 Mio auf insgesamt € 780,5 Mio erhöht. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme auf € 1.137,3 Mio (Vorjahr: € 657,9 Mio) hat sich die Eigenkapitalquote auf 68,6 % (Vorjahr: 93,6 %) verringert.
- Nach Ausgabe von 4.100.000 neuer Stückaktien hat sich das gezeichnete Kapital der LEG AG zum Bilanzstichtag auf € 57,1 Mio erhöht. Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf € 205,0 Mio, davon entfallen € 4,1 Mio auf das gezeichnete Kapital und € 200,9 Mio wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Am 7. April 2014 wurde eine Wandelanleihe über € 300,0 Mio mit einer Laufzeit bis zum 1. Juli 2021 ausgegeben. Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von € 91,6 Mio erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2014. Die Auszahlung war ab dem 26. Juni 2014 fällig.

- Die Veränderung bei den Finanzanlagen ergibt sich aus der Einlage von € 175,0 Mio bei der LEG NRW und einem Zugang durch Erwerb von Anteilen an der Rote Rose von insgesamt € 6,4 Mio. Dem stehen Abgänge aus dem Verkauf von Anteilen an der WGM, der RHG und der RLW (€ 23,2 Mio) gegenüber. Eine nachträgliche Anschaffungspreisminderung in Folge einer Erstattung durch die Alteigentümer NRW.Bank und BVG des Landes NRW im Rahmen einer Steuernachzahlung reduzierte die Finanzanlagen um weitere € 5,4 Mio.
- Das Umlaufvermögen wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (€ 332,8 Mio) und die flüssigen Mittel (€ 1,3 Mio) bestimmt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegen die Rote Rose (€ 17,2 Mio), den Forderungen aus Cash-Management (€ 314,6 Mio) sowie aus erbrachten Leistungen gegenüber den anderen Gesellschaften der LEG-Gruppe (€ 1,0 Mio).
- Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von € 780,5 Mio, den Verbindlichkeiten in Höhe von € 301,8 Mio und den Rückstellungen in Höhe von € 54,5 Mio zusammen. Die Anleihen betreffen mit € 300,0 Mio die Wandelanleihe. Diese haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, da sie, bedingt durch den über dem Wandlungspreis liegenden Aktienkurs, jederzeit gewandelt werden können. Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für das Wandlungsrecht in Höhe von € 45,6 Mio geprägt. Daneben besteht mit € 5,1 Mio eine Rückstellung als Vorsorge für von der LEG AG erstattungspflichtige Steuernachzahlungen einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre. Weitere wesentliche Posten sind die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (€ 0,7 Mio), für Gremienvergütungen (€ 0,7 Mio) und Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (€ 0,5 Mio). Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (€ 1,6 Mio) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.
- Im Nachtragsbericht berichtet der Vorstand, dass die LEG Gruppe beabsichtigt weitere Darlehen in einem Umfang von € 900 Mio mit Laufzeiten bis 2018 vorzeitig zu refinanzieren, um die aktuell attraktiven Zinsen und Kreditmargen langfristig abzusichern. Dadurch lassen sich die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2,84 % auf unter 2,3 % reduzieren und die durchschnittliche Laufzeit wird von 9,8 Jahren auf über 11 Jahre erhöht. In Zusammenhang mit den Refinanzierungen werden Einmalkosten von rund € 60 Mio anfallen. Des weiteren führt der Vorstand aus, dass mit Vertrag vom 17. Februar 2015 die Gesellschaft EnergieServicePlus GmbH gegründet wurde. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie energienahen Dienstleistungen.

Der Lagebericht enthält zur künftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen **Chancen und Risiken** unseres Erachtens folgende Kernaussagen:

- Im Risiko-/Chancenbericht beschreibt der Vorstand zunächst den hohen Stellenwert der frühzeitigen Risikoerkennung und berichtet darüber, dass LEG über eine konzernweite Struktur zur Identifizierung, Steuerung und Kontrolle der Risiken verfügt, die einen verantwortungsvollen Umgang mit den Risiken unterstützt. Darauf folgend geht der Vorstand zunächst auf das Interne Kontrollsystem als zentralen Bestandteil ein, welches die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung umfasst. Die Überwachung der Wirksamkeit erfolgt in prozessunabhängigen Prüfungen durch die Interne Revision. Der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss überprüft auf Basis der Berichte der Internen Revision die Funktionsfähigkeit des Internen Kontrollsystems.
- Nach der Darstellung des Compliancemanagements, welches ein wesentliches Instrument der verantwortlichen und erfolgreichen Unternehmensführung darstellt, erläutert der Vorstand das konzernweite Risikomanagementsystem, das u.a. auch das konzernweite Risikofrüherkennungssystem als wichtigen Bestandteil umfasst. Dieses System wird durch das IT-Tool „r2c_risk to chance“ unterstützt und ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen im Hinblick auf die Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken.
- Die Ermittlung und Bewertung der Risiken erfolgt im Rahmen der dezentralen Selbsterfassung („Bottom-up-Analyse“) mit Hilfe eines Risikokataloges durch den RiskOwner. Zur Bewertung der Risiken wird eine Bewertungsmatrix herangezogen, die für eine Auswirkung der Risikomeldungen vier Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet. Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Auswirkung gewichtet mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert.
- In der Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen erläutert der Vorstand zunächst die allgemeinen Risiken wie makroökonomische, marktbezogene Risiken sowie die Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien und geht anschließend auf die Risikokategorisierung der unternehmensspezifischen Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen ein. Zusammenfassend stellt der Vorstand dar, dass er keine bestandsgefährdende Risiken für die gesamte LEG Gruppe für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 sieht.
- Im Rahmen der Risikokategorisierung werden die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach Risikohaupt- und subkategorien (Allgemeine Unternehmensrisiken,

Compliance Risiken, Immobilienrisiken, Finanzrisiken, Rechnungswesen- und Steuerrisiken, Personalrisiken, rechtliche Risiken, Informations- und Kommunikationsrisiken sowie Projektgeschäftsrisiken) sowie den damit verbundenen Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten (nach Gegenmaßnahmen) eingeordnet.

- In die Kategorie der allgemeinen Unternehmensrisiken werden die Risiken aus der Sozialcharta im Hinblick auf mögliche Konventionalstrafen und einen daraus resultierenden Reputationsschaden bei Nichteinhaltung von strafbewährten Schutzvorschriften eingestuft. Nach der Darstellung der Compliance Risiken fasst der Vorstand unter den Immobilienrisiken die Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken, Risiken aus dem Portfolio, Mietausfallrisiken, Akquisitionsrisiken sowie Risiken aus dem Verkauf von Immobilien zusammen. Die Risiken im Finanzierungsbereich umfassen die Prolongationsrisiken, die Nichteinhaltung von Covenantvereinbarungen, die Stabilität der Bankenpartner, Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiken sowie das Verschuldungsrisiko und die grundsätzliche Möglichkeit der Wandlung der Wandelanleihen. Weitere Risiken ergeben sich aus einem unter Umständen fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschluss, den Betriebsprüfungen, im Bereich Personal und Recht (Haftungs- und Gewährleistungsrisiken, Risiken aus Rechtsstreitigkeiten). Abschließend werden die Risiken aus der Funktionsfähigkeit der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Risiken aus Projektgeschäften erläutert.
- Durch die Positionierung als ein führendes börsennotiertes Wohnimmobilienunternehmen mit einer sehr hohen Bestandskonzentration und breiten Präsenz im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW sieht der Vorstand Chancen u.a. aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus werden die wesentlichen Wachstumschancen insbesondere in der Akquisition von Beständen gesehen. Im Bereich der mieternahen Mehrwertdienstleistungen, wie dem Aufbau des Multimediageschäfts, ergeben sich zusätzliche Chancen für die Generierung von Erträgen. Darüber hinaus wird durch die Überprüfung der internen Prozesse und Strukturen die Möglichkeit zur Realisierung von Kostensenkungspotenzialen genutzt.
- Im Prognosebericht informiert der Vorstand über die Erreichung und teilweise Übererfüllung der in 2013 prognostizierten operativen und finanziellen Ziele in 2014, wie Erreichung des FFO I im oberen Bereich der unterjährig erhöhten Prognose, organische Mietersteigerung pro Quadratmeter um 3,0 % am oberen Rande der prognostizierten 2 bis 3 %-Spanne, Abbau der Leerstandsquote auf 2,7 %, Übererfüllung der Akquisitionsstrategie durch das Ankaufsvolumen von rund 19.000 Wohneinheiten bis Ende 2014 sowie einem LTV von 47,3 %, welches deutlich unter dem als Obergrenze definierten LTV von 55 % liegt.

- Im Ausblick 2015 skizziert der Vorstand die voraussichtliche Konzernentwicklung. Für das Jahr 2015 sieht der Vorstand die LEG sowohl aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, als auch aufgrund der günstigen Angebots- und Nachfragekonstellationen und des vorteilhaften Finanzierungsumfeldes gut aufgestellt. Es werden kontinuierlich steigende Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen erwartet. Für das Jahr 2015 wird ein Mietwachstum pro Quadratmeter von 2,3 bis 2,5 % prognostiziert. In diesem Rahmen wird auch von einer positiven Entwicklung des NAV ausgegangen. Im Hinblick auf die Leerstandsquote wird von einer stabilen bis weiter leicht sinkenden Leerstandsquote ausgegangen. Ferner erläutert der Vorstand, dass für das Jahr 2015 rund € 15 pro Quadratmeter für Instandhaltung und Investitionen als Ausgaben vorgesehen sind. Der Wohnungsbestand soll durch gezielte Zukäufe von mindestens 5.000 Wohneinheiten weiter ausgebaut werden. Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird ein LTV von rund 50 % angestrebt. Der FFO I für 2015 wird in der Bandbreite von € 195 Mio bis € 200 Mio erwartet und für 2016 wird ein Anstieg auf € 223 Mio bis € 227 Mio prognostiziert.
 - Im Geschäftsjahr 2014 hat die LEG AG ihre Beteiligungen an der RHG, RLW und WGM veräußert. Für das Geschäftsjahr 2015 geht die Gesellschaft durch den Wegfall dieser konzerninternen Einmaleffekte von einem operativen Ergebnis vor Dividendenausschüttungen der Tochtergesellschaften im voraussichtlich negativen mittleren einstelligen Millionenbereich aus.
 - Es wird vom Vorstand angestrebt, nachhaltig 65% des FFO I an die Aktionäre in Form einer Dividende auszuschütten.
 - Im Rahmen des Vergütungsberichtes erläutert der Vorstand das Vergütungssystem des Vorstands und des Aufsichtsrats.
 - Im weiteren Verlauf gibt der Vorstand eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB sowie eine Entsprechenserklärung gemäß §161 Abs. 1 AktG ab und erläutert die relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden. Nachfolgend erfolgt die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von dessen Ausschüssen. Abschließend erfolgen die übernahmerelevanten Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB sowie ergänzende Erläuterungen.
9. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, sind plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen

10. Unter den **bilanzpolitischen Maßnahmen** verstehen wir alle sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen und Bewertungsentscheidungen, die sich auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken. Im Folgenden führen wir wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen auf:
11. Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 2014 die restlichen 5,1% Kommanditanteile an der Rote Rose, welche bis dahin im Eigentum der Saturea (4,55%) und der Perry (0,55%) standen, erworben. Der Kaufpreis betrug € 6,0 Mio und entspricht dem anteiligen Buchwert (Summe der jeweiligen Kapitalkonten der Saturea und Perry).
12. Die Gesellschaft erhöhte ihre Beteiligung an der LEG NRW um € 175 Mio durch eine Einlage in die Kapitalrücklage der LEG NRW. Die LEG NRW hat im Laufe des Geschäftsjahres 2014 mehrere Ankäufe getätigt, die u.a. aus Mitteln der LEG AG (aus der Begebung der Wandelanleihe bzw. der Kapitalerhöhung) bedient wurden. Grundsätzlich erfolgt die Stellung von Mitteln auf Basis von Gesellschafterdarlehen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde das Gesellschafterdarlehen in Höhe von € 175 Mio in die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt.
13. Mit Kaufvertrag von 23. Juni 2014 veräußerte die Gesellschaft an die LEG NRW die restlichen Anteile an der WGM, der RHG und einen Anteil an der RLW zum Kaufpreis von insgesamt € 93,9 Mio. Nach Abzug der Buchwerte von € 23,2 Mio verbleibt ein Veräußerungserlös von € 70,7 Mio.
14. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine nachträgliche Minderung der Anschaffungskosten der Anteile an der LEG NRW um rund € 5,3 Mio in Folge von Erstattungsansprüchen gegen die ursprünglichen Anteilseigner aufgrund von Steuernachzahlungen für die Jahre vor 2008.
15. Seit dem 1. Februar 2013 ist die Gesellschaft in das konzernweite Cash-Management eingebunden. Der Anstieg zum Stichtag an Forderungen gegen verbundene Unternehmen um € 284,6 Mio resultiert im Wesentlichen gegen die LEG NRW mit € 314,7 Mio sowie gegen die Rote Rose mit € 17,2 Mio.
16. Die LEG AG hat am 7. April 2014 eine Wandelanleihe mit einem Nominalkapital von € 300 Mio begeben. Die reguläre Laufzeit der Wandelanleihe ist bis zum 1. Juli 2021, wobei im Vorfeld bei Erreichen des Wandlungskurses (derzeit € 60,25; es existieren Verwässerungsschutzklauseln) durch die Investoren eine jederzeitige Wandlung herbeigeführt werden kann. Des Weiteren existieren verschiedene Sonderkündigungsrechte auf Seiten der LEG AG sowie auf Seiten der Investoren. Die Wandelanleihe ist zum Erfüllungsbetrag (€ 300 Mio) zu bilanzieren. Da die Wandelanleihe eine Barausgleichsoption für die LEG AG beinhaltet, ist das Wandlungsrecht nicht in die Kapitalrücklage zu buchen, sondern solange wertmäßig unverändert als Rückstellung (€ 45,6 Mio) zu passi-

vieren, bis die Wandlung vollzogen ist. Bei dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Emmissionserlös auf der einen Seite und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit handelt es sich um ein Disagio (€ 40,8 Mio), das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit von 7,2 Jahren aufgelöst wird.

17. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats erhöhte der Vorstand das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal € 4,1 Mio gegen Ausgabe von 4.100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft, die für das Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt sind. Die Eintragung in das Handelsregister der LEG AG erfolgte am 10. Oktober 2014. Nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurde der Differenzbetrag von € 200,9 Mio aus der Erhöhung des Stammkapitals (€ 4,1 Mio) und dem Veräußerungserlös aus Aktien (€ 205 Mio; € 50 pro Aktie) der Kapitalrücklage zugeführt. Die Bankgebühren von € 3,1 Mio wurden gem. § 248 Abs. 1 Nr. 2 HGB als Aufwand erfasst. Insgesamt wurde durch die Kapitalerhöhung ein Erlös von € 201,9 Mio erzielt.
18. Auf die Bildung einer gesetzlichen Rücklage gem. § 150 Abs. 2 AktG aus Mitteln des Jahresüberschusses konnte verzichtet werden, da die nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB gebildeten Rücklage von € 200,9 Mio bei der Berechnung der gesetzlichen Rücklage angerechnet wird und diese bereits 10 % des Grundkapitals (€ 5,7 Mio) übersteigt.
19. Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses hat der Vorstand beschlossen, € 62,0 Mio der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zu entnehmen und in den Bilanzgewinn einzustellen.
20. In der Hauptversammlung vom 25. Juni 2014 wurde eine Ausschüttung in Höhe von € 91,6 Mio an die Aktionäre der LEG für das Geschäftsjahr 2013 beschlossen.

III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

21. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 19. März 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

22. Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB), den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (z.B. §§ 150 bis 160 AktG), aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.
23. Wir weisen darauf hin, dass die Angaben nach § 289a HGB (Erklärung zur Unternehmensführung) gemäß § 317 Abs. 2 Satz 3 HGB nicht Gegenstand der Prüfung waren.
24. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir ferner geprüft, ob der Vorstand geeignete Maßnahmen getroffen hat, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden (**Risikofrüherkennungssystem**). Wir haben uns davon überzeugt, dass das System seine Aufgaben erfüllen kann.
25. Die Beurteilung der Angemessenheit des **Versicherungsschutzes** der Gesellschaft, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zur Jahresabschlussprüfung.
26. Unsere **Prüfung** haben wir in den Monaten Oktober bis Dezember 2014 (vorbereitende Prüfungshandlungen) sowie in den Monaten Januar bis März 2015 in den Geschäftsräumen der LEG M in Düsseldorf, die im Auftrag der Muttergesellschaft deren Bücher führt und die Jahresabschlussarbeiten erledigt hat, durchgeführt.
27. **Ausgangspunkt** war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013.
28. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entspre-

chenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahresabschlusses wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat; der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.

29. Die Gesellschaft ist nicht operativ tätig. Sie nimmt lediglich Geschäftsführungs- und Holdingfunktionen wahr. Daher haben wir unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit und des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit der Prüfungsdurchführung im Wesentlichen **Einzelfallprüfungshandlungen** auf der Basis von Stichproben durchgeführt. Eine Beurteilung des internen Kontrollsystems haben wir insoweit vorgenommen, als sie zur Bestimmung des Risikos wesentlicher Fehler in der Rechnungslegung erforderlich war.
30. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu dem von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten Prüfungsschwerpunkten:
- Werthaltigkeit der Finanzanlagen
 - Ausweis und Bewertung der Wandelanleihe
31. Zur **Prüfung der Posten des Jahresabschlusses** der Gesellschaft haben wir u.a. Handelsregisterauszüge, Liefer- und Leistungsverträge, Darlehensverträge, Jahresabschlüsse und Prüfungsberichte der Abschlussprüfer von verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen zum 31. Dezember 2014 eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten haben wir uns Bankbestätigungen zum 31. Dezember 2014 zukommen lassen.
32. Vom Vorstand und den von ihm beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

Der Vorstand hat uns die berufübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erteilt.

D. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

33. Die **Buchführung** und das **Belegwesen** sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
34. Bei unserer Prüfung haben wir keine Sachverhalte festgestellt, die dagegen sprechen, dass die von der Gesellschaft getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die **Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme** zu gewährleisten.
35. Das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

2. Jahresabschluss

36. Im Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 der LEG AG wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsformspezifischen Vorschriften und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eingehalten. Ergänzende Bestimmungen der Satzung waren nicht zu beachten.
37. Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten.
38. Der Anhang entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

3. Lagebericht

39. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB). Er steht mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Nach unserer Auffassung sind im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

40. Der Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
41. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

42. Die Bewertung der im Finanzanlagevermögen gehaltenen Beteiligungen erfolgt zu Anschaffungskosten. Abschreibungen auf einen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert erfolgt nur bei einer dauerhaften Wertminderung. Vorübergehende Wertminderungen lagen nicht vor.
43. Für das Disagio aus der Anleiheverbindlichkeit, welches sich insbesondere aus den eingebetteten Stillhalteverpflichtungen zusammensetzt, besteht nach § 250 Abs. 3 HGB ein Aktivierungswahlrecht. Wird das Disagio aktiviert, ist es planmäßig aufzulösen, wobei sich der Auflösungszeitraum grundsätzlich nach der Laufzeit der zugrunde liegenden Anleiheverbindlichkeit richtet. Die LEG AG hat vom oben genannten Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht und löst das Disagio planmäßig über die Laufzeit der Anleiheverbindlichkeit auf. Die unterschiedlichen eingebetteten Derivate der Anleihe (eingebettete Stillhalteverpflichtungen und Kündigungsrechte) unterliegen denselben Risiken und werden daher als ein einzelnes Derivat zusammengefasst bilanziert.
44. Zu den weiteren wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den Anhang der Gesellschaft. Änderungen der wesentlichen Bewertungsgrundlagen haben wir im Berichtsjahr nicht festgestellt.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

45. Zu den sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt B.II.

E. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

46. Der Vorstand der LEG AG ist gemäß § 91 Abs. 2 AktG verpflichtet, ein **Risikofrüherkennungssystem (RFS)** einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Die Verpflichtung gilt konzernweit, soweit von den Tochtergesellschaften bestandsgefährdende Entwicklungen auf das Mutterunternehmen ausgehen können.
47. Die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems haben wir unter Beachtung des entsprechenden Prüfungsstandards des IDW (IDW PS 340) durchgeführt. Eine Beurteilung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit der eingeleiteten oder durchgeführten Handlungen zur Risikobewältigung bzw. der Verzicht auf solche war nicht Gegenstand der Prüfung.
48. Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems in geeigneter Form getroffen hat und dass das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 und des Lageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 19. März 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Gregory Hartman
Wirtschaftsprüfer


ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlagenverzeichnis	Seite
I Lagebericht	1
II Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2014.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2014	5
3. Anhang der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2014.....	7
Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel zum 31.12.14	
Anlage 2 zum Anhang: Anteilsbesitzliste zum 31.12.2014	
Anlage 3 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel 31.12.2014	
Anlage 4 zum Anhang: Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs.1 WpHG	
III Versicherung der gesetzlichen Vertreter	1
IV Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	1
V Glossar.....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

LAGEBERICHT

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2014

Inhalt

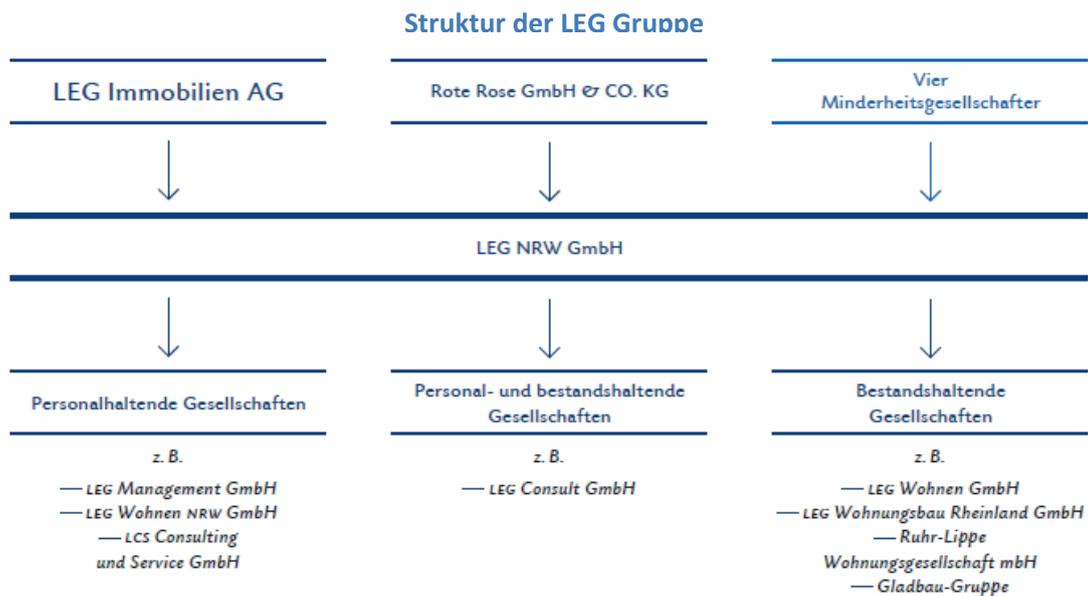
1.	Grundlagen des Konzerns	4
1.1.	Konzernstruktur	4
1.2.	Geschäftstätigkeit und Strategie	4
1.3.	Konzernsteuerungssystem	7
2.	Wirtschaftsbericht	9
2.1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
2.2.	Mitarbeiter	14
2.3.	Laufende Geschäftstätigkeit	17
2.4.	Finanzierung	19
2.5.	Sozialcharta	22
2.6.	Dividende	24
2.7.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	25
3.	Nachtragsbericht	27
4.	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	28
4.1.	Governance, Risk & Compliance	28
4.2.	Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen	32
4.3.	Chancenbericht	43
5.	Prognosebericht	44
5.1.	Prognosebericht der LEG-Gruppe	44
5.2.	Prognosebericht der LEG Immobilien AG	46
6.	Vergütungsbericht	47
6.1.	Vorbemerkung	47
6.2.	Vergütungssystem des Vorstandes	47
6.3.	Gesamtvergütung des Vorstands 2014	53
6.4.	Vergütungssystem Aufsichtsrat	58
6.5.	Aufsichtsratsvergütungen im Einzelnen	59
7.	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB	61
7.1.	Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG	61
7.2.	Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden	62
7.3.	Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen	64
8.	Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB	68
8.1.	Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals	68
8.2.	Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung	68
8.3.	Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10 %	68
8.4.	Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen	68

8.5. Regeln zur Ernennung und Abberufung Vorstandsmitglieder und Satzungsänderungen.....	68
8.6. Befugnisse Vorstand zur Ausgabe und Rückkauf von Aktien	68
8.7. Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien	69
8.8. Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen	70
8.9. Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels im Falle eines Übernahmeangebots stehen	70
8.10. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern	70

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Konzernstruktur

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



1.2. Geschäftstätigkeit und Strategie

Das fokussierte Geschäftsmodell der LEG ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes ausgerichtet. Dies schließt auch den fokussierten Ausbau des Immobilienbestands durch Portfolioakquisitionen mit hohem Synergiepotential ein. Erweitert wird das Geschäftsmodell durch den gezielten Ausbau von miernahen Mehrwertdienstleistungen. Mit rund 110.000 Wohneinheiten zählt die LEG zu den führenden Bestandshaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Produktangebot der LEG bedient die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum und ist zugeschnitten auf die stetig steigende Zahl der 1-2-Personen-Haushalte und auch der Zuwanderer nach Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen, dem wirtschaftlichen Schwergewicht und bevölkerungsreichsten Bundesland in Deutschland. Die LEG profitiert von der positiven Entwicklung der fundamentalen Rahmendaten der Region verbunden mit einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der hohen Bevölkerungsdichte. Durch die regionale Fokussierung des Portfolios entstehen nachhaltige Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Ergebnisse der Bewirtschaftung und der operativen Effizienz.

Das auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtete Geschäftsmodell der LEG verfolgt einen nachhaltig wertorientierten Ansatz, der die Interessen von Aktionären und Mietern in Einklang bringt.

Die nachhaltige Wachstumsstrategie umfasst das organische Wachstum mit dem bestehenden Wohnimmobilienportfolio einschließlich des selektiven Ausbaus von miaternahen Dienstleistungen sowie das Wachstum durch wertsteigernde Akquisitionen.

Organisches Wachstum

Das diversifizierte Immobilienportfolio der LEG hat in den letzten Jahren kontinuierlich ein Mietwachstum (+2,4 % p.a. seit 2009) oberhalb des Marktdurchschnitts gezeigt. In 2014 konnte ein beschleunigtes Mietwachstum erreicht und der Leerstand auf vergleichbarer Fläche konnte gleichzeitig auf 2,7 % reduziert werden. Diese Kennzahlen konnten auf Basis einer maßvollen Investitionsstrategie mit Investitionen von rund 14 Euro pro qm erreicht werden, welche die Interessen von Mietern und Aktionären berücksichtigt. Diese Ergebnisse sind ein Beleg für die Bewirtschaftungskompetenz der LEG sowie die Qualität des Immobilienbestands und die Attraktivität der Märkte.

Eine Fortsetzung dieses stabilen Mietwachstums ist auch für die nächsten Jahre geplant. Dies soll in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin, weiteren Struktur- und Prozessoptimierungen, 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.

Grundvoraussetzung für eine positive Entwicklung der Bewirtschaftungsergebnisse ist eine hohe Zufriedenheit der Mieter, die sich auch in einer niedrigen Mieterfluktuation widerspiegelt. Hierzu setzt das Modell der LEG auf die direkte Nähe zum Kunden und eine hohe Serviceorientierung mit persönlichen Ansprechpartnern in den lokalen Kundencentern und Mieterbüros.

Externes Wachstum

Die LEG-Bewirtschaftungsplattform besitzt das Potenzial, durch den Ankauf von Beständen Skaleneffekte 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 und breite Präsenz in den Kernmärkten mit rund 170 Standorten und der damit verbundenen hohen

Marktkennntnis sowie schnelle Entscheidungsprozesse sind wesentliche Wettbewerbsvorteile der LEG. Die LEG verfolgt eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren finanziellen Vorgaben hinsichtlich der Steigerung der führenden operativen Margen und der FFO I-Rendite sowie der Entwicklung des Nettovermögenswerts orientiert. Ziel ist, in den kommenden Jahren mindestens 5.000 Wohneinheiten pro Jahr zu akquirieren. Die LEG hat in den beiden vergangenen Jahren Portfolios unterschiedlicher Größen mit rund 19.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen akquiriert und erfolgreich integriert. Durch die Bewirtschaftungsexpertise der LEG konnte so zusätzlicher Mehrwert für Aktionäre und Mieter geschaffen werden.

Ausbau mieternaher Dienstleistungen

Die Kundenbasis von rund 300.000 Mietern soll auch für den selektiven Ausbau von wohnungsnahen Mehrwertdienstleistungen genutzt werden. Der Aufbau der Multimediadienstleistungen 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 verbinden lassen. Der weitere Ausbau der wohnungsnahen Dienstleistungen wird vorbereitet. Insbesondere der Bereich der Versorgung der Mieter mit Wärme und Strom bietet hier aus der Sicht der LEG vielversprechende Ansatzpunkte.

Defensive Finanzierungstrategie und eine starke Bilanz

Wesentliches Fundament des LEG-Geschäftsmodells ist eine Absicherung durch eine defensive Bilanz, sowie eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur zu günstigen Konditionen.

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 47,3 %, eine nach Abschluss der anstehenden Refinanzierungen durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von über 11 Jahren, sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von voraussichtlich unter 2,3 % sind Ausdruck des defensiven Risikoprofils und der starken Position der LEG am Finanzierungsmarkt.

1.3. Konzernsteuerungssystem

Die Geschäftsstrategie der LEG ist auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts ausgerichtet. Das Konzernsteuerungssystem ist dabei konsequent auf die Unterstützung dieser wertorientierten Unternehmensstrategie fokussiert.

Grundlage der Konzernsteuerung im LEG-Konzern bildet unverändert zum Vorjahr ein kennzahlenorientiertes Steuerungskonzept mit dem Planungsprozess als wesentliches Instrument. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Prozess. Ergebnis daraus ist eine 5-Jahres-Planung, die aus Ergebnis-, Bilanz- sowie Cashflow-Rechnung besteht. 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. Gleichzeitig erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und Forecast mit dem Risikomanagementsystem, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen für erkannte Risiken zeitnah abgeleitet und umgesetzt werden können. Auf monatlicher Basis werden Cashflow-Projektionen zur Entwicklung der Liquiditätssituation erstellt, die wiederum mögliche finanzielle Risiken frühzeitig erkennen lassen.

Monatlich und vierteljährlich werden der Vorstand sowie die Führungskräfte in Form eines standardisierten Berichtswesens über die wichtigsten Werttreiber und den aktuellen Geschäftsverlauf informiert. Grundlage des Berichtswesens ist ein IT-gestütztes 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, Abweichungen analysiert und kommentiert sowie Gegensteuerungsmaßnahmen entwickelt und eingeleitet. Dabei wird besonderer Wert auf die Abweichungen bei Frühindikatoren gelegt, die einen Ausblick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung geben. Wesentliche Frühindikatoren sind Kennzahlen wie Kündigung von Mietverträgen, Fluktuation, Veränderungen des regulatorischen Umfelds und auch Zinsentwicklungen.

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 aufgebaut, um eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche zu gewährleisten. Innerhalb der Segmente existiert ein Zielvorgabe- und Erreichungssystem. Für sämtliche Werttreiber sind entsprechende Verantwortlichkeiten innerhalb der Organisation festgelegt. Das Zielsystem wirkt auf die jeweiligen Schwerpunkte in den einzelnen Hierarchieebenen.

Wesentlicher finanzieller Leistungsindikator für die Konzernsteuerung ist der FFO I. Dieser ist eine auf IFRS Zahlen basierende Kennzahl. Die LEG Immobilien AG unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) erhöhte sich in 2014 von 141,2 Mio. Euro um 15,9 % auf 163,6 Mio. Euro. Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten (+29,6 Mio. Euro) inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen. Gegenläufig wirken sich die die höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum (-3,9 Mio. Euro) und der höhere Zinsaufwand aus.

Die weiteren für die Immobilienwirtschaft relevanten Kennzahlen wie NAV und LTV werden ebenfalls auf Konzernebene aggregiert, analysiert und bewertet.

Darüber hinaus unterliegen auch weitere 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 Leistungsindikatoren des operativen Geschäfts. Wesentliche Steuerungsgrößen sind Miete pro qm und Leerstand, welche mittel- und unmittelbar die Konzernkennzahlen beeinflussen. Damit korrespondierende Kostenpositionen wie Instandhaltungsmaßnahmen sowie Personal- und Sachkosten werden budgetiert und überwacht. Auf Basis eines monatlichen Reportings werden Wirkungsbeziehungen analysiert und Maßnahmen abgeleitet. Die Auswirkungen von Akquisitionen werden separat betrachtet.

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

Nicht der Konzernsteuerung, aber einem regelmäßigen Monitoring unterliegen darüber hinaus unter anderem auch die folgenden Kennzahlen:

Bei den Personalkosten sind ergänzend auch eher mittelbar finanzielle Kennzahlen wie Krankenstand, Mitarbeiterfluktuation und Personalentwicklungsbedarfe Bestandteil des Managementreportings.

Der Kapitaldienst spielt branchenbedingt, aufgrund der Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage, eine wichtige Rolle. Die Zentralbereiche Finanzen und Corporate Finance, die die Steuerungsverantwortung haben, stellen unter Berücksichtigung von Marktentwicklungen die optimale Liquiditätsausstattung der LEG-Gruppe sicher. Auf Basis aktueller Forecastzahlen 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 Vorstands- und Führungskräftereportings.

Als Nebenbedingung wird bis zum 28. August 2018 ebenfalls die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Sozialcharta berücksichtigt. Sämtliche Schutzbestimmungen, wie z.B. die Mindestinvestitionen, sind Teil der Steuerungsprozesse und sind im regelmäßigen Standardreporting enthalten.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Leichtes Wachstum in Deutschland

Nach einem starken Auftakt hat sich die Konjunktur in Deutschland im weiteren Verlauf des Jahres 2014 deutlich abgeschwächt. Die Industrieproduktion wurde durch abflauende Aufträge aus dem In- und Ausland gedämpft. Darüber hinaus führten geopolitische Spannungen zu Verunsicherung und Zurückhaltung bei Investitionen. Ein positiver Treiber war hingegen der private Verbrauch, der von steigenden Einkommen profitierte. Für das Gesamtjahr konnte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ein Wachstum von +1,6 % verzeichnen. Damit entwickelte sich die deutsche Wirtschaft erneut besser als der Euroraum insgesamt.

Die seit Sommer 2014 anhaltende Schwächephase soll sich im ersten Quartal 2015 noch fortsetzen. Mit zunehmender Erholung der Wirtschaft in der Eurozone sowie des Welthandels sind jedoch positive Konjunkturimpulse aus dem Außenhandel zu erwarten. Entsprechend sind laut Ifo-Geschäftsklimaindex die Erwartungen für das erste Halbjahr zuletzt wieder gestiegen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Erholung in der Eurozone weiterhin durch wirtschaftspolitische Maßnahmen unterstützt wird und die geopolitischen Krisen sich nicht verschärfen. Insgesamt rechnet die Bundesbank für Deutschland mit einem BIP-Wachstum von + 1,0 % im Jahr 2015. Von der steigenden Außen- und Binnennachfrage sollen positive Impulse auch auf das BIP des Euroraumes ausgehen. Die EU-Kommission prognostiziert für den Euroraum ein Wachstum von + 1,1 % für 2015, nach lediglich + 0,8 % in 2014.

Die Beschäftigung in Deutschland setzte den Wachstumstrend der Vorjahre fort. Die Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich im Jahr 2014 um + 0,8 % und überstieg im Oktober 2014 erstmalig die Marke von 43 Millionen. Diese positive Entwicklung wurde auch durch Zuzüge aus dem Ausland gefördert. Die Bundesbank geht für 2014 von einem Nettozuwanderungssaldo von 560.000 Personen aus. Auch die Arbeitslosenquote entwickelte sich weiter rückläufig. Diese verringerte sich von 6,9 % auf 6,7 % im Jahresvergleich. Für 2015 erwartet die Bundesbank ein gleichbleibendes Niveau. Die weiter positive Entwicklung des Arbeitsmarktes war auch in NRW deutlich sichtbar. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2014 bei 7,8 %, nach 8,1 % zum Jahresende 2013.

Im Zuge der Beschäftigungszunahme und aufgrund der Tarifabschlüsse erhöhten sich auch die Einkommen der Privathaushalte. Nach Berechnungen der Bundesbank stiegen die Bruttolöhne in Deutschland im Jahr 2014 um 2,7 % und lagen damit deutlich über der Preissteigerungsrate von 0,9 %. Für das Jahr 2015 wird ein Bruttolohnanstieg in gleicher Höhe prognostiziert.

Insgesamt wirken die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland und damit auch auf das Geschäftsmodell der LEG aus.

Wohnungsmarkt NRW

Positive Entwicklung der Wohnungsmärkte bei Abschwächung im oberen Preissegment

Der Wohnungsmarkt NRW zeigt eine weiterhin positive Tendenz hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten und der Immobilienpreise. So weisen in 53 von 54 Städten und Kreisen die Angebotsmieten eine positive Grundtendenz auf. Insgesamt lässt sich jedoch gegenüber der Dynamik der drei Vorjahre eine Abschwächung der Wachstumsdynamik feststellen. Im Durchschnitt stieg die Angebotsmiete um 1,7 % auf 6,15 Euro pro qm (Vorjahr: +5,6 %). Im höher preisigen Segment ist ein Rückgang der Angebotsmieten auch in guten Lagen zu verzeichnen.¹ Bei den Kaufpreisen waren eine weiterhin dynamische Entwicklung bei den Preisen für Eigentumswohnungen und leichte Zuwächse bei den Preisen für Mehrfamilienhäuser zu beobachten.

Die Attraktivität Nordrhein-Westfalens als Wohnstandort hält weiterhin an. So hat sich die Einwohnerzahl nach den aktuellen Angaben des IT.NRW gegenüber dem Vorjahr nur minimal verändert und beträgt weiterhin rund 17,6 Millionen.² Der positive Wanderungssaldo bleibt auf einem stabilen Niveau und trägt auch dazu bei, dass sich die Anzahl der Privathaushalte leicht erhöht hat.³ Aufgrund der Wanderungsgewinne Nordrhein-Westfalens aus dem Ausland konnten in den letzten drei Jahren insgesamt Bevölkerungszunahmen verzeichnet werden. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich damit günstiger dar als vielfach in früheren Marktprognosen unterstellt wurde. Bei der Gegenüberstellung der im Jahr 2002 getätigten Bevölkerungsprognosen mit denen des Jahres 2012 ergeben sich signifikante regionale Differenzen. So haben sich insbesondere die Ruhrgebietsstädte Dortmund und Essen sowie die Städte Krefeld und Mönchengladbach positiver entwickelt.⁴

Mietentwicklung

Nach den teilweise deutlichen Mietpreissteigerungen des Vorjahres hat sich die Angebotssituation in Nordrhein-Westfalen wieder normalisiert. Die Wachstumsraten der Angebotsmieten waren deutlich moderater, mit Ausnahme Bottrops wurden dennoch in allen Landkreisen und kreisfreien Städten höhere Mieten erzielt als im Vorjahr. Preiskorrekturen haben vor allem bei den hochwertigen Lagen bzw. Wohnungen stattgefunden. Nach den Steigerungsraten des Vorjahres von 15 % bis teilweise über 20 % mussten im oberen Segment die Ruhrgebietsstandorte Essen (-7,3 %) und Bochum (-3,4 %), überraschenderweise jedoch auch Düsseldorf (-6,8 %) Abschlüsse hinnehmen.

Der positive Gesamttrend in Münster setzt sich hingegen fort: die 9 Euro-Grenze wurde nur knapp verfehlt, erneut erhöhte sich der Medianwert um 4 % gegenüber dem Vorjahr. Köln hat sich mit 9,56 Euro (+5,2 %) von Düsseldorf (9,23 Euro; +2,6%) abgesetzt, gefolgt von Münster sowie Bonn mit 8,75 Euro (+1,4 %). Neben den traditionell starken Universitätsstädten Aachen (+4,6 %) und Bielefeld (4,2 %) konnte auch Dortmund (+4,1 %) ein stabiles, segmentübergreifendes Wachstum verzeichnen.

Jenseits der Ballungszentren und attraktiven Mittelstädte zeigte sich die Preisentwicklung moderat mit leichten Wachstumsraten von bis zu 3,5 %. Deutlich wird die zunehmende Attraktivität der ostwestfälischen Wohnungsmärkte: die Landkreise Paderborn (+6,6 %), Gütersloh (+4,9 %) und Lippe (4,8 %) konnten signifikant zulegen.

¹ Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014

² Vgl. IT NRW

³ Vgl. IT.NRW

⁴ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2014

Preisgünstiger Wohnraum, das Kernsegment der LEG, verteuerte sich in den Großstädten zunehmend: lediglich in Gelsenkirchen (-3,6 %) und Bochum (-0,4 %) gab es Preisabschläge gegenüber dem Vorjahr. Gelsenkirchen bleibt somit der preisgünstigste Wohnstandort im unteren Segment mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 3,73 Euro. Ebenfalls Durchschnittsmieten unter der 5-Euro-Grenze (segmentübergreifende Medianwerte) verzeichnen der Kreis Höxter (4,29 Euro), der Hochsauerlandkreis (4,74 Euro) sowie Hagen (4,92 Euro).

Mit einem durchschnittlichen Mietzins von 5,07 Euro je qm zum Jahresende 2014 ist die LEG weiterhin einer der größten Wohnraumanbieter im unteren und mittleren Marktsegment.

Am Ende des Jahres 2013 gab es in Nordrhein-Westfalen 613.900 preisgebundene Wohnungen. Damit hat sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr um rund 23.000 Einheiten (-3,6 %) verringert. Rund 499.000 Einheiten hiervon sind Sozialmietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,8 Mio. in NRW sind nunmehr nur noch rund 10,4 % aller Mietwohnungen preisgebunden.⁵

Im Bereich der Baufertigstellungen hat eine Trendwende eingesetzt, welche die NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht NRW 2014 darstellt. So wurden im vergangenen Jahr knapp 40.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu errichtet. Während im Geschosswohnungsbau gegenüber dem Vorjahr 4,3% mehr Einheiten errichtet wurden, gab es bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen leichten Rückgang.⁶ Die Neubauaktivitäten beschränken sich jedoch weitgehend auf das obere Preissegment.

Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in NRW wurde, wie bereits in den Vorjahren, durch Bevölkerungszuwächse aufgrund von Zuwanderung und einem überproportionalen Anstieg der Haushaltszahlen, durch die steigende Anzahl der 1-2 Personenhaushalte, geprägt.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in NRW – bezogen auf den marktaktiven Leerstand (real vermietbare Wohnfläche) – verringerte sich gegenüber dem Vorjahr nochmals um 10 Basispunkte auf 3,2 % und liegt damit nur geringfügig über dem Bundesdurchschnitt von 3,1 %.⁷

Neben der externen Zuwanderung sorgt auch der ausbildungs- und berufsbedingte Zuzug vor allem jüngerer Haushalte für eine erhöhte Nachfrage in ausgewählten Städten. Diese Tendenz führt insbesondere im preisgünstigen Segment zu einer nochmaligen Verstärkung des Nachfragedrucks und damit zu einem Preisanstieg sowie einer Reduzierung der ohnehin bereits geringen Leerstandsreserve. So weisen die Wohnungsmärkte Köln, Düsseldorf, Bonn und vor allem Münster Merkmale von Wohnungsmangel auf, die sich in teils extrem niedrigen Leerstandsquoten widerspiegeln. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität dieser Städte sind die Quoten zwischen 2009 und 2013 deutlich gesunken: Köln von 2,2 % auf 1,2 %, Düsseldorf

⁵ Vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2013

⁶ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2014

⁷ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2013

von 2,5 % auf 1,6 %, Bonn von 2,1 % auf 1,2 % und Münster gar von 1,7 % auf 0,7 %.⁸ Damit zählt Münster zu den Städten mit den bundesweit niedrigsten Leerstandsquoten.⁹

Auch außerhalb der klassischen Wachstumszentren konnten die Wohnungsmärkte in NRW vom allgemeinen Trend profitieren und die Leerstände reduzieren oder zumindest stabilisieren. Beispiele hierfür sind der Hochsauerlandkreis, der Kreis Soest sowie die Städte Krefeld und Remscheid.

Preise für Eigentumswohnungen in Wachstumszentren legen weiter deutlich zu

Bedingt durch günstige Rahmenbedingungen stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den rheinischen Metropolen Düsseldorf, Köln und Bonn segmentübergreifend erneut im zweistelligen Bereich. Während ein Käufer in Düsseldorf nun über 2.600 Euro je qm (+15,2 %) bezahlen muss, erhöhten sich die Preise in Köln (2.355 Euro je qm) und Bonn (2.150 Euro je qm) um 12,9 % bzw. 17,6 %.¹⁰ Der Preisauftrieb in Münster scheint etwas nachzulassen: die Steigerung auf 2.278 Euro je qm blieb vergleichsweise moderat (+4,7 %). Im Mehrfamilienhaussegment liegen die Top-4-Standorte dichter beieinander: die Medianpreise liegen zwischen 1.680 Euro je qm (Bonn; +9,4 %) und 1.745 Euro je qm (Köln; +6,7 %). Auch in diesem Segment scheint Münster – zumindest vorerst – an eine Preisgrenze zu stoßen (+0,6 %). Unter dem NRW-Durchschnittspreis im MFH-Segment (820 Euro je qm) liegen – bezogen auf die Top-12-Großstädte – ausschließlich Ruhrgebietsstädte (Dortmund, Bochum, Essen und Gelsenkirchen) sowie Wuppertal. Die zunehmende Attraktivität Dortmunds, welche sich bereits im Anstieg des Mietpreisniveaus gezeigt hat, spiegelt sich auch in den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen (+7,8 %) und Mehrfamilienhäuser (+7,4 %) wider.

⁸ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2013

⁹ Vgl. CBRE-empirica: Pressemitteilung zum Leerstandsindex 2013

¹⁰ CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014

Transaktionsmarkt

Das Segment der Wohnimmobilien zählte auch im Jahr 2014 weiter zu den beliebtesten Anlagezielen auf dem deutschen Immobilienmarkt, sodass der Handel mit Wohnungsbeständen weiterhin sehr dynamisch bleibt. 2014 wurden deutschlandweit Investments in Höhe von circa 13,3 Mrd. Euro in Wohnpakete und Wohnanlagen ab einer Größenordnung von mindestens 50 Wohneinheiten getätigt. Damit lag das Transaktionsvolumen wiederholt auf einem sehr hohen Niveau und nur knapp unter dem Vorjahresergebnis.

Nach Angaben von CBRE wurden im Jahresverlauf 2014 bei 232 registrierten Portfoliotransaktionen (+15 % gegenüber dem Vorjahr) über 226.000 Wohneinheiten (+4 %) mit insgesamt knapp 13,7 Millionen Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Damit errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 970 Euro je Quadratmeter. Dieser Wert liegt leicht unter dem Vorjahresvergleichswert und deutet auf verstärkte Investitionsaktivitäten an B-Standorten hin.

Vor allem der Verkauf sehr großer Wohnpakete an börsennotierte Wohnungsunternehmen dominierte den Investmentmarkt 2014. Im zurückliegenden Jahr wurden fünf Großportfolien – unter anderem das Vitus-Portfolio und das Dewag-Portfolio sowie das DGAG-Portfolio – mit insgesamt knapp 81.000 Wohneinheiten im Wert von 4,2 Mrd. Euro veräußert.

Der Transaktionsmarkt in Nordrhein-Westfalen verzeichnete eine Hochphase. Im letzten Jahr 2014 wurden in Nordrhein-Westfalen rund 2,5 Mrd. Euro bei ca. 50.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio Transaktionen umgesetzt. Damit ist Nordrhein-Westfalen neben Berlin weiterhin einer der gefragtesten Investmentstandorte im Segment Wohnen, mit einem Anteil am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen von rund 19 %. Große Transaktionen waren u.a. der Verkauf des Vitus Portfolios an die Deutsche Annington, wovon ein Anteil von rund 9.600 Wohneinheiten anschließend an die LEG verkauft wurde sowie der Verkauf eines Teilportfolios mit rund 5.000 Wohneinheiten von Corestate an GAGFAH.

2.2. Mitarbeiter

“Menschen machen den Unterschied“ - die Motivation und Qualifikation unserer Mitarbeiter bestimmen wesentlich den Erfolg der LEG. Die Sicherstellung von Mitarbeiterzufriedenheit, Leistungsbereitschaft und -fähigkeit sind daher zentrale Ziele unserer HR-Arbeit.

Bedingt durch den demografischen und technologischen Wandel, die Globalisierung und den Wertewandel werden an das Personalmanagement große Herausforderungen gestellt. Wir begegnen diesen Herausforderungen mit zeitgemäßen und innovativen Instrumenten der Personalarbeit, welche die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der LEG als Arbeitgeber langfristig sicherstellen und weiter entwickeln. Ein wesentliches Element ist hierbei die Benchmarkstudie Great Place to Work, an der wir 2014 erstmalig erfolgreich teilgenommen haben.

Mitarbeiter

Zum Jahresende 2014 beschäftigte die LEG 1.040 Mitarbeiter (Vorjahr: 915), darunter waren 36 Auszubildende (Vorjahr: 36). Bereinigt um die Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildenden betrug die Anzahl der Full-time Equivalents (FTE) 854,7 (Vorjahr: 748,6 FTE). Im Zuge des Zukaufs weiterer Wohneinheiten fand zum Ende des Jahres ein Personalaufbau um 112 Personen (89,3 FTE) statt. Im Zuge eines zum 01.01.2015 erfolgten Betriebsüberganges werden 41 Personen (56,9 FTE) die LEG verlassen.

Weiterbildung

In 2014 haben 58 % der Mitarbeiter der LEG an Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Durchschnittlich hat jeder Mitarbeiter 1,9 Seminartage absolviert. Die Qualifizierungskosten der LEG betragen 2014 rund 708.000 Euro, das entspricht 770 Euro pro Mitarbeiter. Damit liegen wir deutlich über dem Branchendurchschnitt (ca. 384 Euro je Mitarbeiter pro Jahr).

Work-Life-Balance

Eine gute Work-Life-Balance ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter: Das betriebliche Gesundheitsmanagement der LEG umfasst daher neben Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge - wie zum Beispiel der Massage am Arbeitsplatz oder dem kostenlosen Angebot von frischem Obst - auch den LEG-Familienservice mit Angeboten zur Unterstützung einer optimalen Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben. Besondere Highlights waren in 2014 die Teilnahme am Firmenlauf RUN4iDEAS und Gesundheits-Workshops für unsere Hauswarte.

Führungskräfte-Entwicklung

Im Jahr 2014 erhielt jede Führungskraft (Ebene II) die Option, ein Leadership Coaching mit einem externen Coach zu absolvieren, um die eigenen Führungs- und Management-Kompetenzen weiter zu optimieren. Die Basis hierfür bildete die erweiterte Führungskräfte-Beurteilung des Vorjahres. Weitere Meilensteine waren das auch in diesem Jahr durchgeführte Team-Event „Gemeinsam unterwegs – zum Spitzenteam“ (Vorstand und Führungskräfte-Ebene II) und die Veranstaltung „Fokus LEG: A Great Place to Work“ für alle Führungskräfte.

Talent-Management

Talent-Management ist ein wesentlicher Bestandteil zur Sicherung der Arbeitgeber-Attraktivität, Mitarbeiterbindung und Weiterentwicklung der Führungskultur. Unser Talent-Management wird entlang dieser Anforderungen konsequent weiterentwickelt. So werden unsere Instrumente zur Potenzialidentifizierung und -entwicklung auch dahingehend angepasst, dass unsere Mitarbeiter durch kontinuierliches Feedback in ihrer Entwicklung gefördert werden. Gleichzeitig wird durch das Aufzeigen flexibler und individueller Entwicklungswege („Mosaik-Karriere“) den unterschiedlichen Ambitionen unserer Potenzialträger Rechnung getragen und alle Maßnahmen zur Weiterentwicklung darauf abgestimmt.

Ausbildung

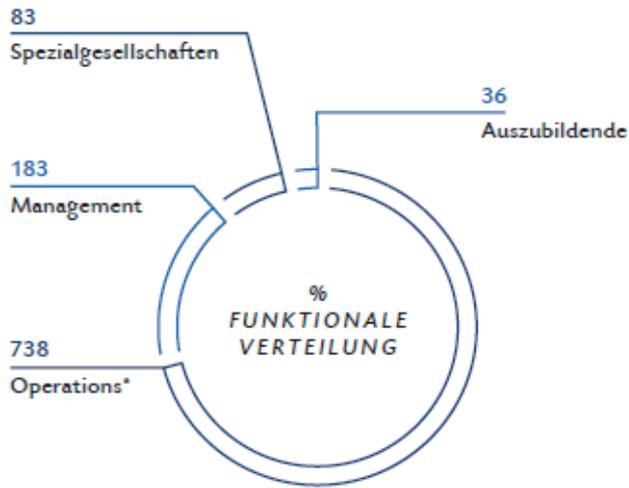
Zum 31.12.2014 wurden bei der LEG 36 junge Menschen zur/zum Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet. Hiervon absolvieren vier Auszubildende im Rahmen der LEG-Bestenförderung parallel zur Ausbildung einen immobilienwirtschaftlichen Studiengang. Der LEG ist es gelungen, alle Auszubildenden, die einen Übernahmewunsch geäußert haben, in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen (91,6 %). Um von Anfang an die Selbstständigkeit und das Verantwortungsbewusstsein zu stärken, werden die LEG-Auszubildenden bereits zu Beginn der Ausbildung in verantwortungsvolle LEG-Projekte eingebunden.

Neue Mitarbeiter

Im Zusammenhang mit den durchgeführten Akquisitionen wurden neue Mitarbeiter eingestellt, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Bestände zu gewährleisten. Die Attraktivität der LEG als Arbeitgeber sorgte dafür, dass neue Mitarbeiter schnell rekrutiert werden konnten.

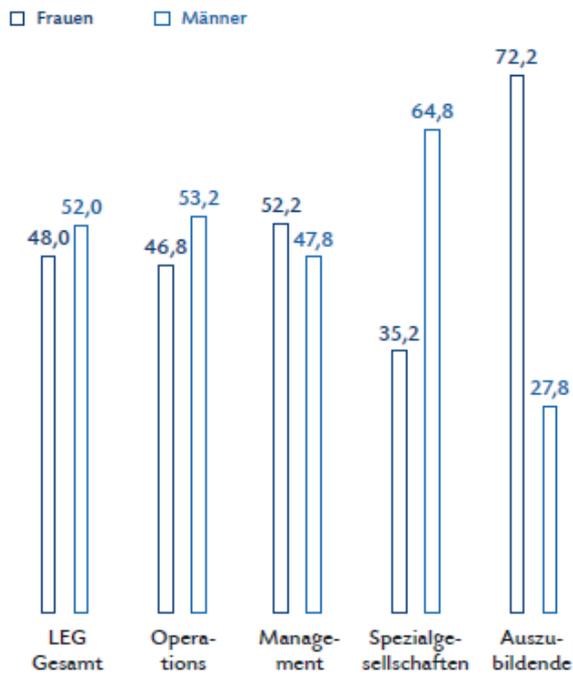
Mitarbeiter LEG zum 31.12.			
	2014	2013	Veränderung
Anzahl	1.040	915	+125
davon Männer in %	52	51	
davon Frauen in %	48	49	
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	855	749	+106
Fluktuationsquote in %	4,1	3,4	+70bp
Krankenquote in %	4,0	5,1	-110bp
Altersdurchschnitt in Jahren	46,0	46,7	-0,7

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen



* inkl. Vitus-Gesellschaften

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, Geschlechtsverteilung in %



2.3. Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Entwicklung des operativen Geschäfts hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Der FFO I als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator der Konzernsteuerung hat sich von 141,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2013 um 22,4 Mio. Euro auf 163,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014 erhöht.

Wesentliche Treiber für diese Ergebnissteigerung waren eine deutlich positive Entwicklung der Bestandsmieten, weitere Zukäufe von Wohnungsportfolios, erste Erträge aus mieternahen Servicedienstleistungen sowie eine Reduzierung der durchschnittlichen Finanzierungskosten.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2014 umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 106.961 Wohnungen, 1.059 Gewerbeeinheiten und 26.695 Garagen bzw. Stellplätze. In der nachstehenden Tabelle sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt:

Entwicklung des Immobilienbestandes

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	%
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	106.961	94.311	12.650	13,4
	Gewerbe	1.059	1.031	28	2,7
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	108.020	95.342	12.678	13,3
	Parken	26.695	22.903	3.792	16,6
	GESAMTSUMME	134.715	118.245	16.470	13,9
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	6.854.678	6.033.610	821.067	13,6
	Gewerbe	195.572	197.613	-2.041	-1,0
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	7.050.249	6.231.223	819.026	13,1
Istmiete in €/qm	Wohnen	5,07	4,96	0,11	2,3
	Gewerbe	7,28	7,51	-0,23	-3,0
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	5,13	5,04	0,10	1,9
Anzahl Leerstände	Wohnen	2.975	2.780	195	7,0
	Gewerbe	195	158	37	23,4
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	3.170	2.938	232	7,9
Leerstände in %	Wohnen	2,8	2,9	-0,2	-5,6
	Gewerbe	18,4	15,4	3,0	19,8
	SUMME WOHNEN UND GEWERBE	2,9	3,1	-0,1	-4,8

Die Veränderung des Portfolios um 12.650 Wohneinheiten ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ankauf von fünf Wohnungsportfolios mit ca. 13.100 Wohneinheiten, deren Besitzübergang in 2014 erfolgte. Gegenläufig wirkt sich ein moderater Abverkauf von ca. 390 Wohneinheiten aus. Hierbei handelt es sich um Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung bzw. um einzelne Objekte aus Randlagen, die im Rahmen der Portfoliooptimierung veräußert wurden. Dies entspricht der selektiven Verkaufsstrategie der LEG, die auch in Zukunft in geringem Umfang fortgesetzt wird.

Bei den Ankäufen handelt es sich um Portfolios mit Standorten in den Kernmärkten der LEG, die entsprechend hohes Potenzial für die Hebung von Synergien bieten. Die Schwerpunkte lagen dabei auf den Städten Mönchengladbach, Leverkusen, Wuppertal, Hagen und einigen Städten des Ruhrgebiets. In geringerem Umfang waren in den Ankaufpaketen auch Bestände aus den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf enthalten. Neben der Realisierung von Kostensynergien durch Generierung von Skaleneffekten besteht zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung der Mieten an das Marktniveau.

Die akquirierten Bestände konnten bereits erfolgreich in die Systeme und Abläufe des Konzerns integriert werden und verzeichneten in den ersten Monaten eine planmäßige positive Mietentwicklung.

Die wesentlichen Werttreiber und Leistungsindikatoren des operativen Geschäfts haben sich wie folgt entwickelt:

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche, als wesentlicher Treiber des organischen Wachstums konnte um +3,0 % im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Das absolute Niveau der Miete pro qm lag zum 31. Dezember 2014 bei 5,07 Euro. Im frei finanzierten Bereich erreichte die vergleichbare Quote sogar 3,4 %, während die Miete der preisgebundenen Wohnungen, deren Anteil zum Jahresende noch ca. 33,5 % vom Gesamtbestand ausmacht, im Berichtsjahr um 2,4 % gesteigert werden konnte. Die positive Mietentwicklung hat durchweg in allen Marktsegmenten angehalten.

Der positive Trend zeigt sich auch bei der Entwicklung der Leerstände: Die Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2014 auf vergleichbarer Fläche nochmals von 2,9 % auf 2,7 % reduziert werden. Der absolute Leerstand im Wohnportfolio der LEG zum Stichtag 31. Dezember 2014 lag bei 2,8 %. Der Abbau auf 2.975 Leerstände wurde erreicht, obwohl mit den genannten Ankäufen ca. 430 zusätzliche Leerstände und damit eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote hinzugekommen waren.

Dieses Ergebnis konnte erzielt werden, obwohl nicht unerhebliche Ressourcen durch die Einsteuerung der Ankaufportfolien zusätzlich gebunden waren. Die konsequente Spezialisierung der Mitarbeiter, die gezielten und auf die Kundenwünsche abgestimmten Investitionen und die individuellen Leerstandskonzepte für jede einzelne Wirtschaftseinheit tragen maßgeblich zu diesem erfolgreichen Quartiersmanagement bei. Der LEG-Konzern hat auch im zurückliegenden Geschäftsjahr unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt und bedarfsorientiert in sein Portfolio investiert und wird damit seinem Anspruch als langfristig orientierter Bestandhalter gerecht. Die Investitionen in den Bestand wurden gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,6 Mio. Euro auf 89,2 Mio. Euro gesteigert. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche belaufen sich auf ca. 13,81 Euro und blieben damit gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil. Sie liegen weiterhin deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro pro qm. Die Aktivierungsquote und damit der Anteil der wertsteigernden Maßnahmen lag mit 48,7 % planmäßig in etwa auf Vorjahresniveau (51,5 %).

Zur Versorgung der Mieter mit einem umfangreichen Multimediaangebot zu günstigen Konditionen wurden Ende 2013 ein Rahmenvertrag mit dem Kabelnetzbetreiber Unitymedia abgeschlossen und gleichzeitig zwei neue Dienstleistungsgesellschaften im LEG-Konzern gegründet. Die Umsetzung im zurückliegenden Jahr verlief sehr erfolgreich und zum Ende des Jahres 2014 nutzten bereits mehr als 82.000 Wohneinheiten dieses Angebot, was mit ersten relevanten Ergebnisbeiträgen verbunden war.

Insgesamt haben sich alle wesentlichen operativen Werttreiber positiv entwickelt und zur Steigerung des operativen Ergebnisses beigetragen. Die laufende Geschäftstätigkeit hat sich bezogen auf den Kernbestand planmäßig entwickelt, und die gesteckten Ziele konnten aufgrund der guten Performance bei den Akquisitionen übertroffen werden. Weitere Details können dem Prognosebericht entnommen werden.

2.4. Finanzierung

Ankaufsfinanzierungen unterstützen weitere Reduzierung der durchschnittlichen Zinskosten

In einem Volumen von etwa 111 Mio. Euro wurden in 2014 für neu akquirierte Wohnungsbestände langfristige Finanzierungsverträge geschlossen. Für diese Finanzierungsverträge konnten günstige Konditionen mit Banken erzielt werden, die bereits zu den etablierten Finanzierungspartnern der LEG zählen. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt 9,6 Jahre bei durchschnittlichen Zinsen in Höhe von 2,12 %. Darüber hinaus besteht ein Kreditrahmenvertrag über 100 Mio. Euro, der für die flexible Zwischenfinanzierung von Akquisitionsportfolios zur Verfügung steht.

Unverändert ausgewogene Struktur von Kernbanken

Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten der LEG Gruppe entfallen etwa 80,7 % auf Bankkredite sowie 19,3 % auf Förderkredite der NRW.Bank. Die Kreditverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf etwa 13 Kreditinstitute, vornehmlich aus dem Sektor inländischer Hypotheken- und Landesbanken. Neben dem Kriterium marktgerechter Konditionen ist auch die ausgewogene Struktur des Kreditportfolios wesentliches Kriterium bei der Auswahl der Finanzierungspartner. Unverändert zur bisherigen Finanzierungsstrategie ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtkreditportfolio auf ca. 25 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden.

Langfristiges, ausgeglichenes Fälligkeitsprofil

Entsprechend dem langfristigen Charakter des Grundgeschäfts und zur Absicherung des defensiven Risikoprofils hat die LEG eine langfristig gesicherte und ausgewogene Finanzierungsstruktur aufgebaut. Finanzierungsverträge werden auf der Basis von mittel- und langfristigen Vereinbarungen mit Kreditlaufzeiten von bis zu zehn Jahren kontrahiert. Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich inklusive der langfristigen Förderkredite eine durchschnittliche Laufzeit von etwa 9,8 Jahren. Die Absicherung der Kredite erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie weiteren Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfoliokrediten üblicherweise gestellt werden.

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 94 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Kreditgrundgeschäft (Microhedge) gekoppelt. Gemäß den internen Richtlinien der LEG ist der Einsatz von Zinsderivaten ausschließlich zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken zulässig. Offene oder auch spekulative Posten werden dementsprechend nicht geführt. Mittelfristig sind aufgrund der langfristig abgeschlossenen Zinssicherungen keine signifikanten Zinsänderungsrisiken zu erwarten. Zum Bilanzstichtag lagen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten inklusive der Wandelanleihe bei 2,84 % und konnten damit gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden (2013: 3,2 %).

Covenants

Die Kreditvereinbarungen beinhalten im Regelfall Regelungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen (Covenants), die über die Laufzeit der Kreditverträge vom Kreditnehmer eingehalten werden müssen. Eine Verletzung der Covenants kann zur Folge haben, dass der

Kreditgeber den Vertrag kündigt und 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 Kreditvolumen zu Marktwert des Portfolios)
- Debt-Service-Coverage-Ratio (DSCR; Verhältnis Nettomieterlöse nach Bewirtschaftung zu Kapitaldienst)
- Debt-to-Rent-Ratio (DRR; Verhältnis Kreditvolumen zu Kaltmiete)

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

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

Im Rahmen der unternehmensweiten Risikosteuerung hat die LEG einen Prozess zur kontinuierlichen Überwachung zur Einhaltung der Covenants implementiert. Die kreditvertraglichen Auflagen aus den Covenantvereinbarungen hat die LEG bislang in vollem Umfang einhalten können. Verstöße hiergegen sind derzeit und zukünftig nicht zu erwarten.

Erfolgreiche Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente

Mit der Emission ihrer ersten Wandelanleihe am 7. April 2014 hat die LEG ihre Finanzierungsquellen erfolgreich diversifiziert und ihre unternehmerische Flexibilität weiter erhöht. Aufgrund der großen Nachfrage konnte die LEG eine hohe Anzahl an neuen Investoren gewinnen und sich langfristige Liquidität zu attraktiven Konditionen sichern.

Das Gesamtemissionsvolumen der Wandelanleihe, welche bei institutionellen Investoren platziert wurde, belief sich auf 300 Mio. Euro. Sie hat eine Laufzeit von etwas mehr als sieben Jahren, mit einem Kündigungsrecht für Investoren im fünften Jahr und wird mit einem Kupon von 0,50 % verzinst. Der bei der Emission festgesetzte anfängliche Wandlungspreis von 62,39 Euro entsprach einer Prämie von 30,0 % über dem Referenzkurs von 47,9918 Euro bzw. einer Prämie von 28,5 % über dem NAV zum Jahresende 2013 von 48,56 Euro. Der Wandlungspreis beträgt nach Dividendenausschüttung im Juni 2014 60,2502 Euro. Auf dieser Basis kann die Wandelanleihe in bis zu 4.979.236 neue Aktien der LEG gewandelt werden.

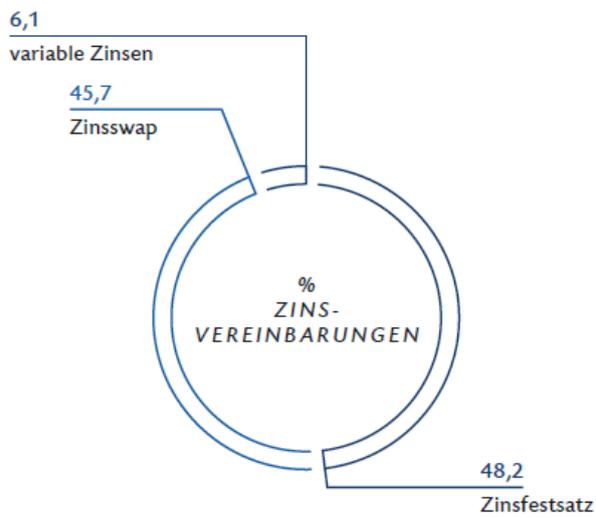
Stärkung der Eigenkapitalquote und Unterstützung des weiteren Wachstums

Am 9. Oktober 2014 hat die LEG ihre Kapitalausstattung gestärkt, indem das Grundkapital der Gesellschaft auf 57.063.444 Aktien erhöht wurde. Die 4,1 Millionen neuen Aktien wurden binnen kürzester Zeit im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Kurs von 50 Euro bei institutionellen Investoren platziert. Aus der Kapitalerhöhung floss der LEG ein Bruttoemissionserlös von 205 Mio. Euro zu. Die eingeworbenen Mittel sollen für die Fortsetzung der Akquisitionsstrategie und damit zur weiteren Generierung von positiven Skaleneffekten bei gleichzeitiger Optimierung der Kapitalstruktur eingesetzt werden.

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios



Zinssicherungsinstrumente



2.5. Sozialcharta

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

Im Rahmen des Verkaufs der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (der heutigen LEG Immobilien AG) wurde diese umfangreiche Sozialcharta mit weitreichenden und teilweise strafbewährten Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von 10 Jahren (29. August 2008 – 28. August 2018) zu Gunsten von Mietern, Mitarbeitern und der Bestände der gesamten LEG-Gruppe, wie sie im Zeitpunkt des Abschlusses der Sozialcharta bestand, vereinbart.

Diese Schutzbestimmungen umfassen u.a. Regelungen zu:

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

Über sämtliche Maßnahmen, Handlungen und Unterlassungen bzgl. der Sozialcharta-Schutzbestimmungen wird jährlich ein vom Wirtschaftsprüfer geprüfter Bericht erstellt, anhand dessen das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. In der letzten Prüfungsperiode 2013 wurde die vollständige Einhaltung, wie auch in den Vorjahren, durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Seitens der damaligen Veräußerer gab es bisher keine Beanstandungen. Der Sozialcharta-Bericht für das Geschäftsjahr 2014 wird im Geschäftsjahr 2015 erstellt.

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

Der Börsengang der LEG Immobilien AG am 1. Februar 2013 tangierte nicht die Schutzbestimmungen, die einschließlich aller Arbeitnehmerschutzrechte nicht angetastet werden, sondern vollumfänglich weiter gelten.

GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH (GWN)

Der Geschäftsanteilskauf und -übernahmevertrag bzgl. der GWN-Anteile vom 14. Dezember 2001 beinhaltet eine Sozialcharta. Diese wurde mit dem Veräußerer „Bundeseisenbahnvermögen“ vereinbart. Die Laufzeit dieser Sozialcharta erstreckte sich über 10-Jahre.

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

Der Wohnungsbestand dient nach wie vor vorrangig der Bereitstellung adäquaten und preisgünstigen Wohnraumes für Eisenbahner und ihre Familien. Diesen Vorgaben wird Rechnung getragen. Dies wird in einem Prüfbericht von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG (PwC) ebenfalls jährlich testiert.

Ankauf von Beständen

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100% Tochter der LEG-Gruppe, hat mit Kaufvertrag vom 19. Oktober 2012 1.244 Wohnungen in Bocholt im Kreis Borken von der GAGFAH erworben. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH, der bis zum 3. Januar 2017 gilt und strafbewehrt ist; die LEG Wohnen Bocholt GmbH hat diesen Sozialchartaschutz vollumfänglich übernommen.

Für die im Oktober 2014 neuzugekauften Bestände des Vitus-Portfolios gelten ebenfalls eigenständige Sozialcharta-Regelungen, welche ebenso von der LEG übernommen wurden. Insbesondere gehört zur Vitus-Gruppe die Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnbau-Gesellschaft mbH, Wuppertal (GEWG). Hierbei handelt es sich - wie bei der GWN - um eine ehemalige Eisenbahnerwohnungsgesellschaft. Die Ausführungen zur GWN gelten hier analog.

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

Mieter-Stiftung

Seit nunmehr fünf Jahren arbeitet die LEG NRW Mieter-Stiftung für soziale Belange. Die Gründung der Stiftung war bereits Bestandteil des Kauf- und Übernahmevertrages vom 29. August 2008.

Die Gesellschafter der LEG NRW GmbH (die damalige Lancaster GmbH & Co. KG und Rote Rose GmbH & Co. KG) haben die Stiftung in Zusammenarbeit mit dem Land Nordrhein-Westfalen für soziale Belange zugunsten der Mieter und der Allgemeinheit ins Leben gerufen. Ziel des Engagements ist es, einen gemeinnützigen oder karitativen Mehrwert für die Mieter und die Öffentlichkeit zu schaffen.

Die Unterstützungsangebote der Stiftung werden seit ihrer Gründung von immer mehr LEG-Mietern erfolgreich in Anspruch genommen. Die Unterstützungsleistungen der Stiftung erstrecken sich von Hilfestellungen im Einzelfall von in Not geratenden Mietern, über Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen bis hin zu integrationsfördernden und interkulturellen Veranstaltungen in den Wohnquartieren, die auch von Nicht-LEG-Mietern gerne besucht werden.

Die Gründung der Stiftung, die mit einem Stiftungskapital von 5 Mio. Euro ausgestattet ist, hat die Bezirksregierung Düsseldorf am 30. Dezember 2009 staatlich anerkannt. In 2014 wurden insgesamt 77 Projekte bzw. hilfsbedürftige Mieter mit einem Gesamtvolumen von gut 129.700 Euro gefördert. Von diesen Projekten/ Förderungen hatten rund 55.600 Euro mildtätigen und 74.100 Euro gemeinnützigen Charakter.

Für die LEG Immobilien AG hat ihr soziales Engagement einen sehr hohen Stellenwert.

2.6. Dividende

Die Dividende der LEG orientiert sich an der Entwicklung des FFO I (siehe Glossar). Dabei wird angestrebt, nachhaltig 65% des FFO I an die Aktionäre in Form einer Dividende auszuschütten. Der thesaurierte Anteil des FFO I steht für wertsteigernde Investitionen in den Bestand, Tilgung von Darlehen sowie Akquisitionen und damit für eine Steigerung des Aktionärsvermögens zur Verfügung.

Zur Vermeidung von kurzfristigen Verwässerungseffekten für bestehende Aktionäre infolge einer durchgeführten Kapitalerhöhung im Schlussquartal 2014, ist für 2014 eine einmalig höhere Ausschüttungsquote geplant.

Auf dieser Basis schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von 1,96 Euro pro Aktie vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 68% und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs von 3,2 %.

2.7. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unter den vorgenannten Ausführungen weiterhin als insgesamt positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von 51,4 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 7,3 Mio. Euro) erwirtschaftet.

Das Geschäftsjahr 2014 war geprägt durch den Zugang von 12.650 Wohneinheiten und eine schnelle, effiziente Refinanzierung u.a. durch Platzierung einer Wandelanleihe. Damit liegt der Fokus des Geschäftsmodell „LEG“ auch zukünftig auf eine langfristige und berechenbare Wertentwicklung, Profitabilität und hohe Kapitaleffizienz.

2.7.1 Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 51,4 Mio. Euro und fällt im Vergleich zum Vorjahr positiv aus (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro negativ). Die LEG Immobilien AG weist im Geschäftsjahr 2014, wie auch im Vorjahr weder Ertragssteueraufwand noch außerordentliche Aufwendungen oder Erträge aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 71,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,2 Mio. Euro) werden im Wesentlichen aus dem Verkauf von Anteilen an der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und der Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft mbH an die LEG NRW GmbH generiert.

Das Vorjahr war vorwiegend geprägt aus der IPO-Kostenerstattung von der LEG NRW GmbH (4,3 Mio. Euro) sowie aus der Weiterbelastung von IPO-Kosten (0,9 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 11,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9,7 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus den Bankspesen für die Platzierung der Wandelanleihe (3,9 Mio. Euro) und für die Kapitalerhöhung verkaufter neuen Aktien (3,1 Mio. Euro), der Beratungs- und Prüfungstätigkeit (2,1 Mio. Euro), der Zuführung zur Rückstellung für Gremienvergütungen (0,5 Mio. Euro), für den Geschäftsbericht 2014 (0,2 Mio. Euro) sowie Aufwendungen für Mitgliedschaften (0,2 Mio. Euro) und aus der Geschäftsbesorgung durch die LEG Management GmbH (1,0 Mio. Euro).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren aus den liquiden Mitteln und dem Cash-Management.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (6,6 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen die Auflösung des im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihe aktivierten Disagios (4,8 Mio. Euro) und Zinsen für die Wandelanleihe (1,0 Mio. Euro), die Bereitstellungszinsen für einen Kreditrahmenvertrag im Zusammenhang mit der Finanzierung zukünftiger Wohnungsankäufe (0,6 Mio. Euro) sowie die Zinsen aus dem Cash-Management (0,2 Mio. Euro).

2.7.2 Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 164,8 Mio. Euro auf 780,5 Mio. Euro gestiegen. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme auf 1.137,3 Mio. Euro (Vorjahr: 657,9 Mio. Euro) hat sich die Eigenkapitalquote auf 68,6 % (Vorjahr: 93,6 %) verringert.

Nach Ausgabe von 4.100.000 neuer Stückaktien hat sich das gezeichnete Kapital der LEG Immobilien AG zum Bilanzstichtag auf 57,1 Mio. Euro erhöht.

Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf 205,0 Mio. Euro, davon entfallen 4,1 Mio. Euro auf das gezeichnete Kapital und 200,9 Mio. Euro wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Am 07. April 2014 wurde eine Wandelanleihe über 300,0 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 01. Juli 2021 ausgegeben.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 91,6 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2014. Die Auszahlung war ab dem 26. Juni 2014 fällig. Das Anlagevermögen, das ausschließlich aus Finanzanlagen besteht, ist vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG-Gruppe eingebunden. Die Verzinsung des Finanzmittelkontos erfolgt auf der Basis des Referenzzinssatzes 1-Monats-Euribor für positive Salden und zuzüglich eines Aufschlages für negative Salden. Die Zahlungsfähigkeit ist über die LEG-Gruppe jederzeit gegeben.

2.7.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 1.137,3 Mio. Euro (Vorjahr: 657,9 Mio. Euro).

Die Finanzanlagen haben sich um 152,8 Mio. Euro auf 762,3 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 609,5 Mio. Euro). Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich aus der Einlage von 175,0 Mio. Euro bei der LEG NRW GmbH und einem Zugang durch Erwerb von Anteilen an der Rote Rose GmbH & Co. KG von insgesamt 6,4 Mio. Euro. Dem stehen Abgänge aus dem Verkauf von Anteilen an der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und der Ruhr Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (23,2 Mio. Euro) gegenüber. Weiter erfolgte eine nachträgliche Minderung der Anschaffungskosten von Anteilen an der LEG NRW GmbH aufgrund anteiliger Erstattung der Alteigentümer, NRW.Bank und BVG des Landes NRW im Rahmen einer Steuernachzahlung (5,4 Mio. Euro).

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 334,1 Mio. Euro (Vorjahr: 48,4 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (332,8 Mio. Euro) und den flüssigen Mittel (1,3 Mio. Euro) bestimmt. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG (17,2 Mio. Euro), den Forderungen aus Cash-Management (314,6 Mio. Euro) sowie aus erbrachten Leistungen gegenüber den anderen Gesellschaften der LEG-Gruppe (1,0 Mio. Euro).

Es wurde noch ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten von 40,8 Mio. Euro abgegrenzt, der im Wesentlichen aus einem Disagio besteht, welche als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierte Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibung resultiert.

Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 780,5 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 301,8 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 54,5 Mio. Euro zusammen.

Die Verbindlichkeiten betreffen mit 300,0 Mio. Euro die Wandelanleihe. Die Verbindlichkeiten haben grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, da sie, bedingt durch den über dem Wandlungspreis liegenden Aktienkurs, jederzeit gewandelt werden können.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für das Wandlungsrecht in Höhe von 45,6 Mio. Euro geprägt. Daneben besteht mit 5,1 Mio. Euro eine Rückstellung als Vorsorge für von

der LEG Immobilien AG erstattungspflichtige Steuernachzahlungen einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre. Weitere wesentliche Posten sind die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (0,7 Mio. Euro), für Gremienvergütungen (0,7 Mio. Euro) und Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (0,5 Mio. Euro).

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (1,6 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

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

3. Nachtragsbericht

Die LEG Gruppe beabsichtigt die aktuell attraktiven Zinsen und Kreditmargen langfristig abzusichern. So sollen Darlehen in einem Umfang von rund 900 Mio. Euro mit Laufzeiten bis 2018 vorzeitig refinanziert und durch den Abschluss von neuen Kreditverträgen mit Laufzeiten von durchschnittlich 10 Jahren ersetzt werden. Auf Basis der aktuellen Indikationen von Finanzierungspartnern lassen sich so die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 2,84 Prozent zum 31. Dezember 2014 voraussichtlich auf unter 2,3 Prozent reduzieren. Die durchschnittliche Laufzeit soll sich gleichzeitig von 9,8 Jahren auf über 11 Jahre erhöhen. Die geplanten Ergebniseffekte werden in 2016 in vollem Umfang sichtbar. Die Refinanzierungen sind mit geschätzten Einmalkosten in Höhe von rund 60 Mio. Euro verbunden.

Mit Notarvertrag vom 17. Februar 2015 hat die LEG Immobilien AG die Gesellschaft EnergieServicePlus GmbH gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie von energienahen Dienstleistungen.

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Einzelabschluss nicht ergeben.

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1. Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Compliance-Management

Bei der LEG ist Compliance ein wesentliches Element der verantwortlichen und erfolgreichen Unternehmensführung (Corporate Governance). Die LEG ist darauf angewiesen, dass Aktionäre, Mieter, Kunden, Geschäftspartner, Beschäftigte und Öffentlichkeit Vertrauen in sie haben. In diesem Bewusstsein ist das Compliance-System auf die Beachtung rechtlicher und ethischer Grundsätze im geschäftlichen Alltag ausgestaltet.

Die wesentlichen Grundsätze sowohl für das Verhalten im Unternehmen als auch gegenüber Geschäftspartnern sind im LEG-Verhaltenskodex zusammengefasst, der auf der LEG-Website abrufbar ist. Als Richtschnur für integrires Verhalten hilft er den Mitarbeitern, 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 identifizieren, 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 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 bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er Beratung und Schulung der Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Leiter der Zentralbereiche Recht und Personal sowie der externe Ombudsmann mit dem Compliance Officer die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Systemen und die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Systems gefördert.

Compliance ist im 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.

Risikomanagement

Die LEG Immobilien AG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Wichtiger Bestandteil des RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS) der LEG. Das System wird durch das IT-Tool „r2c - risk to chance“ unterstützt.

Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die Instrumentenverantwortung für das eingesetzte IT-Tool obliegen dem Bereich Controlling & Risikomanagement. Diese implementierte Organisationsstruktur 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.

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. Auch in diesem Jahr wurden die regulatorischen Anforderungen an das RFS der LEG erfüllt.

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich verändernden internen und externen Anforderungen gerecht werden zu können.

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, das insbesondere aus dem Abschluss variabel verzinslichen Verbindlichkeiten resultiert. Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos erfolgt durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps. Sie dienen der Absicherung des operativen Geschäftes sowie der damit verbundenen Geldanlagen und Finanzierungsvorgänge. Ziel ist es, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Fluktuationen zu reduzieren, die auf Veränderungen von Zinssätzen zurückgehen. Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

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 anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen Schadenshöhe von 0,2 Mio. Euro eine sofortige Benachrichtigungspflicht – unter Einbeziehung des Bereichs Controlling & Risikomanagement – an den Vorstand.

Die Basis aller Berichterstattungen sind die Risikoinventuren deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

Bewertungsinhalt / -schema

In einer einheitlichen, nach Kategorien getrennten, Systematik eines Risikokataloges werden anhand von hinterlegten Beispielen die Risiken durch die RiskOwner im Rahmen einer dezentralen Selbsterfassung (Bottom-up-Analyse) ermittelt und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden in der LEG die Risiken hinsichtlich Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt.

Als Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung des Schadensausmaßes eines Risikos dient fast ausschließlich unter Berücksichtigung des vorliegenden Geschäftsmodells die Liquiditätsauswirkung. In den Fällen, in denen ein Risiko keine direkte Liquiditätsauswirkung hat, wird auf den Ergebniseffekt abgestellt. Die Bewertung bzw. Einschätzung bezieht sich in diesen Fällen auf Abweichungen vom geplanten Ergebnis laut Wirtschaftsplan.

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

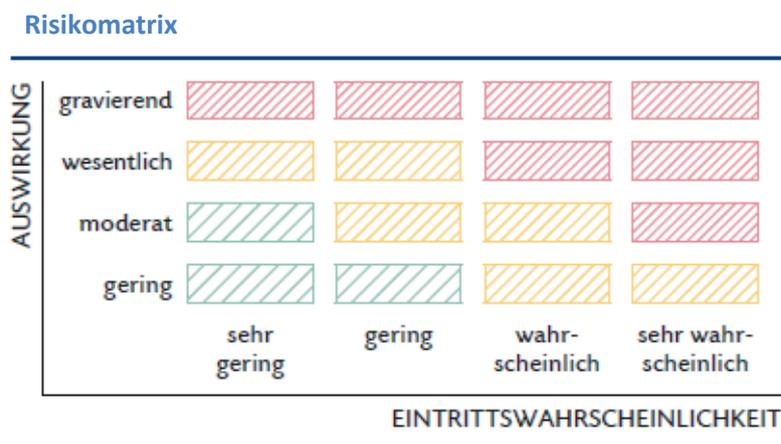
Im Einzelnen werden die Gruppen für die Auswirkung wie folgt definiert:

- | | | |
|----|-------------|--|
| a) | Gering: | Auswirkung liegt zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro |
| b) | Moderat: | Auswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro |
| c) | Wesentlich: | Auswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro |
| 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 % |
| d) | Sehr wahrscheinlich: | Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 50,1 % und 100,0 % |

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



4.2. Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden erläutern wir zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie makroökonomische Risiken und marktbezogene Risiken. Danach gehen wir aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen ein.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

4.3. Risikobericht

Außerhalb der Risikokategorien sind zur internen Risikofrüherkennung und -überwachung folgende allgemeine Risikosachverhalte zu nennen:

Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst und ist somit sowohl außen- wie auch binnenwirtschaftlichen Risikofaktoren ausgesetzt. Hiervon kann die LEG sich nicht abkoppeln.

Die Wachstumserwartungen in der Eurozone und auch in Deutschland wurden in 2014 nach unten korrigiert und die Wachstumsdynamik bleibt insgesamt schwach. Aufgrund der hohen Verschuldungen, geopolitischen Risiken und weiter bestehender Strukturprobleme in vielen Ländern bleiben die europäische und die globale Konjunktur insgesamt 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.

Marktbezogene Risiken

Der Schwerpunkt des LEG Immobilienportfolios befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das bevölkerungsreichste Bundesland gliedert sich in Teilmärkte, die heterogene wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen aufweisen. Während wirtschaftlich starke Regionen und Ballungszentren wie z.B. Münster, Köln und Düsseldorf einen Nachfrageüberhang nach Wohnraum und somit eine steigende Mietpreisentwicklung aufweisen, sind strukturschwächere Gebiete eher von einem Mietermarkt geprägt, der einen intensiveren Wettbewerb zwischen Anbietern von Wohnraum zur Folge hat.

Durch eine intensive Marktbeobachtung berücksichtigt die LEG historische Entwicklungen ebenso wie Zukunftsprognosen für die verschiedenen Teilräume bei ihrer Entscheidungsfindung. Somit werden bereits im Akquisitionsprozess marktbezogene Risiken und Chancen bei der Kaufpreisfindung betrachtet. In der Bewirtschaftungsstrategie wird die Angebots- und Nachfragesituation insbesondere anhand von Marktmietvergleichen und dem beobachtbaren marktaktiven Leerstand einbezogen. Verkäufe erfolgen überwiegend unter dem Aspekt der Risikominimierung für Standorte und Objekte mit deutlich negativer Prognose bzw. mit dem Ziel der Optimierung der Bewirtschaftungseffizienz.

Wesentliche Quellen für die Marktbeobachtung der LEG sind der gemeinsam mit CBRE seit 2010 jährlich herausgegebene LEG-Wohnungsmarktreport für Nordrhein-Westfalen, statistische Veröffentlichungen von Landes- und Bundesämtern, Marktstudien unabhängiger Dritter sowie eigene Analysen unter Nutzung des internen Know-hows. Im Jahr 2014 war der Wohnungsmarkt in NRW insgesamt weiterhin geprägt durch eine stabile bis hohe Nachfrage nach Wohnraum, die zu insgesamt steigenden Mieten geführt hat.

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien

Bei der Bewertung des Immobilienbestandes fließen zahlreiche direkt und indirekt beobachtbare Parameter ein. Die Einschätzung des Makro- und Mikrostandorts auf Basis von soziodemographischen Daten und der lokalen Infrastruktur spielt ebenso eine Rolle wie die technische Qualität des Gebäudes. Zu den direkt beobachtbaren Faktoren gehört darüber hinaus unter anderem der aktuelle Leerstand, die letzten Einzugsmietten sowie die ortsübliche Vergleichsmiete, die in Zukunft auf Grund weiterer gesetzlicher Regulierungen weitergehende Bedeutung zukommen wird. Eine Veränderung jedes einzelnen Parameters hat, in unterschiedlichem Ausmaß, positiven oder negativen Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Die Faktoren mit größtem Einfluss auf das Bewertungsergebnis sind das allgemeine Marktmietniveau, die allgemeine Kaufpreisentwicklung wie sie von den Gutachterausschüssen beobachtet und berichtet werden sowie die antizipierte Entwicklung der Marktmieten und des allgemeinen Preisniveaus.

Makroökonomische Einflussfaktoren wie deflationäre Entwicklungen können Einfluss auf die Immobilienbewertung haben. In Abhängigkeit von den verfügbaren Anlagealternativen kann der Liquiditätszu- oder -abfluss in die Anlageklasse Immobilie erheblichen Einfluss auf die Preisbildung am Immobilienmarkt haben. Mögliche Marktverwerfungen beeinflussen die Immobilienbewertung, je nach Verfügbarkeit der entsprechenden Daten, ggf. mit Zeitverzug.

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach den tabellarisch dargestellten Risikohaupt- und -subkategorien sowie den damit verbundenen Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten (nach Gegenmaßnahmen) ein.

Die Tabelle zeigt alle relevanten Risikokategorien. Als besonders relevant sind Risiken zu betrachten, die durch ihre Bewertung in den „roten“ Bewertungsbereich eingruppiert werden. Diese sind in der Tabelle aufgeführt.

Risikokategorien

Risikokategorien

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Compliance-Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Immobilienrisiken	Modernisierung / Instandhaltung	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
Finanzrisiken	Prolongationsrisiken	Gravierend	Sehr gering
	Nicht-Einhaltung Covenants	Gravierend	Sehr gering
	Stabilität Bankpartner	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Steuerrisiken	Steuern / Abgaben	Moderat	Sehr wahrscheinlich
Personalrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Rechtliche Risiken	Haftungs- und Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
	Vertragsrisiken	Moderat	Sehr wahrscheinlich
	Rechtsstreitigkeiten	Moderat	Sehr wahrscheinlich
Informations- und Kommunikationsrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Projektgeschäftsriskiken	Kaufmännische Projektgeschäftsriskiken	Moderat	Sehr wahrscheinlich

Die Risikosituation ist mit Ausnahme der Risiken aus der Begebung einer Wandelanleihe im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Die Sozialcharta-Schutzbestimmungen beinhalten Regelungen zum Mieter- und Arbeitnehmerschutz sowie zu wirtschaftlichen Restriktionen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen. Dadurch haben die Schutzbestimmungen großen Einfluss auf vielfältige betriebliche Prozesse, Vorgänge und Geschäftsvorfälle in der LEG-Gruppe.

Die Vermeidung von Verstößen gegen die Sozialcharta hat in der LEG-Gruppe höchste Priorität. Die hohe Bedeutung der Vermeidung von Verstößen liegt u. a. darin begründet, dass die Sozialcharta-Schutzbestimmungen teilweise mit Vertragsstrafen sanktioniert sind, einhergehend mit einem daraus resultierenden Reputationsverlust auf dem Wohnungsmarkt.

Durch ein im Unternehmen implementiertes Qualitätssicherungskonzept sowie die jährliche Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, sind Vorkehrungen getroffen worden, die das Risiko eines Verstoßes minimieren.

In der letzten Prüfungsperiode 2013 wurde die vollständige Einhaltung, wie auch in den Vorjahren, durch ein uneingeschränktes Prüfungsurteil der Wirtschaftsprüfer 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.

Die Sozialcharta der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH (GWN), die im Kaufvertrag vom 14. Dezember 2000 geregelt ist, wird, wie in den Vorjahren, im Rahmen der organisierten Gremienarbeit kontrolliert.

Im Jahr 2012 erwarb die LEG Wohnen Bocholt GmbH 1.244 Wohnungen in Bocholt. Dieser Bestand unterliegt dem Sozialchartaschutz der GAGFAH, der bis zum 3. Januar 2017 gilt und ebenfalls strafbewehrt ist. Dieser Schutz wurde von der LEG Wohnen Bocholt GmbH vollumfänglich übernommen. Die Kontrolle zur Einhaltung wird dadurch erleichtert, dass das gesamte Bestandsportfolio durch ein eigens dafür implementiertes Kundencenter bewirtschaftet und in die unterjährigen Qualitätskontrollen mit einbezogen wird.

Für die im Oktober 2014 erworbenen Bestände des Vitus-Portfolios gelten ebenfalls Sozialcharta-Regelungen. Die betroffenen Bestände werden ab dem Geschäftsjahr 2015 in den Qualitätssicherungsprozess eingebunden.

Compliance Risiken

Dolose Handlungen können immer dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der LEG-Gruppe und externen Personen bestehen.

Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Diesen wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier u.a. die Anwendung standardisierter Mietverträge und die Festlegung von Zielmieten.

Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktkonformen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen sind Verträge mit Anti-Korruptionsklauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG Mitarbeiter aber auch alle Vertragspartner, Gültigkeit besitzt. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt.

Immobilienrisiken

Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken

Die hier relevanten Risiken resultieren im Wesentlichen aus Änderungen von Verordnungen bzw. durch die Notwendigkeit Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Auswirkungen aus geänderten Verordnungen werden unmittelbar in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt und durch die verantwortlichen Gremien verabschiedet.

Für auftretende Verkehrssicherungsrisiken gilt, dass zur Herstellung des Haftungsausschlusses die Verkehrssicherheit „umgehend“ hergestellt wird. Die Maßnahmen werden analysiert und durch Gutachter bestätigt.

Risiken aus dem Portfolio

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Im Rahmen der permanenten Beobachtung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren, sowohl aus operativer als auch aus markttechnischer Sicht, wurden für das Portfolio nachfolgende Risiken identifiziert:

Technische Risiken bedeuten die erhebliche, mitunter plötzliche, Verschlechterung der baulichen Substanz, so dass das Unternehmen zu ungeplanten Instandsetzungsaufwendungen gezwungen ist.

Nachfragerisiken können sich zum einen aus einer Verschlechterung des ökonomischen Umfelds ergeben, welche zu einem allgemeinen Rückgang der Wohnungsnachfrage führt. Zum anderen kann eine Veränderung der Kundenpräferenzen oder der Markteintritt neuer Wettbewerber zu einem Rückgang der Nachfrage bezogen auf die vom Unternehmen angebotenen Wohnungstypen führen.

Zur Minimierung der technischen Risiken finden regelmäßige Begehungen durch interne und externe Techniker statt. Im Falle von plötzlich und unerwartet auftretenden Ereignissen wird der Verkehrssicherung und der Gefahrabwendung höchste Priorität beigemessen.

Die Nachfragerisiken können durch die dezentrale Bewirtschaftungsstruktur der LEG reduziert werden. Hierdurch kann auf lokale Besonderheiten und Änderung der Kundenwünsche bei Bedarf auch kurzfristig reagiert werden. Bewirtschaftungskonzepte bis hinunter auf Quartiersebene sorgen für eine Weiterentwicklung des Bestandes im Rahmen der grundsätzlichen Housing-Strategie.

Mietausfallrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Als Wohnungsbestandshalter unterliegt die LEG einem Mietausfallrisiko.

Entgegengewirkt wird diesem Risiko zum einen durch standardisierte Bonitätsprüfungen im Rahmen des Vermietungsprozesses, zum anderen werden problembehaftete Mietverhältnisse zeitnah durch ein aktives Forderungsmanagement identifiziert und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Bilanziell wird dieses Risiko durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe berücksichtigt.

Akquisitionsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Im Rahmen unserer Akquisitionstätigkeit prüft die LEG 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 und deren Entwicklung. Es besteht neben Fehleinschätzungen der Ankaufparameter das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten in Kenntnis von Informationen zu gelangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der

Bestände. Die LEG versucht diesen Umstand weitestgehend über Garantien in den Kaufverträgen abzusichern.

Es besteht hingegen auch die Chance, dass sich die angekauften Bestände besser entwickeln als erwartet.

Vertriebsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Der Verkauf von Immobilien aus dem Bestand umfasst neben dem Abverkauf der Eigentumswohnungen aus Privatisierungen definierte Bestände aus dem Wohn- und Gewerbebereich zur Bestands- und Bewirtschaftungsoptimierung.

Es besteht das Risiko, dass Kaufpreise nicht in der geplanten Höhe am Markt realisierbar sind. Aus erfolgten Verkäufen kann es zu Rückabwicklungen kommen.

Der vorhandene strukturierte Verkaufsprozess gewährleistet aus unserer Sicht die sichere Auswahl des Verkaufsportfolios, die Werthaltigkeit der zu verkaufenden Objekte, sowie die Bonität und Integrität der Käufer.

Die aktuelle Nachfrage am Transaktionsmarkt auch nach opportunistischen Immobilien, kann genutzt werden, um gezielt Bestände zu veräußern, die nachhaltig nicht zum Kernportfolio passen.

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

Ein relevantes Prolongationsrisiko beschreibt ein Risiko, dass Anschlussfinanzierungen nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen vorgenommen werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der langfristigen Finanzierungsstruktur und der Verteilung der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko begrenzt. Weiterhin reduziert sich das Prolongationsrisiko durch das aktuell unverändert gute Umfeld im Finanzierungsmarkt.

Nicht-Einhaltung Covenants

Ein aus der Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Financial Covenants relevantes Risiko kann eine außerordentliche Kündigung von Kreditverträgen zur Folge haben. Des Weiteren kann ein Verstoß gegen die Bedingungen des Darlehensvertrages höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und / oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten zur Folge haben.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein Interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Kreditverträgen vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

Stabilität Bankpartner

Die Stabilität der Bankpartner ist vor dem Hintergrund der langfristigen Geschäftsverbindungen ein wesentliches Kriterium für die LEG-Gruppe. Die Stabilität bezieht sich hierbei sowohl auf die Kontinuität der Geschäftspolitik wie auch auf die wirtschaftliche Substanz der Finanzierungspartner. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation eines Kreditinstitutes bzw. des Bankenmarktes insgesamt kann das Risiko einer veränderten Geschäftspolitik auslösen mit der Konsequenz einer restriktiveren Kreditvergabe, höheren Margen und letztlich steigenden relativen Fremdkapitalkosten. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko entstehen.

Insbesondere aus Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren, z.B. Zinssicherungsgeschäfte mittels Derivate, kann die Insolvenz des Finanzierungspartners zu wirtschaftlichen Schäden führen. Im Rahmen der internen Richtliniengestaltung werden daher bei Abschlüssen von Zinssicherungsgeschäften hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners entsprechende Mindestanforderungen gestellt.

Liquiditätsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Die LEG überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Treasury-Policy ist weiterhin die Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve vorgegeben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

Zinsänderungen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht im Wesentlichen aus den langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Diese sind zu ca. 95% über Festzinsvereinbarungen bzw. Zinsswaps langfristig abgesichert, so dass sich aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur absehbar keine signifikanten Zinsänderungsrisiken ergeben.

Die aktuelle Niedrigzinsphase hat zudem positive Auswirkungen durch den Abschluss niedrig verzinslicher Akquisitionsfinanzierungen und somit auf die Durchschnittsverzinsung des Gesamtbestandes der Finanzverbindlichkeiten. Weiterhin bietet das aktuelle Niedrigzinsumfeld die Chance längerfristig niedrige Zinskosten abzusichern.

Verschuldungsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der LEG und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Der Verschuldungsgrad der

LEG gemessen am Loan-to-Value beläuft sich auf unter 50 % und liegt damit auf einem weiterhin konservativen Niveau, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Grundsätzliche Möglichkeit der Wandlung der Wandelanleihen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Basierend auf den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass die Wandelschuldverschreibungen in Aktien der LEG gewandelt werden können. Eine Wandlung wird insbesondere dann wahrscheinlicher, wenn der Kurs der LEG Aktie oberhalb des jeweils gültigen Wandlungskurses liegt. Im Falle einer Wandlung würde sich die Zahl der ausstehenden Aktien der LEG um die Zahl der Aktien erhöhen, die den gewandelten Schuldverschreibungen zum Zeitpunkt der Wandlung unterliegen.

Rechnungswesen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Risiken aus dem Rechnungswesen können sich aus einer fehlenden Beachtung gesetzlicher Regelungen ergeben, welche einen fehlerhaften Jahres-, Konzern- oder Quartalsabschluss zur Folge haben. Ferner können Risiken aus weiteren regulatorischen Anforderungen wie z.B. dem Deutschen Corporate Governance Kodex, Offenlegungsverpflichtungen oder aus dem operativen Mittelzufluss oder Mittelabfluss resultieren. Als Folge dessen kann es beispielsweise zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk, Reputationsverlust oder Auswirkungen auf den Aktienkurs kommen. Die LEG hat im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ein wirksames Internes Kontrollsystem implementiert mit dem Ziel, diesen Risiken entgegenzuwirken. Wir verweisen hierzu auf die Ausführung zum Internen Kontrollsystem im Risikobericht.

Steuerrisiken

Steuerliche Risiken können sich aus Betriebsprüfungen ergeben und bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Zurzeit werden die Jahre 2005 bis 2008 für die LEG-Gruppe geprüft, die Eröffnung der Betriebsprüfung für die Jahre 2009 – 2012 ist für die wesentlichen LEG-Gesellschaften vor Jahresende erfolgt.

Die Betriebsprüfung für die neu erworbene Vitus-Gruppe für die Jahre 2007-2009 ist ohne wesentliche Feststellungen beendet, der Abschlussbericht steht aber noch aus.

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). Sowohl die LEG als auch die Vitus-Gruppe haben in der Vergangenheit von der Escape-Klausel Gebrauch gemacht.

Personalrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Bedingt durch den demographischen und technologischen Wandel, die Globalisierung und den Wertewandel werden an das Personalmanagement große Herausforderungen gestellt. Wir begegnen diesen Herausforderungen mit zeitgemäßen und innovativen Instrumenten der Personalarbeit, welche die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der LEG als Arbeitgeber langfristig sicherstellen und weiter entwickeln. Ein wesentliches Element ist hierbei für uns die Benchmarkstudie Great Place to Work, an der wir 2014 erstmalig erfolgreich teilgenommen haben.

Rechtliche Risiken

Haftungs- und Versicherungsrisiken

Aufgrund der Börsenzulassung zum 1. Februar 2013 sind die gesetzlichen Insiderregeln (WpHG) von allen Mitarbeitern und Organen der LEG Gruppe einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko erwachsen.

Verstöße gegen Insiderregeln haben gravierende Auswirkungen, allerdings gibt es nur wenige Insidersachverhalte bei der LEG. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderem Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus wird das gesetzliche Insider-Verzeichnis geführt und die darauf verzeichneten Personen besonders belehrt. Weiterhin ist ein Ad hoc Ausschuss eingerichtet, der zum einen mittels eigens dafür angelegter Gruppen-Email-Adresse und entsprechenden Telefonverzeichnissen ständig erreichbar ist, um kurzfristige Entwicklungen zu diskutieren; zum anderen trifft dieser sich regelmäßig, um Projektthemen und andere grundsätzliche, die Ad hoc Pflicht der LEG betreffende Themen zu besprechen. Schließlich sind technische Maßnahmen eingeleitet, um die technische Veröffentlichung der von Ad hoc Meldungen jederzeit zu gewährleisten. Daraus resultiert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft wird.

Vertragsrisiken

Bereits seit dem Geschäftsjahr 2009 werden im Bereich Development keine Neubaumaßnahmen mehr begonnen. Momentan befinden sich noch diverse Projekte in der Restabwicklung. Daraus ergeben sich Risiken im Hinblick auf Gewährleistung, Rechtsstreitigkeiten und technische Probleme. Hierfür wurden ausreichende Rückstellungen in den vergangenen Jahren gebildet. Durch den Verkauf dieser Projekte konnten innerhalb der letzten Jahre kontinuierlich die Risiken wertmäßig deutlich reduziert werden.

Rechtsstreitigkeiten

Die LEG unterscheidet bei Rechtsstreitigkeiten in Aktiv- und Passivverfahren.

Aktivverfahren sind alle Verfahren innerhalb der LEG, in denen diese eine Forderung geltend macht. Hierbei handelt es sich um rückständige Zahlungen aus den Mietverhältnissen (geringe Streitwerte/hohe Fallzahl) und sonstige Ansprüche, wie z.B. Mangelgewährleistungsverfahren aus vormaliger Bautätigkeit (hohe Streitwerte /geringe Fallzahl). Aktive Verfahren im Massengeschäft (Mietforderungen) werden durch die zuständigen Sachbearbeiter (Forderungsmanagement) außergerichtlich betrieben und bei fehlendem Erfolg an die Vertragsanwälte abgegeben. Bei Zweifeln an den Erfolgchancen wird vor Abgabe an den Rechtsanwalt der Bereich Recht um Stellungnahme

gebeten. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst durch den Bereich Recht auf die Erfolgsaussicht geprüft. Danach wird ggfs. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Beitreibung der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

Passivverfahren sind alle Verfahren, in denen Forderungen gegen die LEG geltend gemacht werden. Passive Verfahren werden immer zunächst an den Bereich Recht abgegeben. Dort wird die Erfolgsaussicht einer Forderungsabwehr beurteilt und ggfs. ein externer Rechtsanwalt hinzugezogen und mit der Abwehr der Forderung beauftragt. Der weitere Verlauf des Rechtsfalls wird durch den Bereich Recht überwacht.

Sonstige rechtliche Risiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Allgemeine rechtliche Risiken sowie, bei Materialisierung des Risikos sich ergebende Nachteile für die LEG Gruppe, können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der LEG-Gruppe entstehen. Als Beispiele können hier die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder die neue Verbraucherrechterichtlinie angeführt werden. 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.

Informations- und Kommunikationsrisiken

Risiken der Informationstechnologie

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Die Geschäftsabläufe der LEG-Unternehmen sind in hohem Maße durch IT-Systeme unterstützt. Die Sicherheit dieser Systeme wird durch industrieübliche Verfahren gewährleistet. Die Verfügbarkeit der Systemkomponenten wird bei den eigenbetriebenen durch entsprechende Redundanzen und bei den fremdbetriebenen durch Service-Vereinbarungen mit dem jeweiligen Dienstleister sichergestellt.

Projektgeschäftsrisiken#

Kaufmännische Projektgeschäftsrisiken

Zu den relevanten Risiken, die ohne juristische Auseinandersetzung einer Überprüfung der vertraglich vereinbarten Bedingungen unterliegen, gehören u.a. die Überprüfung eventuell zu viel angeforderter Fördermittel oder die Umsetzung einer anderen (z.B. höherwertigen) baulichen Nutzungsart als vertraglich vorgesehen.

Zur Vermeidung eines Risikoeintritts wird in enger Abstimmung mit der prüfenden Institution (z.B. Fördermittelgeber) die Aktenlage analysiert und bewertet. Für die z. Zt. vorliegenden Vorgänge sind Rückstellungen in ausreichender Höhe bereits berücksichtigt.

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse Heizkraftwerk

LEG ist Mehrheitsgesellschafterin an einem Biomasse Heizkraftwerk.

Aufgrund der technischen Komplexität sind ungeplante Stillstandszeiten möglich, die zu relevanten Risiken führen können. Zu diesen Risiken gehören Einnahmeausfälle und ungeplante Reparaturkosten. Zur Vermeidung solcher Risiken werden regelmäßig Revisionen durchgeführt.

Zusätzlich kann es im Zusammenhang mit Beteiligungsgesellschaften zu Rechtsstreitigkeiten kommen. Diese werden durch den internen Bereich Recht überwacht und betreut.

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um relevante Risiken des „roten“ Bewertungsbereichs.

Durch das aktive Risikomanagement werden sich die Risiken im Bereich Development kontinuierlich weiter abbauen. Die erkannten Risiken aus Altprojekten befinden sich in der Abarbeitung. Notwendige Rückstellungen wurden gebildet. 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.

4.4. Chancenbericht

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

Die LEG Immobilien AG zählt zu den führenden börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen mit einer sehr hohen Bestandskonzentration und breiten Präsenz im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW.

Die LEG ist sehr gut positioniert, um von der positiven Angebots- und Nachfragekonstellation am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu profitieren und weiterhin überdurchschnittliches Wachstum zu zeigen. Die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wachsen, 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 strategische Erfolgsfaktoren.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist das Ausnutzen von weiteren Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Der Ankauf von knapp 19.000 Wohneinheiten seit dem Börsengang bestätigt die Tragfähigkeit der Wachstumsstrategie. Das Ziel, bis Ende 2014 insgesamt mindestens 10.000 Wohneinheiten anzukaufen, wurde deutlich übererfüllt. Der regionale Schwerpunkt liegt auf den bestehenden Kernmärkten mit den höchsten Synergiepotentialen und wird an deren geographischen Rändern im Sinne der Bewirtschaftungsplattform der LEG ausgeweitet.

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

Neben den Wachstumsinitiativen werden aktiv Möglichkeiten für Kostensenkungspotentiale genutzt. Dazu gehört die Überprüfung der internen Prozesse und Strukturen.

5. Prognosebericht

5.1. Prognosebericht der LEG-Gruppe

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die LEG die gesteckten Ziele erreichen und teilweise übererfüllen. Die wesentlichen Steuerungsgrößen haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr wie folgt entwickelt.

Mit einem FFO I von 163,6 Mio. Euro konnte der obere Rand der unterjährig erhöhten Prognose erreicht werden. Diese ging von einem Ergebnis in der Bandbreite von 158 bis 161 Mio. Euro und ersten zusätzlichen positiven Effekten aus der Akquisition des Vitus NRW-Portfolios aus. Eine Anhebung der Prognose war auf den positiven Geschäftsverlauf und die weiter rückläufigen durchschnittlichen Finanzierungskosten zurückzuführen.

In der Immobilienbranche ist der FFO die zentrale Ergebnissteuerungsgröße, da diese Kennzahl im Unterschied zum Jahresüberschuss nicht durch volatile Bewertungsergebnisse bestimmt wird, die außerhalb der Einflussphäre des Unternehmens liegen.

Das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche erreichte mit +3,0 % ebenfalls das obere Ende der Prognosebandbreite. Hier wurde von einer Wachstumsrate am oberen Ende der 2 bis 3 %-Spanne ausgegangen. Für die Leerstandsquote als weiterer wesentlicher operativer Kennzahl wurde eine weitere Verbesserung auf vergleichbarer Fläche angestrebt. Mit einer Leerstandsquote auf vergleichbarer Basis von 2,7 % zum Bilanzstichtag konnte der Vorjahresvergleichswert von 2,9 % planmäßig unterschritten werden.

Hinsichtlich der Akquisitionsstrategie lag die Prognose für die beiden zurückliegenden Jahre bei einem kumulierten Ankaufsvolumen von 10.000 Wohneinheiten. Bis Ende 2014 konnte die LEG rund 19.000 Wohneinheiten akquirieren und damit die Zielsetzung deutlich übererfüllen.

Die LEG setzt auf eine starke Bilanz mit einem LTV von 55 % als definierter Obergrenze. Diese Zielsetzung wurde mit einem LTV von 47,3 % zum Jahresende deutlich erfüllt.

Ausblick 2015

Für 2015 gehen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Fortsetzung des moderaten Wirtschaftswachstums aus mit zusätzlich positiven Impulsen aus der Abwertung des Euros und den sinkenden Energiepreisen. So erwartet der IWF für 2015 in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 1,3 %.

Die LEG sieht sich gut aufgestellt, um von der für Vermieter günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation nach bezahlbarem Wohnraum, der durch die Zuwanderung nach Deutschland zusätzlich begünstigt wird, weiter zu profitieren. Daher geht die LEG von weiter steigenden Mieteinnahmen in den nächsten Jahren aus. Auch aufgrund des günstigen Finanzierungsumfeldes wird mit einem deutlich überproportionalen FFO I- und Dividendenwachstum gerechnet.

Auf Basis der positiven fundamentalen Rahmenbedingungen wurden folgende Prognosen für die Unternehmensentwicklung der LEG in 2015 abgeleitet.

Für die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren des Konzerns und der operativen Bereiche wird folgende Entwicklung prognostiziert:

FFO I

Die LEG erwartet für 2015 einen FFO I in der Bandbreite von 195 bis 200 Mio. Euro. Für 2016 wird mit einem weiteren Anstieg auf 223 bis 227 Mio. Euro gerechnet. Diese Prognose berücksichtigt noch keine zusätzlichen Effekte aus zukünftigen geplanten Akquisitionen.

Mieten

In 2015 finden keine wesentlichen Anpassungen der Kostenmieten im mietgebunden Bestand statt. Für die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche wird vor diesem Hintergrund ein Wachstum in der Bandbreite von 2,3 bis 2,5 % erwartet.

Leerstand

Vor dem Hintergrund einer bereits sehr niedrigen Leerstandsquote im Bestand von 2,8 % zum Bilanzstichtag wird von einer stabilen bis weiter leicht sinkenden Leerstandsquote ausgegangen.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Instandhaltungen und Investitionen

Die LEG legt einen strategischen Fokus auf den Erhalt und selektiven Ausbau der Qualität des Wohnungsbestands bei gleichzeitiger Sicherung einer hohen Kapitaleffizienz. In 2015 sollen rund 15 Euro pro qm in den Bestand investiert werden. Dies berücksichtigt überdurchschnittlich hohe Investitionen in die neu akquirierten Bestände.

Akquisitionen

Die LEG sieht sich mit der führenden Marktposition im Kernmarkt NRW gut aufgestellt, um auch in den nächsten Jahren mindestens 5.000 Wohneinheiten pro Jahr zu akquirieren.

LTV

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird zukünftig ein LTV von rund 50 % angestrebt. Innerhalb der Finanzplanung gilt dabei ein Wert von 55 % als kurzfristige Obergrenze.

NAV

Die LEG geht von einer kontinuierlich positiven Wertentwicklung des Portfolios, die sich ungefähr im Rahmen des Mietwachstums bewegt und folglich von einer entsprechend positiven Entwicklung des NAV aus. Ein Anhalten der Niedrigzinsphase kann dabei ein Absinken der allgemeinen Renditeanforderungen und einen somit überproportionalen Anstieg der Immobilienbewertung zur Folge haben.

Dividende

Die LEG plant, nachhaltig 65 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

5.2. Prognosebericht der LEG Immobilien AG

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

Die Gesellschaft übt als geschäftsleitende Holdinggesellschaft für die LEG-Gruppe steuernde Tätigkeiten und Dienstleistungen im administrativen Bereich für die LEG Gruppe aus. Maßgebliche Prognosegrößen für den LEG Einzelabschluss sind aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit als Holding der LEG Gruppe die in der Konzernprognose genannten Kennzahlen.

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

Die LEG Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2014 ihre Beteiligungen an der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld, und der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster, an die LEG NRW veräußert.

Gemäß dem im Vorjahr prognostizierten positiven Ergebnis im mittleren zweistelligen Millionenbereich betrug der Gewinn im Geschäftsjahr 2014 51,4 Mio. Euro.

Durch den Wegfall dieser konzerninternen Einmaleffekte wird sich – auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung – das operative Ergebnis der LEG Immobilien AG vor Dividendenausschüttungen der Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich negativ im mittleren einstelligen Millionenbereich bewegen.

6. 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.

6.1. Vorbemerkung

Mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 02.01.2013 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 11.01.2013) wurden die Herren Hegel, Schultz und Hentschel durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 02.01.2013 zu Mitgliedern des Vorstands der LEG Immobilien AG bestellt.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat am 17.01.2013 für den Vorstand Anstellungsverträge beschlossen, die am 01.02.2013 in Kraft getreten sind.

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

6.2. Vergütungssystem des Vorstandes

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

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

Am 25. März 2014 hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des Präsidiums des Aufsichtsrats beschlossen, den Vorstandsstellungsvertrag für Holger Hentschel bis zum 31. Dezember 2016 zu verlängern und die Vergütung rückwirkend zum 1. Januar 2014 zu erhöhen (Vergütungsbestandteile vor Anpassung in Klammern)

Vergütungsbestandteile T Euro	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO	Holger Hentschel COO
Grundvergütung	400	360	300 (210)
Einjährige variable Vergütung (STI)	250	240	200 (140)
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	300	280	200 (150)
Gesamtvergütung	950	880	700

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

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

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

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive STI)

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

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

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

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Insgesamt kann der Ziel-STI nicht überschritten werden.

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. Bei Änderungen des Konsolidierungskreises sowie bei Kapitalmaßnahmen während des laufenden GJ sind die jeweiligen im Geschäftsplan festgelegten Teilziele anzupassen. Die Anpassung erfolgt pro rata temporis. 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 ausgelobt und ist auf drei Performance-Zeiträume von zwei bzw. drei Jahren ausgelegt. Die für den LTI maßgeblichen Erfolgsziele sind:

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

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

Performance-Zeitraum 1:

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

Performance-Zeitraum 2:

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

Performance-Zeitraum 3:

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

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

Jeweils nach dem Ende eines Performance-Zeitraums wird nach der Feststellung des Konzernabschlusses für das letzte Geschäftsjahr im Performance-Zeitraum der Zielerreichungsgrad für die zwei Erfolgsziele durch den Aufsichtsrat festgestellt und die sich daraus errechnenden

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

Folgende Zielkonkretisierung (Zielkorridore) gelten:

LTI 2013

LTI 2013 / Performancezeitraum 1:

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
	Total Shareholder Return p.a.	3 %	5 %	4 %	7 %	6 %
Total Shareholder Return Performance-Zeitraum 1	4 %		5,5 %		8 %	
Performance against EPRA	90 %		100 %		110 %	

LTI 2013 / Performancezeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
	Total Shareholder Return p.a.	3,2 %	5,6 %	5,6 %	4 %	7 %	7 %	4,8 %	8,4 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	4,8 %			6 %			7,2 %		
Performance against EPRA	90 %			100 %			110 %		

LTI 2013/ Performancezeitraum 3:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p.a.	5,6 %			7 %			8,4 %		
Performance against EPRA	90 %			100 %			110 %		

Performance-Zeitraum I

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

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

→
Betrachtungszeitraum LTI

2013 = Relevantes Geschäftsjahr

LTI 2014**LTI 2014/ Performancezeitraum 1:**

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 1 Ø p.a.	5,6 %		7 %		8,4 %	
Performance against EPRA	90 %		100 %		110 %	

LTI 2014/ Performancezeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
	Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	5,6 %			7 %			8,4 %		
Performance against EPRA	90 %			100 %			110 %		

LTI 2014/ Performancezeitraum 3:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
	Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %
Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p.a.	5,6 %			7 %			8,4 %		
Performance against EPRA	90 %			100 %			110 %		

Performance-Zeitraum I

2014	2015
------	------

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

2015	2016	2017
------	------	------

→
Betrachtungszeitraum LTI

2014 = Relevantes Geschäftsjahr

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.

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

begünstigt war, wurde ein solcher Vertrag abgeschlossen. Die neuen Verträge sehen eine Gewährung von Anteilen an der Holding durch die Altgesellschafter an die Vorstände vor, wenn ein bestimmter IPO-Erlös abzüglich bestimmter Kosten erzielt wird. Die Anzahl der gewährten Anteile wird dabei mit Hilfe einer festgelegten Formel (abhängig u. a. von IPO-Preis, IPO-Kosten sowie einem individuellen Faktor) bestimmt. Den Vorständen werden die Anteile hierbei jeweils zu einem Drittel 12, 24 bzw. 36 Monate nach erfolgreichem IPO zugeteilt. Im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens des Begünstigten verfallen – je nach Grund des Ausscheidens – 20 % - 100 % der noch ausstehenden Anteile. Die Ablösung der alten Verträge 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. Die Anzahl der gewährten Aktien betrug für Herrn Hegel insgesamt 94.922, für Herrn Schultz 75.938 und für Herrn Hentschel 9.090. Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang.

6.3. Gesamtvergütung des Vorstands 2014

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2014:

Gewährte Zuwendungen In T€	Thomas Hegel				Eckhard Schultz				Holger Hentschel			
	CEO				CFO				COO			
	2014	2014 min	2014 max	2013	2014	2014 min	2014 max	2013	2014	2014 min	2014 max	2013
Festvergütung	400	400	400	395 * ₁)	360	360	360	355 * ₁)	300	300	300	207 * ₁)
Nebenleistungen	29	29	29	27 * ₁)	27	27	27	13 * ₁)	20	20	20	16 * ₁)
Summe fixe Vergütungsbestandteile	429	429	429	422	387	387	387	368	320	320	320	223
Erfolgsprämie	0	0	0	300	0	0	0	300	0	0	0	250
Einjährige variable Vergütung (STI)	250	0	250	250	240	0	240	240	200 * ₂)	0	200	140
Mehnjährige variable Vergütung	0	0	300	4.472	0	0	280	3.616	0	0	200	353
LTI 2013 (bis 2016)	0	0	0	295	0	0	0	275	0	0	0	148
LTI 2014 (bis 2017)	153	0	300	0	143	0	280	0	102 * ₂)	0	200	0
LTIP Altgesellschafter	0	0	0	4.177 * ₃)	0	0	0	3.341 * ₃)	0	0	0	205 * ₃)
Summe variable Vergütungsbestandteile	403	0	550	5.022	383	0	520	4.156	302	0	400	743
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	832	429	979	5.444	770	387	907	4.524	622	320	720	966
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	20	20	20	20	7	7	7	5
Gesamtvergütung	832	429	979	5.444	790	407	927	4.544	629	327	727	971

*1) Festvergütung 2013 beinhaltet auch Vergütung aus Vorstands-Interimsanstellungsvertrag vom 02.01.- 01.02.2013

*2) Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 01.01.2014

*3) Einbezug der Leistungen Dritter aufgrund Klarstellung DCGK Juni 2014

Für den erfolgreichen Börsengang wurde den heutigen Vorständen in 2013 eine Erfolgsprämie in Form einer Sonderzahlung in Höhe von gesamt 0,85 Mio. EUR gewährt.

Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31.12.2014 ein Personalaufwand für den LTI 2013 und 2014 in Höhe von 0,5 Mio. Euro (2013: 0,3 Mio. Euro) erfasst, davon für Thomas Hegel 0,2 Mio. Euro, Eckhard Schultz 0,2 Mio. Euro und Holger Hentschel 0,1 Mio. Euro.

in T€

Zufluss	Thomas Hegel		Eckhard Schultz		Holger Hentschel	
	CEO		CFO		COO	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	400	395	360	355 *1)	300	207
Nebenleistungen	29	27	27	13 *1)	20	16
Summe fixe Vergütungsbestandteile	429	422	387	368	320	223
Erfolgsprämie	0	300	0	300	0	250
Einjährige variable Vergütung (STI) *2)	250	293	240	293	140	78
Mehrfährige variable Vergütung	1.386	0	1.109	0	133	0
(LTI) 2013 und 2014	0	0	0	0	0	0
LTIP Altgesellschafter	1.386	0	1.109	0	133	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.636	593	1.349	593	273	328
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	2.065	1.015	1.736	961	593	551
Versorgungsaufwand	0	0	20	20	7	5
Gesamtvergütung	2.065	1.015	1.756	981	600	556

*1) Festvergütung 2013 beinhaltet auch Vergütung aus Vorstands-Interimsanstellungsvertrag vom 02.01.- 01.02.2013

*2) Finaler Auszahlungsbetrag für das vorangegangene Geschäftsjahr

Die Gesamtbezüge des Vorstandes 2014 ergeben sich folgt:

in T€

Gesamtbezüge	Thomas Hegel		Eckhard Schultz		Holger Hentschel		Summe	
	CEO		CFO		COO			
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	400	395	360	355	300	207	1.060	957
Nebenleistungen	29	27 *1)	27	13 *1)	20	16 *1)	76	56
Summe fixe Vergütungsbestandteile	429	422	387	368	320	223	1.136	1.013
Erfolgsprämie	0	300	0	300	0	250	0	850
Einjährige variable Vergütung (STI)	250	250	240	240	200	140 *2)	690	630
Mehrjährige variable Vergütung (LTI) 2013 und 2014	153	295	143	275	102	148 *2)	398	718
Summe variable Vergütungsbestandteile	403	845	383	815	302	538	1.088	2.198
Gesamtvergütung	832	1.267	770	1.183	622	761	2.224	3.211

*1) Festvergütung 2013 beinhaltet auch Vergütung aus Vorstands-Interimsanstellungsvertrag vom 02.01.- 01.02.2013

*2) Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 01.01.2014

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausbezahlt.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds Herrn Holger Hentschel bei der LEG Wohnen NRW GmbH bestehende Zusage auf betriebliche Altersversorgung (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 01.02.2013 übernommen. Diese gewährt ein Ruhegehalt einschließlich einer Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach anrechenbarer Dienstzeit und dem pensionsfähigen Bezügen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahres gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltstfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 EUR abgestellt. Die Rückstellung per 31.12.2014 beträgt 152.194 Euro (2013: 136.302 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2014 beträgt TEUR 9 (Vorjahr: 9 TEUR).

Herr Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung (inklusive Berufsunfähigkeitsversicherung) über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 EUR brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2025 als Kapitalabfindung in Höhe von 391.658 EUR. Dazu kommen noch die Leistungen aus Überschussbeteiligung.

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

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

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

Für die Herren Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31.12.2014 keine Rückstellungen gebildet worden.

Herr Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung (inklusive Berufsunfähigkeitsversicherung) über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 EUR brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2025 als Kapitalabfindung in Höhe von 391.658 EUR. Dazu kommen noch die Leistungen aus Überschussbeteiligung.

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

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

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

Für die Herren Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31.12.2014 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 in Folge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Bezüge gemäß Dienstvertrag § 2 Abs. 1 für den Rest des Sterbemonat und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Endes der Laufzeit dieses Dienstvertrages.

6.4. Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 02.01.2013 mit neun Personen konstituiert. Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte (100.000 Euro), ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags (75.000 Euro).

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

Aufsichtsratsmitglieder, die einem oder mehreren anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats (z.B. Präsidium) 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.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat in der Aufsichtsratssitzung am 25. März 2014 beschlossen, den Akquisitionsausschuss mit Wirkung zum 2. April 2014 aufzulösen und die Aufgaben des Akquisitionsausschusses dem Präsidium zu übertragen.

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

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

Die Gesellschaft erstattet den Mitgliedern des Aufsichtsrats die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

Die Gesellschaft hatte für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme ohne Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats abgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10. Juli 2013 beschlossen, sich der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex künftig anzuschließen und einen Selbstbehalt ab dem 01.01.2014 zu übernehmen. Der Empfehlung des Kodex entsprechend sieht die Vermögenshaftpflichtversicherung ab dem 01.01.2014 einen durch die Aufsichtsratsmitglieder selbst zu bezahlenden Selbstbehalt von 10 % der Schadenssumme im Einzelfall, maximal jedoch dem 1,5fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

6.5. Aufsichtsratsvergütungen im Einzelnen

Am 25. Februar 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Ebenfalls am 25. Februar 2014 legten Richard Spencer, Michael Furth und Patrick Tribolet ihr Amt als Ersatzmitglieder des Vorstandes mit sofortiger Wirkung nieder.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat in der Aufsichtsratssitzung am 25. März 2014 Nathan Brown zum Mitglied des Präsidiums mit Wirkung zum 3. April 2014 gewählt; Dr. Johannes Ludewig wurde mit Wirkung zum 03. April 2014 zum Vertretungsmitglied des Präsidiums gewählt. Des Weiteren wählte der Aufsichtsrat Nathan Brown zum Mitglied des Nominierungsausschusses mit Wirkung zum 03. April 2014; Dr. Johannes Ludewig wurde mit sofortiger Wirkung zum Vertretungsmitglied des Nominierungsausschusses gewählt. Für den Prüfungsausschuss wurde Jürgen Schulte-Laggenbeck, der seine ordentliche Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss mit sofortiger Wirkung niedergelegt hat, als Vertretungsmitglied des Prüfungsausschusses gewählt. Zudem wurde Stefan Jütte als Vorsitzender des Prüfungsausschusses gewählt und Dr. Jochen Scharpe als stellvertretender Vorsitzender.

Die Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen:		
Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2014 gewährt wurden oder gewährt werden:		
Name des Mitgliedes	Aktuelle Mitgliedschaft	Vergütung Euro (netto)
Michael Zimmer (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums	5.000
	Vorsitzender des Nominierungsausschusses	0,00
	Vorsitzender des Akquisitionsausschusses	1.278
	Grundvergütung Aufsichtsrat	100.000
		Σ 100.000 (wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100 TEuro)
Stefan Jütte (stellvertretender Vorsitzender)	Mitglied des Präsidiums	2.500
	Mitglied des Nominierungsausschusses	0,00
	Mitglied des Prüfungsausschusses (Vorsitzender ab 25.03.2014)	17.639 ¹
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	639
	Grundvergütung Aufsichtsrat	75.000
	Σ 95.778	
Dr. Martin Hintze (Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt)	-	-
	Grundvergütung Aufsichtsrat	Σ 12.778 ¹
Dr. Johannes Ludewig	Vertretungsmitglied des Präsidiums (ab 3. April 2014)	1.854 ¹
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
	Vertretungsmitglied des Nominierungsausschusses (ab 25. März 2014)	0 ¹
		Σ 52.500
Dr. Jochen Scharpe ²	Vorsitzender des Prüfungsausschusses (bis 25.03.2014)	4.722 ¹
	Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses (ab 25.03.2014)	7.639 ¹
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		Σ 62.000 (wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100.000 ²)

Die Aufsichtsrat-Vergütung im Einzelnen:		
Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2014 gewährt wurden oder gewährt werden:		
Name des Mitgliedes	Aktuelle Mitgliedschaft	Vergütung Euro (netto)
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 25.03.2014)	2.361 ¹
	Vertretungsmitglied des Prüfungsausschusses (ab 25.03.2014)	
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		Σ 52.361
Nathan Brown	Mitglied des Prüfungsausschusses	10.000
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	639
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
	Mitglied des Nominierungsausschusses (ab 03.04.2014)	0,00 ¹
	Mitglied des Präsidiums (ab 3. April 2014)	1.861 ¹
	Σ 62.500	
James Garman (Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt)	Mitglied des Präsidiums	639 ¹
	Mitglied des Nominierungsausschusses	0,00 ¹
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	639 ¹
	Grundvergütung Aufsichtsrat	12.778 ¹
	Σ 14.056	
Heather Mulahasani (Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt)	Grundvergütung Aufsichtsrat	Σ 12.778 ¹

¹ Zeitanteilige Vergütung

² Aufgrund der satzungsmäßigen Begrenzung der Gremienvergütung im LEG-Konzern auf 100.000 €, werden von der LEG Immobilien AG nur 62.000 € Vergütung ausgezahlt. Insgesamt erhielt Herr Dr. Scharpe für Gremientätigkeit im LEG-Konzern (LEG Immobilien AG, LEG Wohnen NRW und LEG NRW) für das Geschäftsjahr 2014 100.000 €.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2014 0,5 Mio. Euro (2013: 0,6 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

7. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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

7.1. Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben die folgende Erklärung gemäß § 161 AktG im November 2014 verabschiedet:

„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 13. Mai 2013 seit dem 1. Januar 2014 vollumfänglich entsprochen hat. In dem Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung und dem 1. Januar 2014 hat die LEG Immobilien AG mit Ausnahme von 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) dem Kodex vollumfänglich entsprochen.“

Mit Veröffentlichung des am 24. Juni 2014 ergänzten Kodex im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 30. September 2014 ist die Ergänzung des Kodex wirksam geworden. Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären, dass die LEG Immobilien AG den Empfehlungen des entsprechend ergänzten Kodex seit dem 30. September 2014 vollumfänglich entsprochen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG beabsichtigen ferner, den im Kodex enthaltenen Empfehlungen zukünftig vollumfänglich zu entsprechen.

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. Mit Wirksamwerden der Änderung der D&O-Versicherung der LEG Immobilien AG zum 1. Januar 2014 wurde ein entsprechender Selbstbehalt eingeführt.

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 Aufsichtsratsmitglied bei der GSW Immobilien AG, Berlin. Seit dem Ausscheiden von Herrn Dr. Scharpe aus dem Aufsichtsrat bei der GSW Immobilien AG wird den Empfehlungen nach Ziffer 5.4.2 des Kodex vollumfänglich entsprochen.

Düsseldorf, im November 2014

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG“

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

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

Förderung sozialer Projekte vor Ort

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

LEG NRW Mieter-Stiftung

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

Sozialcharta

Die LEG Immobilien AG hat sich im Rahmen einer Sozialcharta zu zahlreichen Rahmenbedingungen und Maßnahmen bekannt und verpflichtet, die dem Schutz der Mieter, der Mitarbeiter und/oder der Immobilienbestände dienen.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. hat unter www.immo-initiative.de einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Juni 2014, „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 und der Auswahl der Bewerter befasst wird. Die Geschäftsordnung des Vorstands der LEG Immobilien AG sieht derzeit vor, dass grundlegende Änderungen von Bewertungsverfahren einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterstehen. Darüber hinaus überwacht und überprüft der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats umfassend im Rahmen der gesetzlichen und durch den Corporate Governance Kodex vorgesehenen Empfehlungen die Erstellung des Jahresabschlusses und in diesem Zusammenhang auch die Bewertung des Immobilienbestands. Die Bewertung des Immobilienbestands selbst erfolgt durch die Gesellschaft, allerdings validiert durch einen externen Immobilienbewerter und den Abschlussprüfer. Sowohl Abschlussprüfer wie auch der externe Immobilienbewerter nehmen regelmäßig an Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats teil.

Code of Conduct

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

7.3. Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise von deren Ausschüssen

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

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 19. November 2014 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 25. März 2014 die Geschäftsordnung aktualisiert.

Nach Platzierung von 28,65 % ihres Aktienanteils an der LEG Immobilien AG durch die Saturea B.V. im Januar 2014 am Kapitalmarkt reduzierte sich ihr Anteil auf weniger als 1 % 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. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 wurde eine Reduzierung der Aufsichtsratsmandate auf sechs Mitglieder beschlossen. Seither hat der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG satzungsgemäß sechs Mitglieder. Die Amtsperiode sämtlicher derzeitiger Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten

Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der LEG Immobilien AG, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2014 über vier Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss und den Akquisitionsausschuss; der Akquisitionsausschuss wurde mit Ablauf des 2. April 2014 aufgelöst und die Aufgaben dem Präsidium des Aufsichtsrats übertragen. Weitere Ausschüsse können nach Bedarf gebildet werden.

Präsidium des Aufsichtsrats

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

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

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

- Rechtsgeschäfte mit Vorstandsmitgliedern nach § 112 AktG;
- die Zustimmung zu Geschäften – sofern ihr Gegenstandswert 25.000 Euro übersteigt – zwischen der Gesellschaft oder einem ihrer Konzernunternehmen einerseits und einem Vorstandsmitglied oder Personen oder Unternehmungen, die einem Vorstandsmitglied nahe stehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von

Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;

- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;
- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand sonst erforderliche Zustimmung zu Maßnahmen des Vorstands, sofern die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und ein Beschluss des Aufsichtsrats nicht rechtzeitig gefasst werden kann.

Seit dem 3. April 2014 hat das Präsidium auch die weiter unten beschriebenen Aufgaben des Akquisitionsausschusses übernommen.

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, sowie Herr Nathan Brown (seit dem 3. April 2014). Bis zum 2. April 2014 war Herr James Garman Mitglied des Präsidiums. Dr. Johannes Ludewig ist seit dem 3. April 2014 Vertretungsmitglied des Präsidiums. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Mitglieder des Präsidiums (Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte und Nathan Brown (seit dem 3. April 2014); bis zum 2. April 2014 war Herr James Garman Mitglied des Nominierungsausschusses. Dr. Johannes Ludewig ist seit dem 25. März 2014 Vertretungsmitglied des Nominierungsausschusses. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist ebenfalls Vorsitzender des Nominierungsausschusses.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie der Compliance. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung) vor. Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers festzustellen und zu überwachen. Der Prüfungsausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit diese Verträge nach der Satzung oder der Geschäftsordnung für den Vorstand der Zustimmung bedürfen.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Stefan Jütte (Vorsitzender; seit dem 25. März 2014), Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender (seit dem 25. März 2014); zuvor war er Vorsitzender des

Ausschusses), und Herr Nathan Brown (seit dem 25. März 2014). Bis zum 25. März 2014 war Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck Mitglied des Prüfungsausschusses; seither ist er Vertretungsmitglied des Prüfungsausschusses. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Akquisitionsausschuss

Aufgabe des Akquisitionsausschusses ist die Vorbereitung von Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat bezüglich des Erwerbs von Immobilienportfolien. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Portfolioankäufe für die LEG sowie des damit verbundenen Aufwands wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. April 2013 die Errichtung eines Akquisitionsausschusses beschlossen. Er wurde mit Wirkung zum Ablauf des 2. April 2014 aufgelöst und seine Aufgaben dem Präsidium des Aufsichtsrats übertragen.

Mitglieder des Ausschusses waren bis dahin die Herren Michael Zimmer, Stefan Jütte, James Garman und Nathan Brown. Herr Zimmer war Vorsitzender des Akquisitionsausschusses. 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.

Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2014 sind im Anhang zu finden.

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 wiedergegeben.

8. Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB

8.1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 57.063.444 Stammaktien ohne Nennbetrag zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Aktien sind Namensaktien und unterscheiden sich nicht hinsichtlich der verbrieften Rechte und Pflichten. Das Genehmigte Kapital besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von 22.381.722,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 26.481.722,00 Euro.

8.2. Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

8.3. Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10 %

Zum 31. Dezember 2014 war BlackRock, Inc. und mit ihr verbundene Unternehmen mit 12,7 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt (Meldung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG per 25. August 2014 sowie Meldung gemäß § 21 WpHG i.V.m. § 22 WpHG per 25. September 2014). BlackRock hat entsprechend § 27a WpHG als wesentlich beteiligter Investor eine Meldung über die mit der Investition verfolgten Ziele sowie über die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel an die LEG übermittelt, die von dieser am 21. Februar 2014 veröffentlicht wurde.

8.4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

8.5. Regeln zur Ernennung und Abberufung 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.

8.6. Befugnisse Vorstand zur Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 22.381.722 neuen Aktien um insgesamt bis zu 22.381.722,00 Euro zu erhöhen.

Das Grundkapital ist um bis zu 26.481.722,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen Aktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzungen für in 2014 ausgegebene Wandlungsrechte oder zukünftig auszugebende Wandlungsrechte ausgeübt werden und durch entsprechende Nutzung des bedingten Kapitals bedient werden.

8.7. Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

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

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

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

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

8.8. Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die LEG Immobilien AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 300 Mio. Euro ausgegeben. Nach den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen haben die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels eine erhöhte Zahl von Aktien zu einem entsprechend angepassten Wandlungspreis zu erhalten, wenn die Wandlung innerhalb einer bestimmten Frist nach Kontrollwechsel ausgeübt wird. Bereits vor Eintritt des Kontrollwechsels können Inhaber der Wandelschuldverschreibung bei Veröffentlichung eines entsprechenden Übernahmeangebots die Wandelschuldverschreibungen aufschiebend bedingt auf den Kontrollwechsel zur Wandlung einreichen. Das Ausmaß der Anpassung des Wandlungspreises sinkt dabei während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung und ist näher in den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen geregelt. Ein Kontrollwechsel nach diesen Bedingungen liegt vor, wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen 30 % oder mehr Aktien an der LEG Immobilien AG hält oder wenn anderweitig Kontrolle über die Gesellschaft ausgeübt werden kann.

8.9. 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.

8.10. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern

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

Düsseldorf, den 19. März 2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand


Thomas Hegel

 
Holger Mentschel Eckhard Schultz

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2014

	31. Dezember 2014		31.12.2013
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	757.208.730,25		604.366.188,42
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.118.568,00		5.118.568,00
		762.327.298,25	609.484.756,42
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		103.583,31
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	332.774.534,68		48.133.210,23
3. sonstige Vermögensgegenstände	6.971,23		1.142,58
		332.781.505,91	48.237.936,12
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.322.984,73		207.127,19
		1.322.984,73	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		40.838.052,00	0,00
		1.137.269.840,89	657.929.819,73

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2014

	31. Dezember 2014		31.12.2013
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		57.063.444,00	52.963.444,00
Nennwert bedingtes Kapital: € 26.481.722,00			
II. Kapitalrücklage		576.555.994,59	437.655.994,59
III. Gewinnrücklagen		31.740.542,43	31.740.542,43
IV. Bilanzgewinn		115.146.885,40	93.358.809,95
		<u>780.506.866,42</u>	<u>615.718.790,97</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	152.194,00		136.302,00
2. sonstige Rückstellungen	54.364.437,51		8.251.183,03
		<u>54.516.631,51</u>	<u>8.387.485,03</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	300.000.000,00		0,00
davon konvertibel: € 300.000.000,00			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.543,52		2.977,20
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	307.754,31		32.245.054,08
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.449.378,46		1.415.512,45
davon aus Steuern: € 1.449.378,46 (Vorjahr: € 1.415.512,45)			
		<u>301.759.676,29</u>	<u>33.663.543,73</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		486.666,67	160.000,00
		<u>1.137.269.840,89</u>	<u>657.929.819,73</u>

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2014

	<u>01.01 - 31.12.2014</u>	<u>01.01 - 31.12.2013</u>
	€	€
1. sonstige betriebliche Erträge	71.072.113,71	5.244.309,02
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.265.985,46	1.253.051,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	60.811,09	128.010,52
davon für Altersversorgung: € 42.756,13 (Vorjahr: € 56.787,00)		
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	11.366.026,91	9.724.713,47
4. Erträge aus Gewinnabführung	292.854,54	0,00
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25.592,84	8.459,86
davon aus verbundenen Unternehmen € 25.592,84 (Vorjahr: € 8.459,86)		
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	347.476,95	4.260,68
davon aus verbundenen Unternehmen: € 333.982,55 (Vorjahr: € 0,00)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.630.381,01	1.414.424,53
davon an verbundene Unternehmen: € 186.168,84 (Vorjahr: € 250.487,40)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 6.637,00 (Vorjahr: € 3.822,00)		
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	51.414.833,57	-7.263.170,20
9. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	51.414.833,57	-7.263.170,20
10. Gewinnvortrag	1.732.051,83	61.621.980,15
11. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	62.000.000,00	39.000.000,00
12. Bilanzgewinn	115.146.885,40	93.358.809,95

Anhang der

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2014

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG Immo“) ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG Immo gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Die LEG Immo, Düsseldorf und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "LEG-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2014 hielt die LEG-Gruppe 108.200 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG (HRB 69386). Gründerinnen der LEG Immobilien AG sind die Saturea B.V. und die Perry Luxco RE S.à.r.l.

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

Bereits wenige Monate nach dem Börsengang hatte die LEG-Aktie die Kriterien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen für den Auswahlindex der mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften (MDAX) erfüllt, so dass die Aktie mit Wirkung zum 24. Juni 2013 in den Index aufgenommen wurde.

Die Hauptversammlung 2014 der LEG Immo fand am 25. Juni 2014 in Düsseldorf statt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des HGB, des AktG und entsprechend den Regelungen in der Satzung aufgestellt.

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

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

Mit Datum vom 30.04.2014 hat die LEG Immo als herrschendes Unternehmen einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Erste WohnServicePlus GmbH abgeschlossen, welcher wirksam mit Handelsregistereintrag am 19.08.2014 rückwirkend für das Geschäftsjahr 2014 gilt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

Die Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. In der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung sind jeweils die entsprechenden Vorjahresbeträge angegeben.

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet. Ausleihungen werden zum Nennwert bilanziert.

Liegt eine dauerhafte Wertminderung vor, werden sie auf den am Abschlussstichtag beizulegenden, niedrigeren Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung bei vorübergehender Wertminderung wurde nicht ausgeübt. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden bei Erfüllung der zivilrechtlichen Voraussetzungen nach § 387 BGB aufgerechnet.

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

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag gemäß § 250 Abs. 1 HGB und Disagio gemäß § 250 Abs. 3 HGB ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

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

2. Rückstellungen

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

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden mit einem Wert, der unwesentlich (0,01 Prozentpunkte) von dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2014 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abweicht, abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen Angaben in %	31.12.2014	31.12.2013
Abzinsungssatz	4,54	4,87
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

4. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Latente Steuern

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

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

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

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel in der Anlage 1 zum Anhang dargestellt.

2. Umlaufvermögen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Berichtsjahr nicht. Im Vorjahr bestanden diese mit 101 TEUR vorwiegend gegen Perry Luxco RE S.à.r.l., Luxemburg.

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

TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	44.092
Forderungen aus Cash Pooling	314.561	0
Sonstige Forderungen	18.187	4.041
Summe Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	332.774	48.133
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

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

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind verschiedene, zeitlich abgegrenzte Aufwendungen enthalten. Im Wesentlichen betrifft es Geldbeschaffungskosten (Disagio) in Höhe von 40.798 TEUR.

Mit Vertrag vom 07.04.2014 hat die LEG Immo, eine Wandelschuldverschreibung über einen Gesamtnennbetrag von 300.000 TEUR ausgegeben. Bei dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Emissionserlös auf der einen Seite und der Summe aus der zu passivierenden Prämie für die Stillhalteverpflichtung und der zum Erfüllungsbetrag zu passivierenden Anleiheverbindlichkeit handelt es sich um ein Disagio, das als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und planmäßig über die Laufzeit von 7,2 Jahren aufgelöst wird.

4. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG Immo:

TEUR	31.12.2014	31.12.2013	Delta
Gezeichnetes Kapital	57.063	52.963	4.100
Kapitalrücklage	576.556	437.656	138.900
Gewinnrücklage	31.741	31.741	0
Bilanzgewinn	115.147	93.359	21.788
Summe	780.507	615.719	164.788

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2014 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 57.063.444 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

4.1. Genehmigtes Kapital

Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2013

Mit Hauptversammlung vom 25.06.2014 wurde die Ermächtigung des Vorstands, 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 2013), aufgehoben.

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2014

Gem. § 4.1 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit der Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu Euro 26.481.722,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

Am 9. Oktober 2014 hat der Vorstand der LEG Immo mit Einwilligung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital teilweise zu nutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 4.100 TEUR gegen Ausgaben von 4.100.000 neuen Stückaktien zu erhöhen. Dies entspricht 7,7% des Grundkapitals vor der Kapitalerhöhung. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 10. Oktober 2014.

Das Genehmigte Kapital 2014 besteht nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von Euro 22.381.722,00. Der Vorstand ist damit noch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 22.381.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt zu Euro 22.381.722,00 zu erhöhen.

4.2. Bedingtes Kapital

Teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2013

Die von der Hauptversammlung am 17. Januar 2013 unter Tagesordnungspunkt 2a) beschlossene Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/ oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/ oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) wird in dem Umfang aufgehoben, in dem sie nicht im Rahmen der Ausgabe der Wan-

delschuldverschreibungen im April 2014 ausgenutzt wurde.

Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2014

Gem. § 4.2 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Euro 26.481.722,00 durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht (bzw. Kombination dieser Instrumente), welche die LEG Immo oder in- oder ausländischen Unternehmen, an denen die LEG Immo unmittelbar oder mittelbar mit der Mehrheit der Stimmen und des Kapitals beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013 oder vom 25. Juni 2014 ausgegeben haben, ihre Wandlungs- oder Optionsrechte ausüben oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. Wandlungspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das im Zeitpunkt der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

Der Vorstand der LEG Immo hat am 07. April 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelanleihen mit einer Laufzeit bis 1. Juli 2021, einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro und einen Nennbetrag von 100.000 Euro je Stück, zu begeben. Diese sind mit einem Rückzahlungsrecht des Inhabers und einem Kündigungsrecht der Emittentin in 2019 ausgestattet. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG wurden bei der Platzierung ausgeschlossen. Die Wandelanleihen sind in neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG wandelbar. Zum 31.12.2014 beträgt das Wandlungsverhältnis 1.659,75 Aktien je Wandelanleihe verbunden mit der Möglichkeit eines ganzen oder teilweisen Barausgleiches. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 62,39 Euro. Zum Stichtag erfolgten keine Umwandlungen beim Wandlungspreis von 60,2502 Euro. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 300 Mio. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

4.3. Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien beläuft sich auf EUR 205.000.000 (4.100.000 Aktien à EUR 50,- pro Aktie). Somit ergibt sich eine Kapitalrücklage von 200.900.000 (4.100.000 stellen Grundkapital dar). Der Erlös stellt eine Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB dar.

Nach § 150 Abs. 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen bis die gesetzliche Rücklage 10% des Grundkapitals entspricht. Bei der Berechnung dieser Grenze sind Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB einzubeziehen. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte keine Einstellung in die gesetzliche Rücklage, da die Gesellschaft zum 31.12.13 einen Jahresfehlbetrag i.H.v 7.263 TEUR ausweist. Im Geschäftsjahr 2014 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB auf Grund der Kapitalerhöhung (§ 272 Abs. 2 Nr.1 HGB) bei 200.900 TEUR. Diese decken 10% des Grundkapitals (5.706 TEUR) ab. Eine Bildung einer gesetzlichen Rücklage ist daher nicht notwendig.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus der Kapitalrücklage 62.000 TEUR entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 91.627 TEUR (1,73 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2014. Die Auszahlung war ab dem 26. Juni 2014 fällig.

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

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

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

Der Bilanzgewinn (115.147 TEUR) enthält den Jahresüberschuss von 51.415 TEUR, die Entnahme aus der Kapitalrücklage von 62.000 TEUR und den Gewinnvortrag von 1.732 TEUR, der sich nach einer Ausschüttung von 91.627 TEUR im Geschäftsjahr 2014 aus dem Bilanzgewinn 2013 von 93.359 TEUR ergeben hat.

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für ein Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG Immo ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen. Der bestehende Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2012 nach BilMoG wurde vor diesem Hintergrund auf die LEG Immo überführt. Der Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2014 nach BilMoG beträgt 152 TEUR, welcher unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesen wird.

Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 7 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) sind im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2014	2013
Rückstellung für Risiken aus Rückzahlungsverpflichtungen	5.119	5.119
Rückstellung für Abschlussprüfungs- und Veröffentlichungskosten	690	516
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	651	1.237
Rückstellung für den Personalbereich	1.572	377
Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten	86	65
Sonstige Rückstellungen	46.246	8.251
Summe sonstige Rückstellungen	54.364	8.251
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	45.612	45

In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung in Höhe von 45.566 TEUR für die Stillhalterverpflichtung/das Wandlungsrecht der Wandelanleihe ausgewiesen, deren Höhe sich nach dem Zeitwert des Wandlungsrechts im Ausgabezeitpunkt bemisst und solange wertmäßig unverändert bleibt, bis die Wandlung vollzogen ist.

6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten, deren Sicherung durch Pfandrechte und die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz sind in der Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (71.072 TEUR; Vorjahr 5.244 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2014	2013
Erträge aus Anlageverkäufen	70.686	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	382	6
Sonstige betriebliche Erträge von verbundenen Unternehmen	0	4.299
Sonstige Erträge	4	939
Summe sonstige betriebliche Erträge	71.072	5.244
davon periodenfremd	382	6

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind vorwiegend geprägt vom Verkauf der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH an die LEG NRW GmbH.

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

TEUR	2014	2013
Aufwendungen für die Verwaltung	9.742	5.408
Konzernaufwendungen	1.046	1.589
Sonstige Aufwendungen	578	2.728
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	11.366	9.725
davon periodenfremd	0	0

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

Die **Zinserträge** resultieren aus dem Cash-Management mit der LEG NRW in Höhe von 334 TEUR und aus der Verzinsung der Bankguthaben in Höhe von 13 TEUR.

Die **Zinsaufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Bereitstellungszinsen für einen Kreditrahmenvertrag in Höhe von 583 TEUR, die Geldbeschaffungskosten und der Zinsaufwand für die Wandelanleihe in Höhe von 5.854 TEUR.

In den Zinsaufwendungen sind insgesamt 7 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

C. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Abschlussprüferhonorar erfolgen befreiend im Konzernabschluss der LEG Immo.

2. Nahestehende Personen

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

Nahestehende Personen

Bis zum 22. Januar 2014 zählten zu den nahestehenden Personen die gesetzlichen Vertreter der Saturea B.V. als Gesellschafterin. 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 ist die Saturea B.V. sowie deren gesetzliche Vertreter nicht mehr nahestehende Person im Sinne des IAS 24.

Zu den nahestehenden Personen der LEG Immo zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immo. Zwischen dem Vorstand der LEG Immo und der Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH besteht Personenidentität.

Nahestehende Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen der LEG Immo wurden bis 22. Januar 2014 die Saturea B.V. als Gesellschafterin sowie deren Gesellschafterin, die Whitehall Fonds identifiziert. Darüber hinaus zählen dazu bis 22. Januar 2014 die Schwestergesellschaft Weiße Rose GmbH sowie sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe, als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

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.

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

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH, Düsseldorf. Für die Geschäftsbesorgung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist kündbar. Zum 31. Dezember 2014 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2014 belief sich der von der Gesellschaft zu tragende Vergütungsbetrag auf 1.046 TEUR.

4. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse.

5. Arbeitnehmer

Neben den Vorstand werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

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

		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG	
Thomas Hegel	Vorstandsvorsitzender (CEO), Erfstadt	Vorstandsvorsitzender (CEO)	LEG Immobilien AG
		GF / CEO	LEG NRW GmbH
		GF / CEO	LEG Management GmbH
		GF	LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Wohnen GmbH
		GF	LEG Wohnen Bocholt GmbH
		GF	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH
		GF	LEG Rheinland Köln GmbH
		GF	LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH
		GF	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH
		GF	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
		GF	MID - Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH
		GF	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH
		GF	Ruhr-Lippe Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH
		GF	Weisse Rose GmbH
		GF	Grundstücksgesellschaft DuHa mbH
		GF	AWM Grundstücksgesellschaft mbH
		GF	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal
		GF	GEWG Beteiligungsgesellschaft mbH
		GF	Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH
		GF	Vitus Service GmbH
		GF	LEG Grundstücksverwaltung GmbH
		AR	AWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH, Vorsitz
		AR	GeWo Gesellschaft für Wohnen und Städtebau mbH, Vorsitz
		AR	GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH
AR	AWW Versicherungsmakler GmbH		
AR	LEG Wohnen NRW GmbH		
Beirat	ista International GmbH		
Beirat	BAG Bundesarbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft		
Beirat	Westfälische Provinzial		
Beirat	Aareon Kundenbeirat		
Beirat	Deutsche Bank AG		
Vorstandsmitglied	GdW		
Verbandsrat	VdW Rheinland Westfalen		
LEG-Vertreter und Mitglied im Ausschuss Corporate Governance	ZIA		
Mitglied Plattform Wohnen	ZIA		
stellv. Vorsitzender	Umlegungsausschuss der Stadt Erfstadt		
LEG-Vertreter (bei GV mit Vollmacht)	AWW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG		
LEG-Vertreter	AGW		
Kuratoriumsmitglied	Fördervereins der Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.		
Kuratoriumsmitglied (Vorsitzender)	LEG NRW Mieter-Stiftung		
Partner	Rechtsanwälte Wolter & Hegel		
Eckhard Schultz	Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Neuss	Vorstand (CFO)	LEG Immobilien AG
		GF / CFO	LEG NRW GmbH
		GF	LEG Management GmbH
		GF	LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Wohnen GmbH
		GF	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH
		GF	LEG Rheinland Köln GmbH
		GF	LEG Wohnen Bocholt GmbH
		GF	MID - Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH
		GF	AWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH
		GF	Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH (GeWo)
		GF	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH
		GF	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH
		GF	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
		GF	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH
		GF	Ruhr-Lippe Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	Grundstücksgesellschaft DuHa mbH
		GF	AWM Grundstücksgesellschaft mbH
		GF	BRE/GEWG GmbH
		GF	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal
		GF	GEWG Beteiligungsgesellschaft mbH
		GF	Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH
		GF	Vitus Service GmbH
		GF	LEG Grundstücksverwaltung GmbH
		AR	LEG Wohnen NRW GmbH
Mitglied im Kundenbeirat	Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung des GdWs Stadtsparkasse Düsseldorf		
Holger Hentschel	Mitglied des Vorstandes (COO), Erkrath	Vorstand (COO)	LEG Immobilien AG
		GF	LEG NRW GmbH
		GF	LEG Wohnen GmbH
		GF	LEG Wohnen Bocholt GmbH
		GF	LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH
		GF	LEG Rheinland Köln GmbH
		GF	LEG Wohnen NRW GmbH
		GF	AWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH
		GF	Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH (GeWo)
		GF	Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH
		GF	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH
		GF	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
		GF	Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH
		GF	Ruhr-Lippe Immobilien Dienstleistungsgesellschaft mbH
		GF	LEG Grundstücksverwaltung GmbH
		GF	LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH
		GF	MID - Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH
		GF	LEG Management GmbH
		GF	Erste WohnServicePlus GmbH
		GF	WohnServicePlus GmbH
		GF	Grundstücksgesellschaft DuHa mbH
		GF	AWM Grundstücksgesellschaft mbH
		GF	BRE/GEWG GmbH
		GF	Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal
		GF	GEWG Beteiligungsgesellschaft mbH
		GF	Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungs-Gesellschaft mbH
GF	Vitus Service GmbH		
GF	LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH		
Mitglied des Verbandsrates	VdW		
Kuratoriumsmitglied	LEG NRW Mieter-Stiftung (stellv. Vorsitzender)		
Vorstandsmitglied	Fördervereins der Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.		
Beiratsmitglied	Techem		
stellvertr. Leiter	AGW - AK Wohnungsmarkt		
stellvertr. Vorsitzender	VdW Sparte IPW - Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft		

7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 02.01.2013 mit neun Personen konstituiert. Auf Empfehlung des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG Immo wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

Am 25. Februar 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze, die dem ehemaligen Großaktionär Saturea B.V. zuzurechnen waren, ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Ebenfalls am 25. Februar 2014 legten Richard Spencer, Michael Furth und Patrick Tribolet ihr Amt als Ersatzmitglieder des Vorstandes mit sofortiger Wirkung nieder.

AR-Mitglied		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG		
		Gremium	Firma	bis
Michael Zimmer	-Vorsitzender-; Kaufmann, Pulheim	Geschäftsführung	FAIR GmbH	
		Geschäftsführung	FAIR Beteiligungen GmbH	
		Geschäftsführung	FAIR Advisory GmbH & Co. KG (über die Komplementärin)	
		Geschäftsführung	FAIR I GmbH & Co. KG (über die Komplementärin)	
		Kuratorium	Cornelius Stiftung für Kinder suchtkranker Eltern	
Stefan Jütte	stellvertretender Vor- sitzender, Kaufmann, Bonn	Aufsichtsrat	HSH Nordbank AG	
		Risikoausschuss	HSH Nordbank AG	
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmensberater, Berlin	Normenkontrollrat	German National Regulatory Control Council High Level Group of Independent Stake- holders on Administrative Burdens of the European Commission	
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat (Vorsitzender)	Geneba N.V.	
		Aufsichtsrat (stv. Vorsitzender)	FFire AG	
Jürgen Schulte- Laggenbeck	Vorstand Finanzen, Otto GmbH & Co. KG, Hamburg	Aufsichtsrat	SCHUFA Holding AG	31.03.2014
		Zentralbeirat	Commerzbank AG	
		Beirat	HDI Gerling Industrie Versicherung AG	
		Beirat	Hanseatic Bank GmbH & Co. KG	
		Verwaltungsrat	Yapital Financial AG	31.08.2014
Nathan Brown	Finanzvorstand, Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien	Keine Mandate in 2014		

Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates

Herr Michael Furth, Investmentmanager, London, Großbritannien – bis 25. Februar 2014

Herr Chetan Gulati, Investmentmanager, London, Großbritannien

Herr Richard Spencer, Investmentmanager, Teddington, Großbritannien – bis 25. Februar 2014

Herr Patrick Tribolet, Investmentmanager, Dallas, USA – bis 25. Februar 2014

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Gesamtbezüge des Vorstands		
TEUR	2014	2013
Festvergütung *1)	1.060	957
Nebenleistungen	76	56
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.136	1.013
Erfolgsprämie	0	850
Einjährige variable Vergütung (STI)	690	630
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	398	718
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.088	2.198
Gesamtbezüge	2.224	3.211

*1) Festvergütung 2013 beinhaltet auch Vergütung aus Vorstands-Interimsanstellungsvertrag vom 02.01.- 01.02.2013

Die in der Tabelle enthaltene Erfolgsprämie in 2013 wurde für den erfolgreichen Börsengang im Februar 2013 vereinbart.

Grundlage für die Ermittlung des STI ist die Erreichung des jeweiligen konsolidierten IFRS Geschäftsplan (Business Plan). Der STI besteht aus einer jährlichen Zahlung, die auf Grundlage folgender vier Ziele bemessen wird: Netto Kaltmiete, Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, Bereinigtes EBIT-DA und Funds from Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Insgesamt kann der Ziel-STI nicht überschritten werden. Für 2014 (2013) wurde für Herrn Hegel ein Betrag von 0,3 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro), für Herrn Schultz 0,2 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) und für Herrn Hentschel 0,2 Mio. Euro (0,1 Mio. Euro) im Personalaufwand erfasst.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immo betragen in 2014 0,5 Mio. Euro (2013: 0,6 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

9. Leistungen Dritter

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

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

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

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

Neue LTIP Vorstandsverträge mit Altgesellschaftern

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

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

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

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

Für Herrn Hentschel wurde der gewährte Vorteil zum Tag der Gewährung bestimmt; er beläuft sich auf 0,4 Mio. Euro. Die Anzahl der gewährten Aktien betrug insgesamt für Herrn Hegel 94.922, für Herrn Schultz 75.938 und für Herrn Hentschel 9.090. Der Ausübungspreis pro gewährte Aktie beträgt 44,00 Euro.

10. Sitz der Gesellschaft

Hans-Böckler-Straße 38

40476 Düsseldorf

Deutschland

Handelsregister: HRB 69386

11. Konzernabschluss

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

Der Konzernabschluss der LEG Immo wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Bundesanzeiger unter <http://www.unternehmensregister.de> einsehbar.

12. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft vom 26. November 2014 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter http://www.leg-nrw.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161_AktG_20131126.pdf der Gesellschaft zugänglich.

13. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, einen Betrag von 111,8 Mio. Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Düsseldorf, den 19. März 2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hegel



Holger Hentschel



Eckhard Schultz



Anlagenpiegel der LEG Immobilien AG, Düsseldorf
zum 31.12.2014

Anlage 1 zum Anhang

	01.01.14 €		Anschaffungskosten		Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Zugänge €	Abgänge	31.12.2014 €	01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2014 €	31.12.2014	Restbuchwerte €
Finanzanlagen									
Anteile an Verbundenen Unternehmen	181.713.218,03	28.870.676,20	757.208.730,25	0,00	0,00	0,00	757.208.730,25	604.366.188,42	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	5.118.568,00	0,00	0,00	0,00	5.118.568,00	5.118.568,00	
	181.713.218,03	28.870.676,20	762.327.298,25	0,00	0,00	0,00	762.327.298,25	609.484.756,42	

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2014
LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Anlage 2 zum Anhang

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN die in den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG einbezogen werden			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf	Ober- gesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	108.542	10
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	915.496	19.200
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	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	77	2
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	26	47
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00	1.124	0
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00	345	0
LEG Solution GmbH, Düsseldorf (vormals: 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	-2.446	-1.624
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Münster	94,90	-57	0
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Ennigerloh	94,90	-7.062	-199
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	100,00	11.909	349
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	318.566	0
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	25	20**
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	94,90	86.389	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Mönchengladbach	94,90	19.676	26.247
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Mönchengladbach	100,00	2.364	47
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	100,00	243	214
BRE/GEWG GmbH, Wuppertal	100,00	21.141	-518
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wuppertal	94,90	-22.536	-1.355
GEWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Wuppertal	100,00	24	-3
GEWG Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Wuppertal	100,00	33.916	-5.151

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen. ** Ergebnis nach Ergebnisabführung

VERBUNDENE NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN die nicht in den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG einbezogen werden			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	1.561	-199
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln	51,00	32	0
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	103	-4
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH, Essen	100,00	0	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-33	-53

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2013. Im Falle der LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG wurde der Abschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde gelegt.

ANTEILE NACH DER EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN die in den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG einbezogen werden			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Projektgesellschaft Hauptbahnhof Remscheid mbH, Remscheid	50,00	45	25
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00	90	-8
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	18.849	646
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.516	70

* Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2014.

SONSTIGE BETEILIGUNGEN die in den Konzernabschluss der LEG Immobilien AG einbezogen werden			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Projektverwaltungsgesellschaft Mönchengladbach - Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	25	0
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00	-369	62

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

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2013)

Davon

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2014	insgesamt	Restlaufzeit					Art der Sicherheit*)	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber verbundenen Unternehmen	Erhaltene Anzahlungen	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Verbindlichkeiten
		unter 1 Jahr		über 5 Jahre		gesichert							
		€	€	€	€								
Anleihen	300.000.000,00 (0,00)	300.000.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	300.000.000,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.543,52 (2.977,20)	2.543,52 (2.977,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.543,52 (2.977,20)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	307.754,31 (32.245.054,08)	307.754,31 (32.245.054,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	307.754,31 (32.245.054,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.449.378,46 (1.415.512,45)	1.449.378,46 (1.415.512,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.449.378,46 (1.415.512,45)	
Gesamtbetrag	301.759.676,29 (33.663.543,73)	301.759.676,29 (33.663.543,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	307.754,31 (32.245.054,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	2.543,52 (2.977,20)	301.449.378,46 (0,00)	

*) GPR = Grundpfandrechte

*) PR = Pfandrecht

Anlage 4 zum Anhang

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpStG													
Mittelbare Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Melde-schwellen (in%)	GESAMT gebundene Stimmrechte	GESAMT Stimmrecht an %	Gesellschaftern deren Stimmrechte der mittelungspflichtigen Gesellschaft zusammen sind	Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpStG			Anzahl der Aktien deren Stimmrechtsanteile der mittelungspflichtigen Gesellschaft zusammen sind
										Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugeschriebene Stimmrechte in %	Grund der Zurechnung Abs. 1, Satz 1	
CBRE Clifton Securities, LLC	Redford	USA	23.01.2014	Überschreitung der Schwellen	23.01.2014	5	2.835.200	5,35	---	Nr. 6	2.835.200	5,35	---
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	30.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3,5; 5,10; 15,20; 25; 30	214.826	0,41	---	Nr. 1	214.826	0,41	---
Goldman, Sachs & Co.	New York, NY	USA	30.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3,5; 5,10; 15,20; 25; 30	214.826	0,41	---	Nr. 1	214.826	0,41	---
GS IG Investors (Euro) Company	George Town	Kaimaninseln	30.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3,5; 5,10; 15,20; 25; 30	214.826	0,41	---	Nr. 1	214.826	0,41	---
Resto B.V.	Amsterdam	Niederlande	30.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3,5; 5,10; 15,20; 25; 30	214.826	0,41	---	Nr. 1	214.826	0,41	---
Sakrea B.V.	Amsterdam	Niederlande	30.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3,5; 5,10; 15,20; 25; 30	214.826	0,41	---	---	---	---	---
Buffer LP	London	Wenigstens 30 Mitgliedern	27.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	3	2.277.859	4,3	---	Nr. 6	2.277.859	4,30	---
Sun Life Financial Inc.	Toronto	Kanada	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
Sun Life Global Investments Inc.	Toronto	Kanada	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
Sun Life Assurance Company of Canada - U.S. Operations Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
Sun Life Financial (US) Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
Sun Life Financial (US) Investments LLC	Wellesley Hills	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
Sun Life of Canada (US) Financial Services Holdings, Inc.	Boston	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
Massachusetts Financial Services Company (MFS)	Boston	USA	29.01.2014	Überschreitung der Schwellen	27.01.2014	5	2.852.903	5,39	---	---	---	---	---
IMS International Value Fund	Boston	USA	10.05.2014	Überschreitung der Schwellen	06.05.2014	3	1.599.453	3,02	---	---	---	---	---
Perry Luxco RE S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	2,999	---	---	---	---	---
Perry Partners LP	Wilmington, Delaware	USA	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	---	---	---	---	---
Perry Partners International Master Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferns Inseln	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	---	---	---	---	---
Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, LLC	Wilmington, Delaware	USA	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	---	---	---	---	---
Perry Corp.	New York, NY	USA	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	---	Nr. 1	1.711.902	3,00	---
Perry Luxco S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	2,999	---	---	---	---	---
Perry Global Holdings, LLC	Wilmington, Delaware	USA	14.10.2014	Überschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	2,999	---	---	---	---	---

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpStG

Zurechnung von Stimmrechten nach § 22 WpStG																
Mittelnde Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Meldefälle (in %)	GESAMT genehmigte Stimmrechte	GESAMT Stimmanteile in %	Gesellschaften deren Stimmrechte der mittelungspflichtigen Gesellschaft zusammen sind	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugeschriebene Stimmrechte in %	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Aktione deren Stimmrechte der mittelungspflichtigen Gesellschaft zusammen sind
Mr. Richard C. Perry		USA	14.10.2014	Unterschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	Perry Corp.; Perry Private LP; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RES S.à.r.l.	Nr. 1	1.711.902	3,00		---	---	---
Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.2014	Unterschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund Op., 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.	Nr. 1	1.711.902	3,00		---	---	---
Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.	George Town, Grand Cayman	Kaimaninseln	14.10.2014	Unterschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RE S.à.r.l.	Nr. 1	1.711.902	3,00		---	---	---
Perry Private Opportunities Fund, L.P.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.2014	Unterschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RE S.à.r.l.	Nr. 1	1.711.902	3,00		---	---	---
Perry Partners International, Inc.	Roanoke, Florida	Britische Jungferninseln	14.10.2014	Unterschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	1.711.902	3,00	Perry Partners International, Inc.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à.r.l.; Perry Luxco RE S.à.r.l.	Nr. 1	1.711.902	3,00		---	---	---
Deutsche Bank	Frankfurt	Deutschland	20.10.2014	Unterschreitung der Schwellen	15.10.2014	3,5	0	0	---		---	---		---	---	---
Investco Limited	Hamilton	Bermuda	24.1.2014	Unterschreitung der Schwellen	20.11.2014	3	1.700.184	2,98	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	1.700.184	2,98	---
BlackRock, Inc.	New York, NY	USA	27.02.2014	Unterschreitung der Schwellen	25.08.2014	15	7.937.612	14,99	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	7.937.612	14,99	BlackRock Global Funds
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	26.02.2014	Unterschreitung der Schwellen	22.08.2014	15	7.925.639	14,96	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	7.925.639	14,96	BlackRock Global Funds
BlackRock Financial Management, Inc.	New York, NY	USA	26.02.2014	Unterschreitung der Schwellen	22.08.2014	15	7.925.639	14,96	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	7.925.639	14,96	BlackRock Global Funds
BlackRock Advisors Holdings, Inc.	New York, NY	USA	10.12.2014	Unterschreitung der Schwellen	08.12.2014	10	5.688.778	9,97	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.688.778	9,97	BlackRock Global Funds
BlackRock International Holdings, Inc.	New York, NY	USA	10.12.2014	Unterschreitung der Schwellen	08.12.2014	10	5.688.778	9,97	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.688.778	9,97	BlackRock Global Funds
BR Jersey International Holdings, L.P.	St. Helier, Jersey	Kanalinseln	10.12.2014	Unterschreitung der Schwellen	08.12.2014	10	5.688.778	9,97	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.688.778	9,97	BlackRock Global Funds
BlackRock Group Limited	London	Vereinigtes Königreich	09.12.2014	Unterschreitung der Schwellen	05.12.2014	10	5.683.999	9,96	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.177.449	9,07	BlackRock Global Funds
BlackRock Luxembourg Holdco S.à.r.l.	Semmerberg	Luxemburg	21.02.2014	Unterschreitung der Schwellen	19.08.2014	10	5.277.883	9,97	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.277.883	9,97	BlackRock Global Funds
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	Semmerberg	Luxemburg	29.12.2014	Unterschreitung der Schwellen	23.12.2014	5	2.719.786	4,77	---		---	---	Nr. 6	2.719.786	4,77	BlackRock Global Funds
BlackRock Investment Management (UK) Limited	London	Vereinigtes Königreich	28.07.2014	Unterschreitung der Schwellen	23.07.2014	3	1.588.388	2,99	---		---	---	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	1.588.388	2,99	---
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	11.12.2014	Unterschreitung der Schwellen	09.12.2014	5	2.842.016	4,98	---		---	---		---	---	---

Versicherung der gesetzlichen 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 LEG-Gruppe beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 19. März 2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hege



Eckhard Schultz



Holger Hertschel



Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Firma	LEG Immobilien AG
Sitz	Düsseldorf
Handelsregister	HR B-Nr. 69386 beim Amtsgericht Düsseldorf.
Satzung	Gültig in der Fassung vom 9. Oktober 2014
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Grundkapital	Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2014 € 57.063.444,00.
Wichtige Hauptversammlungsbeschlüsse	<p>Hauptversammlung vom 25. Juni 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013; Ausschüttung in Höhe von € 91.626.758,12 (€ 1,73 Dividende je dividendenberechtigter Stückaktie) • Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführer der LEG Immobilien GmbH (01.01.-11.01.2013) und der Mitglieder des Vorstandes der LEG Immobilien AG (11.01.-31.12.2013) für das Geschäftsjahr 2013 • Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013 • Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014 • Beschlussfassung über eine Satzungsänderung zur Reduzierung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von neun auf sechs • Beschlussfassung über die teilweise Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht, Schaffung bedingten Kapitals und entsprechende Satzungsänderung (bedingtes Kapital) • Beschlussfassung über die Aufhebung des genehmigten Kapitals, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals durch Ausgabe von Aktien und entsprechende Satzungsänderung (genehmigtes Kapital) • Beschlussfassung über die Zustimmung zum Gewinnabführungsvertrag zwischen der LEG Immobilien AG als Organträgerin und der Erste WohnServicePlus GmbH als Organgesellschaft

Genehmigtes Kapital	Genehmigtes Kapital 2014: € 26.481.722,00 (mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019)
Bedingtes Kapital	Bedingtes Kapital 2014: € 26.481.722,00 (Gewährung von Aktien an die Gläubiger von Schuldverschreibungen, die bis zum 24. Juni 2019 begeben werden)
Vorstand	<ul style="list-style-type: none"> • Herr Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender (CEO), Erftstadt • Herr Holger Hentschel, Mitglied des Vorstandes (COO), Erkrath • Herr Eckhard Schultz, Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Neuss
Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> • Herr Michael Zimmer -Vorsitzender-; Kaufmann, Pulheim • Herr Stefan Jütte, -stellvertretender Vorsitzender-, Dipl.-Kaufmann, Bonn • Herr Nathan James Brown, Finanzvorstand (CFO), Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien • Herr James Garman, Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien – bis 2. April 2014 • Herr Dr. Martin Hintze, Bankdirektor, Goldman Sachs International, London, Großbritannien – bis 2. April 2014 • Herr Dr. Johannes Ludewig, Unternehmensberater, Berlin • Frau Heather Mulahasani, Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien – bis 2. April 2014 • Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München • Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck, Finanzvorstand der Otto GmbH & Co. KG, Hamburg <p>Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Michael Furth, Investmentmanager, London, Großbritannien – bis 25. Februar 2014 • Herr Chetan Gulati, Investmentmanager, London, Großbritannien • Herr Richard Spencer, Investmentmanager, Teddington, Großbritannien – bis 25. Februar 2014 • Herr Patrick Tribolet, Investmentmanager, Dallas, USA – bis 25. Februar 2014

	<p>Prüfungsausschuss</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Dr. Jochen Scharpe, Geschäftsführender Gesellschafter der AMCI GmbH, München; - Vorsitzender bis 25. März 2014 - stellvertretender Vorsitzender ab 25. März 2014 • Herr Stefan Jütte, , Dipl.-Kaufmann, Bonn – Vorsitzender ab 25. März 2014 - stellvertretender Vorsitzender bis 25. März 2014 • Herr Nathan James Brown, Finanzvorstand (CFO), Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien; • Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck, Finanzvorstand der Otto GmbH & Co. KG, Hamburg – bis 25. März 2014 - Vertretungsmitglied ab 25. März 2014
Geschäftstätigkeit	Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Erwerb und der Verkauf von Wohnungen sowie das Erbringen von sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.
Konzernbeziehungen	Die LEG Immobilien AG erstellt als oberstes deutsches Mutterunternehmen einen Konzernabschluss.
Personal	Neben den Vorstand wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.
Steuerliche Verhältnisse	Die Gesellschaft ist körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Mit folgenden Gesellschaften bestand zum 31. Dezember 2014 ein umsatzsteuerlicher Organkreis mit der LEG AG als Organträgerin: <ul style="list-style-type: none"> • LEG NRW GmbH • LEG Grundstücksverwaltung GmbH • LEG Wohnen GmbH • LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH • LEG Rheinland Köln GmbH • LEG Wohnen Bocholt GmbH • Grundstücksgesellschaft DuHa GmbH • Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH • MID- Münsterland Immobilien-Dienstleistungen GmbH • GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH • GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH • LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH • LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH • LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH • LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH • LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH

	<ul style="list-style-type: none">• Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH• Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungs GmbH• Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn mbH• Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH• LEG Management GmbH• LEG Wohnen NRW GmbH• LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH• LCS GmbH• LEG Consult GmbH• LEG Solution GmbH (vormals: LEG S GmbH)• CALOR CARRE GmbH• LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH• LEG Bauen und Wohnen GmbH• LEG Rheinrefugium Köln GmbH• LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH• LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH• LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH• LEG Bauträger GmbH• Entwicklungsges. Rhein-Pfalz Verwaltung GmbH• WohnServicePlus GmbH• Erste WohnServicePlus GmbH <p>Betriebsprüfungen haben bisher noch nicht stattgefunden.</p>
--	---

Glossar

CAPEX	Capital Expenditure Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
EBIT	Earnings before Interest and Tax operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibung
adj. EBITDA	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, den Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen
EPRA	European Public Real Estate Association
EPRA – NAV	Net Asset Value nach Definition der EPRA

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 und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte entfallen

FFO I

Funds from Operations I

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit

LEG Berechnung: Bereinigung des adj. EBITDA um zahlungswirksame Zinsaufwendungen und –erträge sowie um zahlungswirksame Steuern

FFO II

Funds from Operations II

FFO I zzgl. des Ergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

AFFO

adjusted (bereinigter) FFO I

Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen

LTV

Loan to Value

Entspricht dem Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerverbindlichkeiten), abzüglich flüssiger Mittel, zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte

Projektkosten

beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und Zeit erreicht werden soll

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

