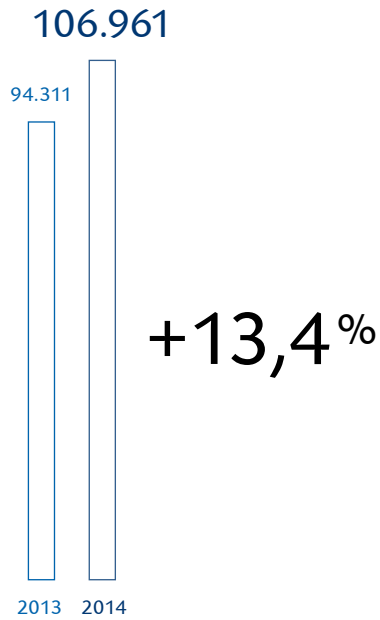


GROW FOR IT!

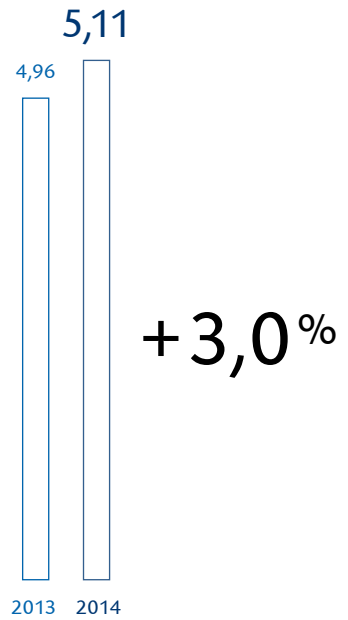
WACHSTUM FÜR
WERTSTEIGERUNG

GESCHÄFTSBERICHT 2014

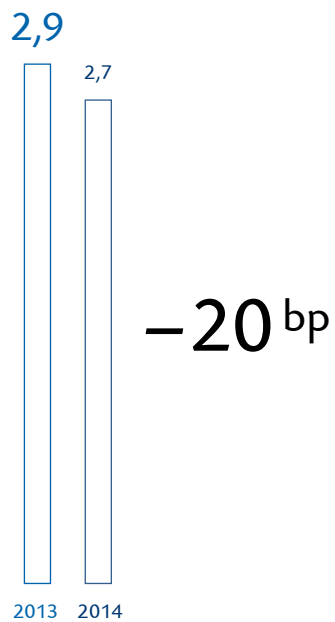
KENNZAHLEN 2014



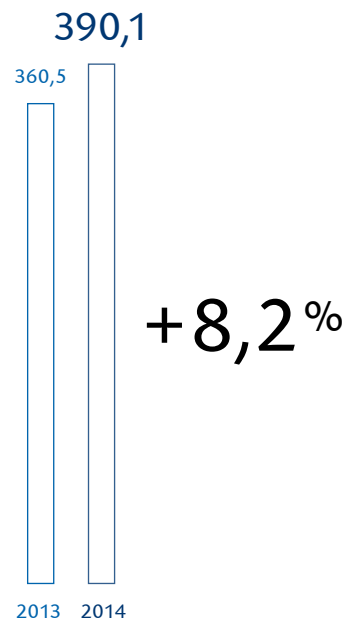
Wohneinheiten



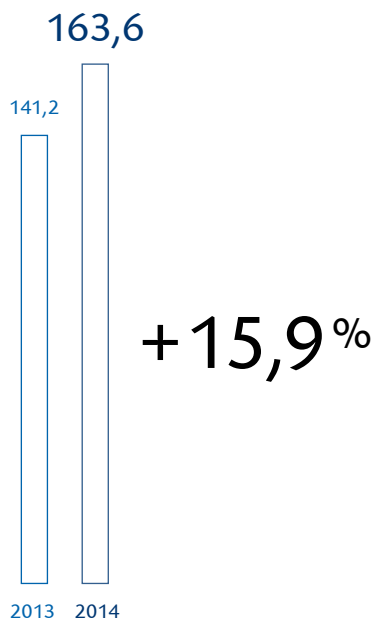
Ist-Miete zum 31.12. (like-for-like) in €/qm



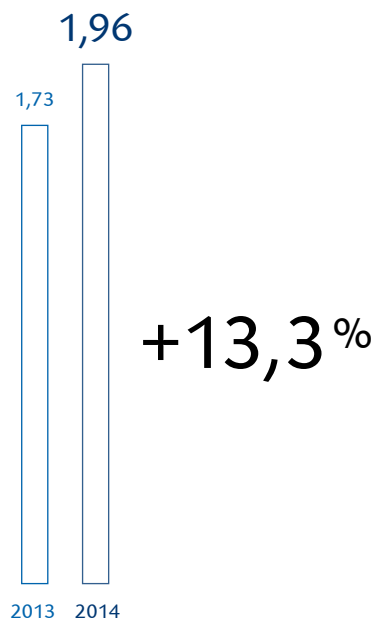
Leerstandsquote zum 31.12. (like-for-like) in %



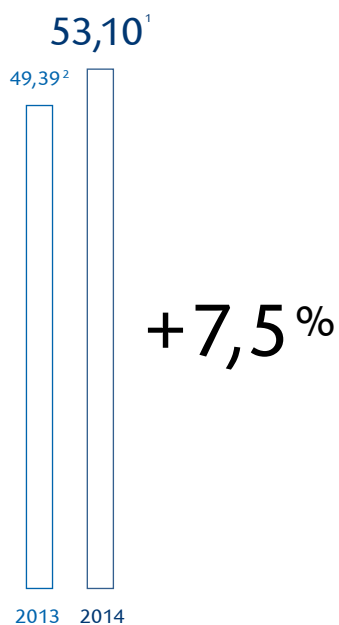
Netto-Kaltmiete in Mio. €



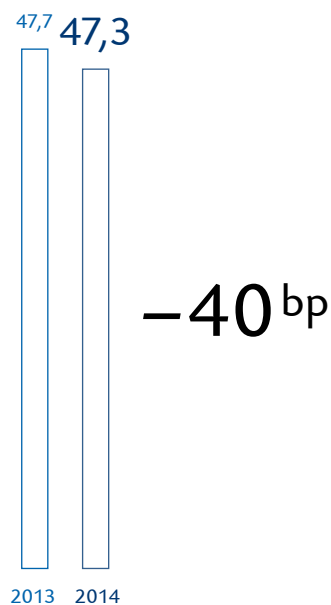
FFO I in Mio. €



Dividende pro Aktie in €



EPRA NAV pro Aktie in €



LTV in %

¹ Verwässert
² Angepasst
 bp = Basispunkte

KENNZAHLEN 2014

T1 – Kennzahlen

		2014	2013	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Netto-Kaltmiete	Mio. €	390,1	360,5	8,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	284,9	257,7	10,6
EBITDA	Mio. €	390,3	294,1	32,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	259,3	231,7	11,9
EBT	Mio. €	219,5	158,6	38,4
Periodenergebnis	Mio. €	156,8	136,9	14,5
FFO I	Mio. €	163,6	141,2	15,9
FFO I pro Aktie	€	3,04	2,67	13,9
FFO II	Mio. €	161,9	139,5	16,1
FFO II pro Aktie	€	3,00	2,63	14,1
AFFO	Mio. €	120,2	97,5	23,3
AFFO pro Aktie	€	2,23	1,84	21,2
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		106.961	94.311	13,4
Netto-Kaltmiete	€/qm	5,07	4,96	2,3
Netto-Kaltmiete (I-f-I)	€/qm	5,11	4,96	3,0
Leerstandsquote	%	2,8	2,9	-10 bp
Leerstandsquote (I-f-I)	%	2,7	2,9	-20 bp
BILANZ				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	5.914,3	5.163,4	14,5
Liquide Mittel	Mio. €	129,9	110,7	17,3
Eigenkapital	Mio. €	2.491,6	2.276,1	9,5
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	2.960,3	2.583,7	14,6
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	413,8	187,0	121,3
LTV	%	47,3	47,7	-40 bp
Eigenkapitalquote	%	39,5	42,0	-250 bp
EPRA NAV	Mio. €	3.294,6¹	2.616,1 ²	25,9
EPRA NAV pro Aktie	€	53,10¹	49,39 ²	7,5

¹ Verwässert² Angepasst

bp = Basispunkte

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

2

Vorwort des Vorstands

2

Equity Story

6

Aktie

8

Akquisitionen 2014

10

Portfolio

12

GROW FOR IT!

Wachstum für Wertsteigerung

19

Vorstandsinterview

20

Portraits unserer Mieter

28

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

37

Bericht des Aufsichtsrats

39

Corporate Governance

45

Compliance

48

Nachhaltigkeit/
Code of Corporate Sustainability

49

KONZERNLAGEBERICHT

53

Grundlagen des Konzerns

55

Wirtschaftsbericht

58

Nachtragsbericht

80

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

81

Vergütungsbericht

93

Erklärung zur Unternehmensführung

§ 289a HGB

102

Übernahmerelevante Angaben

zu § 315 Abs. 4 HGB

107

KONZERNABSCHLUSS

109

Konzernbilanz

111

Konzerngesamtergebnisrechnung

112

Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung

113

Konzernkapitalflussrechnung

114

Anhang

115

Konzernanlagenspiegel / Anlage I

178

Konzernrückstellungsspiegel / Anlage II

180

Stimmrechtsmitteilungen / Anlage III

182

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

189

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

190

WEITERE INFORMATIONEN

191

Tabellen- und Grafikverzeichnis

193

Glossar

195

Vorstand

196

Finanzkalender 2015 / Kontakt & Impressum

U3

VORWORT DES VORSTANDS

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr stellte die LEG die Leistungsfähigkeit ihres fokussierten Geschäftsmodells und die Stärke ihrer Wachstumsstrategie erneut unter Beweis. Bei unverändert positiven Rahmenbedingungen für deutsche Wohnimmobilien entwickelten wir uns besser als der Markt. Die Zielsetzungen für die operativen und finanziellen Kennzahlen konnten erreicht und teilweise sogar deutlich übertroffen werden.

Das Geschäftsmodell der LEG verfolgt eine nachhaltige, wertorientierte Wachstumsstrategie, die die Interessen unserer Mieter und unserer Aktionäre vereint, d. h. Wachstum für Wertsteigerung.

Der Titel unseres Geschäftsberichts lautet in diesem Sinne auch: »Grow for it!« Wachstum und Größe sind dabei für die LEG kein Selbstzweck. Es ist vielmehr ein klares Bekenntnis, dass wir mit diesem Wachstum einen klaren Mehrwert für unsere Aktionäre, Mieter und übrigen Stakeholder schaffen wollen.

Wesentlicher Werttreiber bleibt dabei die führende Bewirtschaftungskompetenz der LEG-Plattform. Die Skalierung dieser Plattform über Akquisitionen bietet einen zusätzlichen, deutlichen Werthebel. Die regional fokussierte Ausrichtung der LEG auf den Kernmarkt NRW und das Verständnis für Kunden und Märkte schaffen strukturelle Wettbewerbsvorteile. In Verbindung mit einem effizienten Kapitaleinsatz bildet dies eine starke Basis für nachhaltige Wertsteigerung. Unsere führende operative Profitabilität im Sektor ist klarer Ausdruck der starken Positionierung der LEG.

Eine hohe Kundenzufriedenheit ist der Schlüssel für langfristigen Unternehmenserfolg. Es freut uns daher besonders, dass wir die niedrige Leerstandsquote, die ein wichtiger Indikator für die Kundenzufriedenheit ist, noch weiter reduzieren konnten.

In 2014 erzielte die LEG ein Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche von 3,0 % bei einer sehr niedrigen Leerstandsquote von 2,7 %. Dieses Ergebnis konnte mit durchschnittlichen Investitionen in den Bestand von rund 14 Euro pro qm erreicht werden; alleine dieser Wert ist Beleg für die hohe Kapitaleffizienz. Damit konnte die LEG nicht nur die gute Qualität des Immobilienbestands erhalten, sondern auch gleichzeitig attraktive Chancen für selektive, wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen nutzen.

Hinsichtlich unserer Akquisitionsstrategie konnten wir die gesetzten Wachstumsziele übererfüllen – ohne Kompromisse bei unseren anspruchsvollen Ankaufskriterien einzugehen. Seit dem Börsengang im Februar 2013 haben wir in neun Off-Market-Transaktionen rund 19.000 Wohneinheiten in den LEG-Kernmärkten angekauft. Insgesamt konnte dabei bereits eine attraktive anfängliche FFO-Rendite von gut 8 % erzielt und gleichzeitig eine Verwässerung des NAV vermieden werden. Wir sehen in diesen Portfolios weiteres deutliches Wertsteigerungspotenzial durch die sorgfältige Integration in die LEG-Plattform. Nach gut einem Jahr konnten die Mieten bereits um durchschnittlich 4,8 % gesteigert und die Leerstände reduziert werden. Die Bewirtschaftungsexpertise der LEG schafft somit deutlich zusätzlichen Mehrwert für unsere Aktionäre.



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender, CEO

HOLGER HENTSCHEL
Vorstandsmitglied, COO

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand, CFO

Auf Basis des robusten organischen Wachstums und den ersten Ergebniseffekten der neu abgeschlossenen Akquisitionen konnte die wesentliche Finanzkennzahl FFO I (Funds from Operations) in 2014 deutlich zulegen. So stieg das Ergebnis um 15,9 % auf 163,6 Mio. Euro (3,04 Euro pro Aktie). Diese Ergebnisentwicklung ist auf Basis einer unverändert starken und grundsoliden Bilanz erzielt worden. Aufgrund einer hohen Kostendisziplin und attraktiver Synergien bei den neu akquirierten Beständen konnten wir das operative Ergebnis überproportional zu den Mieterlösen steigern und die Effizienz damit weiter stärken. So konnte die Adjusted EBITDA-Marge von 64,3 % auf 66,5 % signifikant ausgeweitet werden.

Unsere Aktionäre partizipieren an der Steigerung des FFO I direkt durch steigende Dividenden. Für das Geschäftsjahr 2014 werden wir daher eine Dividende pro Aktie von 1,96 Euro vorschlagen, was einem Anstieg von 13,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die LEG-Aktie ist und bleibt damit ein attraktiver Dividendenwert.

Auch der Nettovermögenswert der Aktionäre (Net Asset Value ohne Goodwill) konnte im abgelaufenen Jahr mit einem Anstieg von 6,7 % von 49,39 Euro auf 52,69 Euro pro Aktie deutlich zulegen.

Der Kapitalmarkt honoriert unsere starke operative Performance. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 1,73 Euro pro Aktie konnte ein Total Return von 49,1 % erzielt werden. Die LEG-Aktie entwickelte sich somit besser als der MDAX und die Vergleichsgruppe der deutschen Immobilienunternehmen. Das Vertrauen des Kapitalmarkts in die LEG zeigte sich in 2014 auch bei den erfolgreichen Kapitalmaßnahmen: der für die LEG erstmaligen Begebung einer Wandelanleihe und der Emission neuer Aktien.

Die Perspektiven für eine Fortsetzung der Wachstumsstrategie bleiben positiv. Wir gehen für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 jeweils von einer weiter dynamischen Gewinnentwicklung aus. Für 2015 rechnen wir mit einem FFO I in der Bandbreite von 195 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro (3,42 Euro bis 3,50 Euro pro Aktie) und für 2016 mit einem Ergebnis von 223 Mio. Euro bis 227 Mio. Euro (3,91 Euro bis 3,98 Euro pro Aktie). Unsere wesentlichen Ergebnistreiber bleiben das robuste organische Wachstum, die starke Positionierung der LEG am Finanzierungsmarkt, der Ausbau der miethnahen Dienstleistungen, eine hohe Kostendisziplin sowie eine forcierte Umsetzung von Initiativen zur nachhaltigen Effizienzsteigerung. Zusätzlich werden wir auch weiterhin entschlossen die Chancen für wertsteigernde Akquisitionen nutzen. Zukünftige Akquisitionen sind dabei in unserem Ergebnisausblick noch nicht enthalten.

Das organische Wachstum wird weiter getragen von der strukturell steigenden Nachfrage der wachsenden Zahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Die positiven zusätzlichen Nachfrageeffekte aus der verstärkten Immigration sind für die LEG bereits spürbar. Wir stellen fest, dass sich die Haushaltszahlen in vielen Märkten in NRW besser entwickeln als in der Vergangenheit prognostiziert. Auf der Angebotsseite findet bei aktuellen Mietniveaus im Preissegment bezahlbarer Wohnraum weiterhin keine nennenswerte Ausweitung statt. Es ist zu erwarten, dass sich steigende Baukosten, auch infolge strengerer Kriterien für Energieeffizienz, die Diskussion um die Mietpreisbremse und die zum Januar 2015 wirksam werdende Erhöhung der Grunderwerbsteuer weiter negativ auf die Neubauaktivitäten im Mietwohnungsbau auswirken werden. Somit kommt dem vorhandenen Wohnungsbestand eine noch größere Bedeutung zu.

Auch in den anderen wichtigen Wachstumsfeldern sind die Perspektiven unverändert positiv. Bei den Akquisitionen profitiert die LEG von ihrer breiten Präsenz und ihrem etablierten Netzwerk in NRW. Den Bereich der mieternahen Dienstleistungen besetzen wir zum Beispiel mit dem Angebot von dezentraler Versorgung der Mieter mit Wärme und Strom. Zusammen mit einem strategischen Kooperationspartner geht die LEG einen innovativen Weg, der mit einer weiteren erwarteten Stärkung der Ertragskraft verbunden sein wird.

Wir wollen die derzeit günstigen Rahmenbedingungen auf den Finanzierungsmärkten langfristig absichern. Dadurch schaffen wir für unsere Aktionäre ein hohes Maß an Planbarkeit für zukünftiges Gewinn- und Dividendenwachstum. Durch eine geplante vorzeitige Refinanzierung von Darlehen mit einem Volumen von rund 900 Mio. Euro ist von einer weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Finanzierungskosten auf voraussichtlich unter 2,3 % bei einer Restlaufzeit von über 11 Jahren auszugehen. Damit kann die LEG auf die führende Finanzierungsstruktur im deutschen Wohnimmobiliensektor verweisen.

Die LEG nutzt die Stärken einer regional fokussierten Bewirtschaftungsplattform. Die Position der führenden Profitabilität gilt es nachhaltig auszubauen, deshalb stellen wir interne Strukturen und Prozesse noch einmal verstärkt auf den Prüfstand. Die Bereitschaft zum Wandel ist das, was die LEG in den letzten Jahren ausgezeichnet und stark gemacht hat. Diesen Weg gehen wir konsequent weiter. Gleichzeitig versprechen wir, dass wir nicht zu Lasten unserer Kunden sparen werden.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der wichtigste Erfolgsfaktor der LEG. Ihre Leistungsstärke und Motivation bilden die starke Basis für die erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie; nur mit ihnen zusammen erarbeiten wir unsere Erfolge. Daher gilt ihnen auch unser ganz besonderer Dank.

Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr in uns gesetztes Vertrauen. Wir setzen uns weiter mit aller Kraft dafür ein, dass die LEG ein stabiles und wachstumsstarkes Unternehmen bleibt.

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender, CEO

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand, CFO

HOLGER HENTSCHEL
Vorstandsmitglied, COO

EQUITY STORY



BURKHARD SAWAZKI
Leiter Investor Relations

**»Führende Profitabilität
und operative Performance
auf Basis starker
regionaler Präsenz«**

I – Attraktive Dividende auf Basis führender operativer Profitabilität

Die führende und sich weiter verbesserte Profitabilität schlägt sich in steigenden Dividenden nieder. Auch für die Jahre 2014 und 2015 können die Aktionäre bereits jetzt wieder mit einer deutlich positiven Entwicklung der Dividende rechnen. Auf Basis der aktuellen Gewinnprognose und einer geplanten Ausschüttungsquote von 65% des FFO I liegt die Dividendenrendite für 2016 bereits bei rund 3,5% (Basis: Kurs von 72,39 Euro am 3. März 2015).

II – Best-in-Class Finanzierungsstruktur auf Basis einer starken Bilanz

Die LEG mit ihrer starken Bilanz ist bevorzugter Partner von führenden finanzierenden Banken. Nach Abschluss der Refinanzierungen weist die LEG mit voraussichtlich unter 2,3% die im Branchenvergleich niedrigsten Finanzierungskosten auf. Dabei liegt die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen bei über 11 Jahren.

III – Führende Bewirtschaftungs- plattform – überdurchschnitt- liches Mietwachstum

Mit einem Mietwachstum von 3,0% und einem gleichzeitig geringen Leerstand von 2,7% setzt die LEG Maßstäbe bei der Bewirtschaftung von deutschen Wohnimmobilien.

IV – Überlegene Kapitaleffizienz: hohes Wachstum bei vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz

Wachstum ist kein Selbstzweck, vielmehr steht Wertgenerierung im Vordergrund. Die LEG weist im Wettbewerbsvergleich das höchste Wachstum relativ zum Kapitaleinsatz auf. Die LEG investiert nicht nach dem Gießkannenprinzip zu Lasten von Mietern und Aktionären.

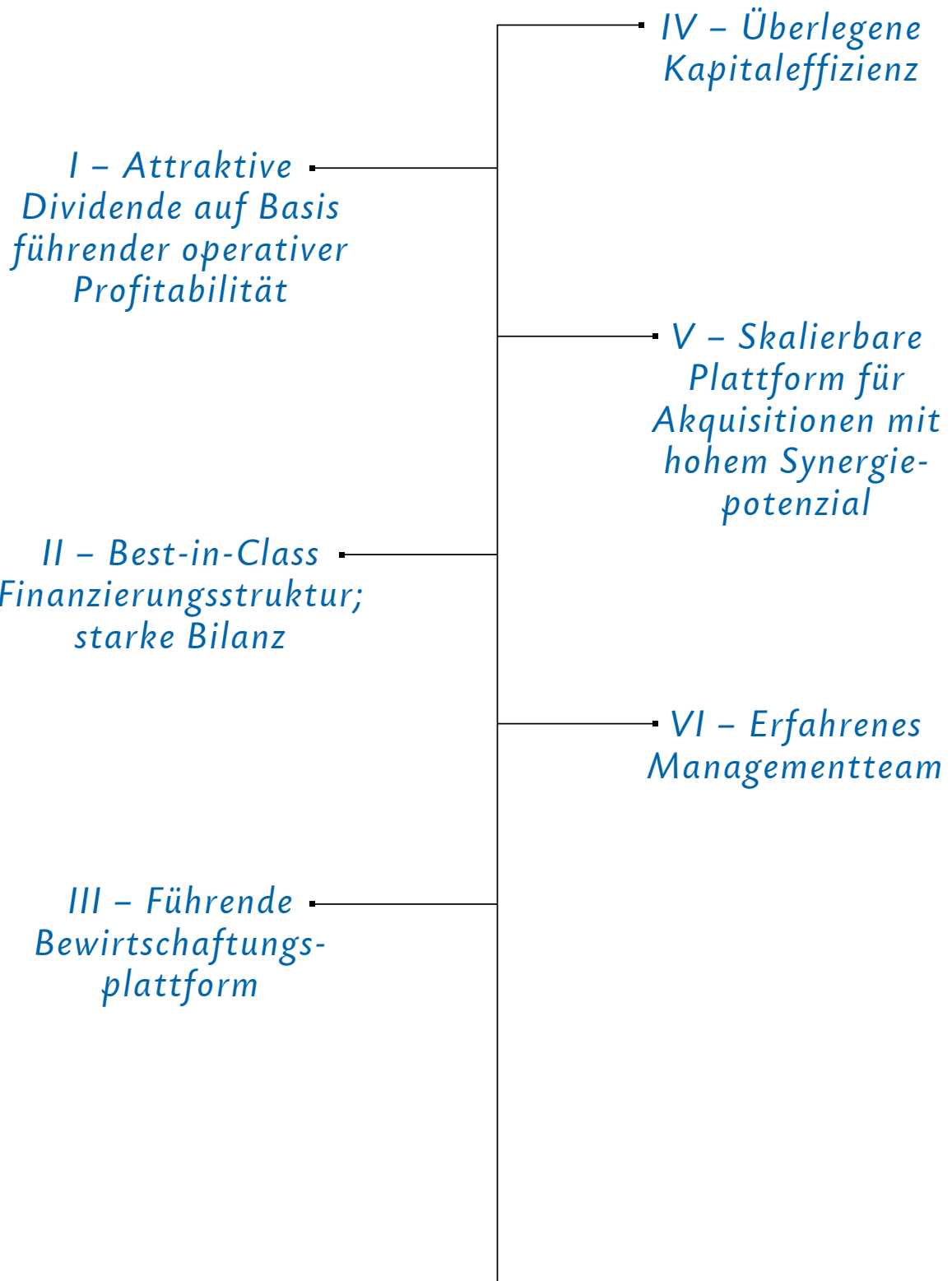
V – Skalierbare Plattform für Akquisitionen mit hohem Synergiepotenzial

Seit Anfang 2013 konnten rund 19.000 Wohneinheiten in unseren Kernmärkten mit hohen operativen Synergien und auf Basis strenger Investitionskriterien akquiriert werden. Die weiter verbesserte Effizienz wird in einer deutlich überproportionalen Ergebnisentwicklung sichtbar. Die Akquisitionsstrategie der LEG schafft direkten Mehrwert für die Aktionäre.

VI – Erfahrenes Managementteam

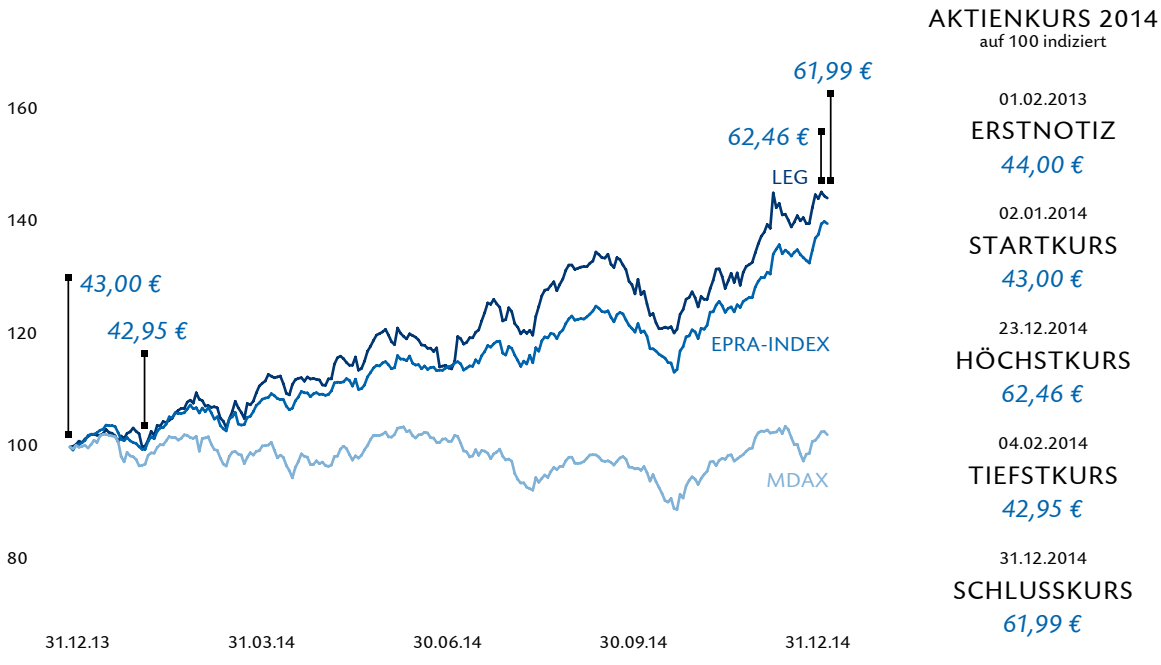
Die leistungsfähige LEG-Plattform wird von einem Managementteam mit langjähriger Immobilien-erfahrung geführt. Die drei Vorstände können auf einen Erfahrungshorizont von jeweils mehr als 20 Jahren in der Branche verweisen.

Key Investment Highlights



AKTIE

G1 – Aktienkursentwicklung



Die LEG-Aktie zählte mit einem Kursanstieg von 44,3 % zu den größten Gewinnern im deutschen Midcap-Index MDAX®. Damit konnte sich die Aktie auch besser entwickeln als der Vergleichsindex der deutschen Immobilienaktien. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende lag die Gesamtpformance für die LEG-Aktionäre bei 49,1 %.

Der deutsche Aktienmarkt erreichte in 2014 bei gleichzeitig hoher Volatilität eine insgesamt mäßige Gesamtpformance. So erreichten der DAX® und der MDAX® Gesamttrenditen von 2,7 % bzw. 2,2 %.

Der Aktienmarkt bewegte sich im Spannungsfeld zwischen den wesentlichen negativen Faktoren, wie den geopolitischen Spannungen und der enttäuschenden konjunkturellen Entwicklung in der Eurozone auf der einen Seite sowie dem Rückenwind einer sich erholenden us-Konjunktur und der expansiven Geldpolitik der Notenbanken auf der anderen Seite.

In einem Umfeld weiter rückläufiger Zinsen mit Rekordtiefs für die Renditen deutscher Staatsanleihen sowie eines hohen Bedarfs von Investoren nach defensiven Asset-Klassen konnten sich die

Immobilienaktien insgesamt besser entwickeln als der breite Aktienmarkt. Der FTSE EPRA/NAREIT-Index Germany, der die Entwicklung der deutschen Immobilienaktien abbildet, konnte so in 2014 um 39,8 % zulegen.

LEG-Aktie mit deutlichen Kursgewinnen

Die LEG-Aktie konnte mit einem Schlusskurs von 61,99 Euro pro Aktie einen Kurszuwachs von 44,3 % verzeichnen und damit signifikant besser abschneiden als der Gesamtmarkt und der Vergleichsindex der Immobilienaktien. Einschließlich der ausgeschütteten Dividende von 1,73 Euro pro Aktie lag die Gesamttrendite für die LEG-Aktionäre somit bei 49,1 %. Das Jahreshoch erreichte die LEG-Aktie am 23. Dezember mit einem Xetra-Schlusskurs von 62,46 Euro.

Erfolgreiche Platzierung von Kapitalmaßnahmen

Das Vertrauen des Kapitalmarkts in die Wachstumsstrategie der LEG spiegelt sich auch in den

erfolgreichen Platzierungen einer Wandelschuldverschreibung sowie der Emission neuer Aktien wider.

Im April konnte die LEG in einem beschleunigten Orderbuchverfahren eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 300 Mio. Euro platzieren. Bei hoher Nachfrage lagen der Kupon bei 0,5 % und die Wandlungsprämie auf den Referenzpreis von 47,99 Euro bei 30 %. Dies entspricht einem anfänglichen Wandlungspreis von 62,39 Euro.

Am 9. Oktober 2014 konnten nach Börsenschluss in einem schwierigen Marktumfeld innerhalb weniger Stunden 4,1 Millionen neue Aktien, was 7,7 % des Aktienkapitals entsprach, zu einem Preis von 50,00 Euro mit einem geringen Abschlag zum Schlusskurs ebenfalls bei institutionellen Investoren platziert werden. Der Bruttoemissionserlös lag bei 205 Mio. Euro.

Anstieg des Streubesitzes und der Gewichtung in wichtigen Indizes

Im Januar haben der Altaktionär Saturea B.V. 15,176 Millionen Aktien und im Oktober Perry Luxco RE S.à r.l. 2,366 Millionen Aktien am Markt platziert. Infolge der Umplatzierungen erhöhte sich der Streubesitzanteil der LEG-Aktie gemäß der Definition der Deutschen Börse auf 100 %. Die Ausweitung des Streubesitzes, die Emission sowie die positive Kursentwicklung haben sich schließlich auch in höheren Gewichtungen in wichtigen Indizes niedergeschlagen, was den gestiegenen Stellenwert der LEG-Aktie am Kapitalmarkt unterstreicht. Am Jahresende 2014 lag die Gewichtung im MDAX® bei 2,7 % (Ende 2013: 1,2 %) und im EPRA Europe-Index bei 2,2 % (Ende 2013: 1,3 %).

Die weiter wachsende Bedeutung der LEG-Aktie am Kapitalmarkt kommt auch in der Aufnahme in den Stoxx Europe 600®-Index zum Ausdruck.

Investor-Relations-Aktivitäten

Die LEG setzt stark auf einen aktiven Dialog mit den Investoren. In 2014 hat die LEG an 30 Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen oder alternativ Roadshows an den wichtigen internationalen Finanzplätzen durchgeführt. Damit wurden die Aktivitäten noch einmal verstärkt und die geografische Reichweite um die Standorte Chicago, Philadelphia,

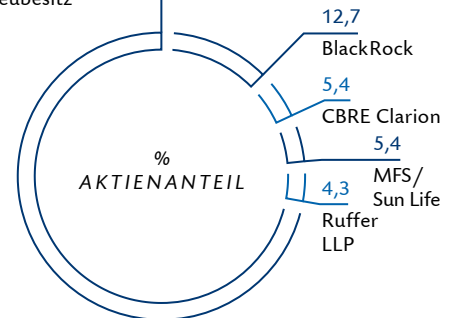
Edinburgh, Mailand, Genf, Lugano und Hamburg erweitert. Darüber hinaus haben wir Investoren in unserer Hauptverwaltung in Düsseldorf begrüßt und unsere Bestände im Rahmen von Property Tours präsentiert. Seit dem Börsengang in 2013 konnte so zu rund 500 institutionellen Investoren der Kontakt aufgebaut und intensiviert werden.

Aktuell wird die LEG-Aktie von 18 Analysten von Investment-Häusern aktiv verfolgt. Damit konnte die Coverage in 2014 weiter ausgeweitet werden, was das große Investoreninteresse an der LEG-Aktie widerspiegelt. Dabei überwiegen die positiven Einschätzungen zur weiteren Perspektive der LEG-Aktie.

G2 – Aktionärsstruktur

72,2

Sonstiger Streubesitz



T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	57.063.444
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600
Stichtagskurs (31. Dezember 2014)	61,99 €
Marktkapitalisierung (31. Dezember 2014)	3.537,4 Mio. €
Streubesitz (31. Dezember 2014)	100 %
Gewichtung im MDAX (31. Dezember 2014)	2,66 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. Dezember 2014)	2,21 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (2014)	132.724 Stück
Höchstkurs (2014)	62,46 €
Tiefstkurs (2014)	42,95 €

AKQUISITIONEN 2014

300

Wohneinheiten

Standorte

ESSEN, MINDEN, MOERS

01.06.2014

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

5,43 €/qm

NETTO KALTMIETE

3,2 %

LEERSTANDSQUOTE



2.400

Wohneinheiten

Standorte

ESSEN, DUISBURG, KREFELD

Im 1. Halbjahr 2015

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG



1.922

Wohneinheiten

Standorte

DUISBURG, HATTINGEN

01.07.2014

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG

4,96 €/qm

NETTO KALTMIETE

3,0 %

LEERSTANDSQUOTE



9.591

Wohneinheiten

Standorte

VITUS NRW-PORTFOLIO
33 Standorte in NRW-Kernmärkten;
Schwerpunkte Mönchengladbach,
Wuppertal, Leverkusen

01.11.2014

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERGANG



4,76 €/qm

NETTO KALTMIETE

3,9 %

LEERSTANDSQUOTE



PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. Dezember 2014 106.691 Wohneinheiten, 1.059 Gewerbeeinheiten sowie 26.695 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude umfassen im Durchschnitt sieben Wohneinheiten über drei Geschosse.

Das Jahr 2014 stand für die LEG im Zeichen des Wachstums. Die Erweiterung des Portfolios mit rund 13.100 Wohneinheiten im Jahr 2014 erfolgte durch Akquisitionen in ganz NRW. Bei den Ankäufen handelt es sich um Portfolios mit Standorten in den Kernmärkten der LEG. Die Schwerpunkte lagen auf den Städten Mönchengladbach, Leverkusen, Wuppertal, Hagen und einigen Städten des Ruhrgebiets.

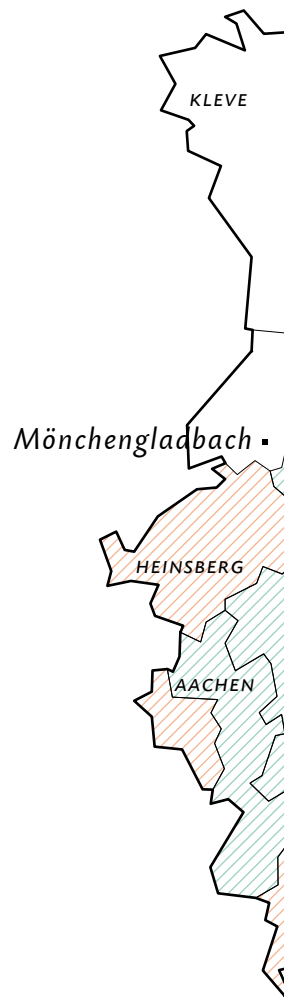
106.691

Wohneinheiten

rd. 300.000

Mieter

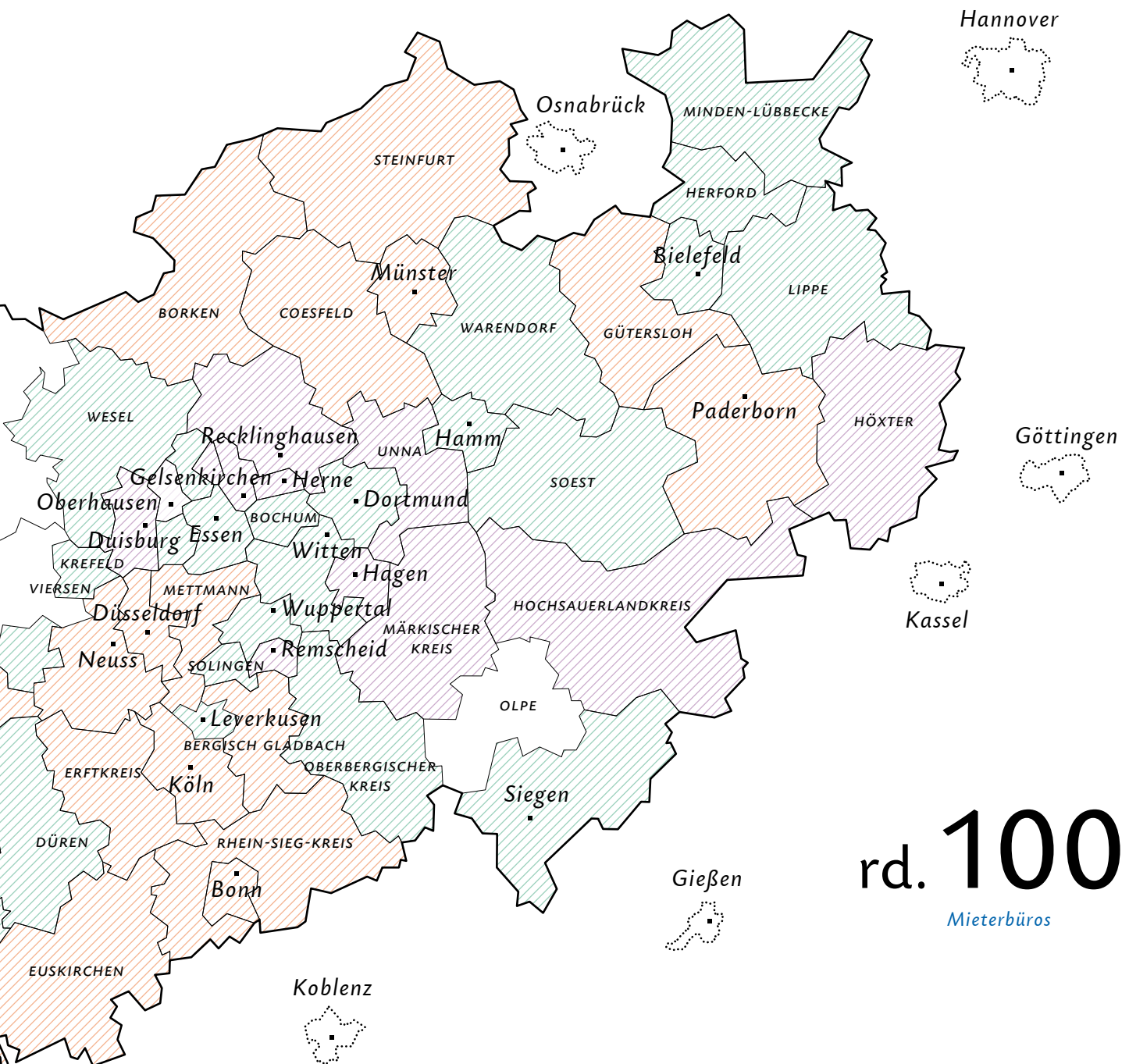
- WACHSTUMSMÄRKTE
- STABILE MÄRKTE
- MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN
- NICHT BERÜCKSICHTIGTE MÄRKTE



Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten

19

Kundencenter



Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CBRE entwickelten Scoringsystems in drei Marktcluster aufteilen: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Mit Ausnahme der Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland.

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **Stabile Märkte** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **Märkte mit höheren Renditen** unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben.

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

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

T3 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.12.2014				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	32.847	30,7	2.165.788	5,71	1,1
Kreis Mettmann	8.248	7,7	571.548	5,70	1,3
Münster	6.098	5,7	404.555	6,06	0,3
Düsseldorf	3.542	3,3	228.960	6,06	0,6
Sonstige Standorte	14.959	14,0	960.725	5,48	1,4
STABILE MÄRKTE	42.916	40,1	2.747.024	4,81	3,0
Dortmund	12.554	11,7	821.009	4,71	2,1
Mönchengladbach	6.050	5,7	383.259	4,87	2,4
Hamm	3.975	3,7	239.894	4,60	1,8
Sonstige Standorte	20.337	19,0	1.302.861	4,90	4,1
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.284	27,4	1.810.809	4,69	4,4
Kreis Recklinghausen	6.567	6,1	410.197	4,72	5,8
Duisburg	5.697	5,3	353.197	4,92	3,7
Märkischer Kreis	4.679	4,4	287.067	4,52	2,9
Sonstige Standorte	12.341	11,5	760.349	4,64	4,4
AUSSERHALB VON NRW	1.914	1,8	131.056	5,05	1,6
GESAMT	106.961	100,0	6.854.678	5,07	2,8

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahres-
turnus aktualisiert und blieb gegenüber dem Vor-
jahr unverändert. Auf Basis dieses Systems wird
die Rangliste der Märkte von Bonn vor Münster,
dem Rhein-Sieg-Kreis sowie Köln und Düsseldorf
angeführt. Weitere 15 Wachstumsmärkte verteilen
sich auf das Rheinland sowie Teile des Münster-
landes und den Kreis Paderborn. Die Liste der den
Stabilen Märkten zugeordneten Gemeinden und
Kreise führen der Kreis Aachen, der Oberbergische
Kreis sowie Bielefeld an; es folgen 20 weitere Teil-
märkte, welche sich über das gesamte Landes-
gebiet von NRW erstrecken. Der Kreis Unna führt
das Segment der Märkte mit höheren Renditen
an, gefolgt von zehn weiteren Teilmärkten – über-
wiegend im Ruhrgebiet sowie ländlicheren Regio-
nen des Sauerlands.

97,3%
Vermietungsquote like-for-like

31.12.2013						Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (31.12.2014)
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	
31.506	33,4	2.080.806	5,54	1,2	3,2	-20
8.092	8,6	560.966	5,54	1,5	3,2	-20
6.102	6,5	404.954	5,91	0,2	2,5	10
3.297	3,5	213.583	5,90	0,5	3,5	0
14.015	14,9	901.303	5,29	1,6	3,8	-30
34.631	36,7	2.207.206	4,67	3,5	2,7	-30
12.561	13,3	821.203	4,59	2,9	2,4	-70
311	0,3	21.420	5,19	1,9	2,9	30
3.976	4,2	239.995	4,47	2,3	3,1	-40
17.783	18,9	1.124.588	4,77	4,2	2,9	0
26.697	28,3	1.648.122	4,58	4,4	2,6	0
6.553	6,9	409.523	4,58	5,8	3,1	10
4.746	5,0	291.394	4,76	3,9	2,8	-20
4.412	4,7	269.730	4,48	2,8	2,0	-10
10.986	11,6	677.475	4,53	4,4	2,5	0
1.477	1,6	97.476	5,10	1,4	4,0	20
94.311	100,0	6.033.610	4,96	2,9	3,0	-18

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote, Fluktuation)

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die LEG Immobilien AG ein deutlich dynamisches Mietwachstum verzeichnen. Auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) stiegen die Nettokaltmieten um 3,0 % von 4,96 Euro/qm auf 5,11 Euro/qm. Einschließlich der getätigten Akquisitionen liegt die Ist-Miete des Portfolios zum Bilanzstichtag bei 5,07 Euro/qm. Diese positive Mietentwicklung wird in allen Teilmärkten sichtbar.

Im frei finanzierten Segment konnte im Jahresvergleich eine Steigerung von 3,4 % auf 5,42 Euro/qm (like-for-like) verzeichnet werden. Besonders erfreulich entwickelten sich die frei finanzierten Bestände in den Wachstumsmärkten mit einem Zuwachs von 3,6 % auf 6,16 Euro/qm (like-for-like). Im Segment Stabile Märkte stiegen die Mieten pro qm im Zwölfmonats-Vergleich um 3,1 % auf 5,06 Euro/qm (like-for-like), während auch in den Märkten mit höheren Renditen ein Mietzuwachs von 2,8 % auf 4,91 Euro/qm (like-for-like) realisiert werden konnte.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete im Jahresvergleich um 2,4 % auf 4,61 Euro/qm (like-for-like) gestiegen.

T4 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte		Stabile Märkte	
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Wohnungen preisgebunden					
Anzahl		11.178	11.408	15.885	14.924
Fläche	qm	775.468	790.756	1.083.487	1.013.013
Ist-Miete	€/qm	5,01	4,88	4,49	4,36
Leerstandsquote	%	0,8	1,1	2,9	3,0
Wohnungen frei finanziert					
Anzahl		21.669	20.098	27.031	19.707
Fläche	qm	1.390.321	1.290.050	1.663.537	1.194.193
Ist-Miete	€/qm	6,10	5,95	5,02	4,94
Leerstandsquote	%	1,2	1,3	3,1	3,8
Wohnungen gesamt					
Anzahl		32.847	31.506	42.916	34.631
Fläche	qm	2.165.788	2.080.806	2.747.024	2.207.206
Ist-Miete	€/qm	5,71	5,54	4,81	4,67
Leerstandsquote	%	1,1	1,2	3,0	3,5
Gewerbe gesamt					
Anzahl					
Fläche	qm				
Garagen und Stellplätze gesamt					
Anzahl					
Sonstiges gesamt					
Anzahl					

Der konsequente und erfolgreiche Bewirtschaftungsfokus wird im Vergleich zum 31. Dezember 2013 auch durch eine Vermietungsquote von 97,3 % (like-for-like) bestätigt. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31. Dezember 2014 beläuft sich auf 2.544 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen auf 2.975 Einheiten (absolut).

+3,4%

Mietwachstum like-for-like im
frei finanzierten Bereich

Auch im Jahr 2014 konnte eine konstante Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen über alle Marktsegmente beobachtet werden. Insbesondere die Wachstumsmärkte belegen mit einer Vermietungsquote von 99,0 % (Vorjahr 98,8 %) ihre hohe Attraktivität. Die positive Wahrnehmung des Wohnungsangebots der LEG bleibt in den stabilen Märkten mit einer niedrigen Leerstandsquote von 3,1 % (Vorjahr 3,4 %) und in den Märkten mit höheren Renditen mit einer Leerstandsquote von 4,3 % (Vorjahreszeitraum 4,3 %) stabil (jeweils like-for-like).

Die Zufriedenheit der Mieter bestätigt sich ebenfalls in der stabil niedrigen Fluktuationsquote zum Stichtag 31. Dezember 2014 in Höhe von 10,8 % (Vorjahresstichtag 31. Dezember 2013: 10,9 %).

	Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	8.642	8.932	120	154	35.825	35.418
qm	575.172	592.345	9.809	12.415	2.443.935	2.408.529
€/qm	4,28	4,19	4,31	4,19	4,61	4,49
%	4,2	4,0	1,7	0,6	2,6	2,6
	20.642	17.765	1.794	1.323	71.136	58.893
qm	1.235.637	1.055.777	121.247	85.061	4.410.742	3.625.081
€/qm	4,88	4,79	5,11	5,23	5,33	5,27
%	4,4	4,5	1,6	1,5	2,9	3,1
	29.284	26.697	1.914	1.477	106.961	94.311
qm	1.810.809	1.648.122	131.056	97.476	6.854.678	6.033.610
€/qm	4,69	4,58	5,05	5,10	5,07	4,96
%	4,4	4,4	1,6	1,4	2,8	2,9
					1.059	1.031
qm					195.572	197.613
					26.695	22.903
					1.240	853

Wertentwicklung

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

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im Jahr 2014 insgesamt 89,2 Mio. Euro aufgewendet worden. Dieser leichte Anstieg ist in erster Linie auf die Ausweitung des Portfolios zurückzuführen. Das durchschnittliche Investitionsvolumen blieb mit 13,81 Euro pro qm auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahreszeitraum 14,00 Euro pro qm).

Von den Gesamtaufwendungen im Jahreszeitraum entfallen 43,4 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 43,7 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 45,7 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 41,8 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote beträgt im Jahr 2014 48,7 % (Vorjahreszeitraum 51,1 %).

T5 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnetto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	32.847	2.337	41	1.112	16,3 x	164	2.501
Kreis Mettmann	8.248	575	10	1.008	14,9 x	66	641
Münster, Stadt	6.098	533	9	1.318	18,2 x	38	571
Düsseldorf, Stadt	3.542	281	5	1.249	17,1 x	20	301
Sonstige Standorte	14.959	948	17	1.051	16,1 x	40	988
STABILE MÄRKTE	42.916	2.067	36	733	13,0 x	80	2.147
Dortmund, Stadt	12.554	615	11	746	13,5 x	35	650
Mönchengladbach, Stadt	6.050	289	5	748	12,8 x	1	291
Hamm, Stadt	3.975	146	3	606	11,1 x	3	149
Sonstige Standorte	20.337	1.017	18	743	13,1 x	40	1.057
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.284	1.157	20	639	11,8 x	42	1.198
Kreis Recklinghausen	6.567	277	5	642	12,1 x	14	291
Duisburg, Stadt	5.697	248	4	697	12,2 x	9	257
Märkischer Kreis	4.679	165	3	574	10,9 x	2	167
Sonstige Standorte	12.341	467	8	633	11,8 x	16	483
NRW-PORTFOLIO	105.047	5.560	98	826	13,9 x	286	5.846
Portfolio außerhalb NRW	1.914	114	2	864	14,5 x	9	123
GESAMTPORTFOLIO³	106.961	5.674	100	827	13,9 x	295	5.969
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							17
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							27
Vorräte (IAS 2)							4
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							0
GESAMTBILANZ⁴							6.016

¹ Davon ausgenommen sind 309 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 295 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 295 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 309 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Inkl. der Angaben aus der Fair Value-Bewertung durch CBRE vom 30.09.2014 für das 9.574 Wohneinheiten umfassende Ankaufsportfolio.

⁴ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 58,4 Mio. Euro.

VORSTANDSINTERVIEW

20

PORTRAITS
UNSERER MIETER

28

GROW FOR IT!

WACHSTUM FÜR
WERTSTEIGERUNG

VORSTANDS- INTERVIEW

Die LEG hat ihre Wachstumsstrategie im Geschäftsjahr 2014 konsequent verfolgt und dabei ihre Ziele teilweise deutlich übertroffen.

Starke operative Kennzahlen unterstreichen die Leistungsfähigkeit der LEG auch gegenüber dem Wettbewerb.

Der Markt für deutsche Wohnimmobilien steht mit robustem Wachstum weiter stark im Fokus und stellt sich auch

den veränderten Fragestellungen. Die Vorstände Thomas Hegel (CEO), Eckhard Schultz (CFO) und Holger Hentschel (COO)

nehmen im Interview Stellung zur aktuellen Entwicklung und den weiteren Perspektiven der LEG.



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender (CEO)



ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand (CFO)

2014 war ein ereignisreiches Jahr für die Immobilienbranche. Deutsche Wohnimmobilien standen als Anlageklasse im Mittelpunkt. Wie hat sich die LEG in ihrem zweiten Börsenjahr in diesem Umfeld behauptet?

THOMAS HEGEL Wir sind sehr mit den Ergebnissen zufrieden und haben eine starke Position. Es ist sehr wichtig für uns, auch im zweiten Börsenjahr den Nachweis erbringen zu können, dass sich die LEG durch eine führende operative Performance auszeichnet. Wir konnten unsere Zielsetzungen erreichen und teilweise sogar deutlich übererfüllen. Ein Mietwachstum von 3,0 % und ein gleichzeitig geringer Leerstand von 2,7 % stehen für operative Exzellenz.

Weiterhin konnten wir im Rahmen unserer wertgenerierenden Akquisitionsstrategie mit rund 19.000 angekauften Wohneinheiten seit dem Börsengang das Akquisitionsziel deutlich übertreffen.

Der Erfolg der LEG wird auch in den Finanzkennzahlen sichtbar. Unseren FFO I konnten wir auf 163,6 Mio. Euro deutlich steigern. Die Aktionäre profitieren direkt mit einem Dividendenanstieg von 13,3 % auf 1,96 Euro pro Aktie.

Die LEG hat am Kapitalmarkt weiter an Gewicht gewonnen. Welche Konsequenzen hat dies für das Unternehmen?

ECKHARD SCHULTZ Aufgrund der sehr positiven Kursentwicklung der LEG-Aktie, der Erhöhung des Streubesitzes auf 100 % und durch die Emission neuer Aktien zählt unsere Aktie nun in der Tat zu den Schwergewichten im MDAX. Das sich darin widerspiegelnde Vertrauen des Kapitalmarkts ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich.

Für das abgelaufene Jahr weist die LEG-Aktie eine Gesamtrendite für unsere Aktionäre von 49,1 % auf. Damit konnte sich die LEG-Aktie nicht nur besser entwickeln als der deutsche Aktienmarkt insgesamt, sondern auch eine Outperformance gegenüber der Vergleichsgruppe der Immobilienunternehmen erzielen.

Die LEG hat am Kapitalmarkt ein Standing erworben, das auch bei der erfolgreichen Emission neuer Aktien und der erstmaligen Begebung einer Wandelanleihe in 2014 sichtbar wurde.

Voraussetzung für das uns entgegengebrachte Vertrauen sind Transparenz in der Berichterstattung und ein intensiver Dialog mit unseren Aktionären. Unser klarer Anspruch ist: Wir sind Qualitätsanbieter im operativen Geschäft und mit unserem Kapitalmarktauftritt.

Der Geschäftsbericht 2014 trägt das Motto »Grow for it!« Was ist darunter zu verstehen?

THOMAS HEGEL Die LEG wächst. Aber nicht zum Selbstzweck. Wir verbinden damit in erster Linie einen qualitativen Anspruch: Wachstum für Wertsteigerung. »Grow for it!« sehen wir als unser Selbstverständnis und unsere Motivation. Es ist ein ganzheitlich angelegtes Konzept.

Wir wollen mit unserer Wachstumsstrategie einen klaren Mehrwert für unsere Eigentümer, die Aktionäre, schaffen. Wesentliches Element ist dabei der verantwortungsvolle Umgang mit dem Kapital unserer Aktionäre. Wir wollen Werte schaffen – und davon sollen unsere Mieter, Mitarbeiter und übrigen Stakeholder langfristig profitieren. Um unserem Anspruch an uns selbst gerecht zu werden, ist eine stetige Weiterentwicklung ganz wesentlich. Wir müssen weiter anpacken, jeden Tag noch besser werden und über uns hinauswachsen. Dazu gehört auch die laufende Überprüfung interner Prozesse und Strukturen. Ziel ist es, die Effizienz und die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern. Wir ruhen uns nicht auf unseren Erfolgen aus.

Die wesentliche Säule ist das organische Wachstum. Wie sehen Sie die Perspektiven?

HOLGER HENTSCHEL Wir sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen, und das ist auch unser Anspruch für die kommenden Jahre. Unser regionaler Fokus und die führende Bewirtschaftungsexpertise mit hoher Service-Orientierung und Vor-Ort-Präsenz machen letztlich den Unterschied. Wir verstehen unsere Märkte und unsere Kunden.

Unser Wachstum setzt sich aus unterschiedlichen Wachstumstreibern zusammen: Anpassung an Marktmieten, Auslaufen von Mietbindungen, selektive Modernisierungen und regelmäßige Anpassung der gebundenen Kostenmieten. Dadurch ist unser Wachstumspfad sehr breit aufgestellt und stabil.

Wir sehen, dass wir mit unseren Mieten dabei weiterhin unter dem Marktniveau liegen. Das macht uns sehr zuversichtlich, dass wir unser überdurchschnittliches organisches Wachstum fortsetzen können.

Für einige Städte und Kreise in NRW sind die Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eher negativ. Welche Auswirkungen hat dies auf die Wachstumsperspektiven der LEG?

THOMAS HEGEL Die Teilmärkte in unserem Kernmarkt NRW sind heterogen. Es gibt ausgeprägte Wachstumszentren mit den Städten in der Rheinschiene sowie den Universitätsstädten wie Münster oder Aachen. Die LEG besitzt eine starke Präsenz in diesen Märkten. Es ist aber auch zu beobachten, dass die Märkte allgemein im Aufwind sind. In der Metropolregion NRW profitieren auch die Nachbarstädte der Wachstumszentren, die wir als Stabile Märkte oder Märkte mit höheren Renditen bezeichnen, zunehmend von Ausstrahleffekten.

»Wachstum ist für die LEG kein Selbstzweck. Wir verbinden damit in erster Linie einen qualitativen Anspruch: Wachstum für Wertsteigerung«

THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Wir stellen fest, dass sich viele Märkte besser entwickeln, als es die Prognosen vorhergesagt haben. Städte wie etwa Dortmund, Essen oder Mönchengladbach verzeichnen nach teilweise langen Phasen des Rückgangs wieder ein Bevölkerungswachstum. Die Zuwanderung aus dem Ausland verleiht dem Markt entscheidende Wachstumsimpulse. Die Metropolregion NRW mit ihrem großen Arbeitsmarkt ist ein Nutznießer dieser Entwicklung.

HOLGER HENTSCHEL Das zu beobachtende Bevölkerungswachstum verleiht den Märkten zusätzlichen Rückenwind. Durch die kontinuierlich steigende Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte war das Haushaltswachstum – und dies ist der entscheidende Nachfragefaktor – bereits vorher positiv. Es gibt somit eine deutlich steigende Nachfrage nach qualitativ gutem und erschwinglichem Wohnraum. Die LEG mit ihrem Produktangebot ist für diese Makrotrends ideal am Markt positioniert. Weiterhin ist die Qualität des Mikrostandorts ein ganz wichtiger Faktor. So unterstreicht insbesondere die dynamische, positive Entwicklung an Standorten wie Duisburg oder Gelsenkirchen im Vorjahr die hohe Nachfrage nach dem Produkt der LEG.

Die nachhaltige Bewirtschaftung hat großen Raum in der öffentlichen Diskussion eingenommen. Sind breit angelegte Modernisierungsprojekte der Schlüssel zum Erfolg?

ECKHARD SCHULTZ Die LEG handelt nicht nach dem Gießkannenprinzip. Wir setzen auf nachhaltige Modernisierung mit Augenmaß zum Wohle unserer Mieter und Aktionäre. In unserem Portfolio gibt es keinen Investitionsstau. Es gab Nachholbedarf bei einigen neu angekauften Beständen, aber den arbeiten wir planmäßig ab. Insgesamt haben wir in den letzten beiden Jahren jeweils rund 14 Euro pro qm investiert. Damit liegen wir unverändert über dem in der Sozialcharta verankerten Niveau von 12,50 Euro.

Der Ansatz der LEG ist durchaus ein Differenzierungsmerkmal zum Wettbewerb. Der Fokus auf Kapitaleffizienz und eine Vermeidung der Überforderung von Mietern sind wichtige strategische Erfolgsfaktoren in der Wohnungswirtschaft, insbesondere in unserem Marktsegment. Überdurchschnittliche Investitionsniveaus bei den akquirierten Portfolios schaffen hierbei Mehrwert für unsere Kunden und Aktionäre.



»Wir setzen auf nachhaltige Modernisierung mit Augenmaß zum Wohle unserer Mieter und Aktionäre. In unserem Portfolio gibt es keinen Investitionsstau.«

ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand (CFO)

Darüber hinaus wollen Sie auch durch Zukäufe wachsen. Wie schafft die LEG Mehrwert und wie sieht das Marktumfeld aus?

THOMAS HEGEL Das Stichwort Kapitaleffizienz ist bereits gefallen. Dieser Ansatz gilt analog auch für unsere Akquisitionsstrategie. Größe ist für die LEG nicht das Maß aller Dinge. Die wertorientierte Strategie basiert auf strengen Investitionskriterien, die sich zum Ziel setzen, unmittelbaren Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen. Bei den bis Ende 2014 angekauften 19.000 Wohneinheiten konnten wir anfängliche FFO-Renditen von 8 % erreichen und gleichzeitig eine Verwässerung der Nettovermögenssubstanz (NAV) vermeiden.

Die attraktiven Renditen konnten wir aufgrund der hohen Synergien mit dem bestehenden LEG-Portfolio erzielen. Mit unserer Bewirtschaftungsexpertise schaffen wir dabei zusätzlichen Mehrwert. So haben sich die operativen Kennzahlen nach der Übernahme deutlich positiv entwickelt.

In NRW ist die LEG der bevorzugte Partner für Portfoliotransaktionen. Unsere breite Präsenz, die starke Bilanz und die Reputation als verlässlicher Partner mit einer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie kommen uns deutlich zugute.

Die geforderten Preise für Portfolios sind in einigen Wachstumsmärkten teilweise deutlich gestiegen. Attraktive Opportunitäten ergeben sich aber weiterhin insbesondere für Portfolios, die über verschiedene Standorte verstreut sind und damit eine bestehende Bewirtschaftungsplattform – wie unsere – voraussetzen, oder in den Einzugsgebieten der Wachstumszentren.

Geografisch ist die LEG dabei nicht streng auf die Grenzen von NRW beschränkt. Auch Standorte in benachbarten Regionen sind für die LEG interessant.

Welche Zielmarke haben Sie sich für die nächsten Jahre gesetzt?

THOMAS HEGEL Auf Basis von kleineren und mittleren Portfoliotransaktionen ist die Akquisition von mindestens rund 5.000 Einheiten pro Jahr eine realistische Größenordnung. Wie wir bereits unter Beweis gestellt haben, scheuen wir uns aber auch nicht, deutlich schneller zu wachsen, wenn sich entsprechende Opportunitäten für größere Transaktionen ergeben. Mit einer aktuellen finanziellen Schlagkraft von rund 500 – 600 Mio. Euro ist die LEG dafür gut vorbereitet.

Wie haben sich denn die Portfolios entwickelt, die Sie seit dem Börsengang zugekauft haben?

HOLGER HENTSCHEL Wesentlicher Hebel bei unserer wertorientierten Akquisitionsstrategie ist die erfolgreiche Integration der gekauften Bestände in unsere LEG-Plattform. Bei den kleineren und mittelgroßen angekauften Portfolios konnten wir im Zeitraum von gut einem Jahr die Mieten um durchschnittlich 4,8 % steigern. Das ist ein weiterer Beleg für die Leistungsfähigkeit unserer Plattform.

Können Sie auch schon erste Erfolge bei der Integration des Vitus-Portfolios verzeichnen?

HOLGER HENTSCHEL Ja, eindeutig. Unsere positive Einschätzung hinsichtlich des Potenzials dieses Portfolios hat sich mehr als bestätigt. Innerhalb von wenigen Monaten konnte hier der Leerstand bereits spürbar gesenkt werden.

Wie schätzen Sie das Potenzial für die Privatisierung von öffentlichen Beständen ein?

THOMAS HEGEL Aufgrund der Historie der LEG und der breiten Präsenz in den Kernmärkten war die LEG stets ein Partner der Kommunen in NRW. Dieses Selbstverständnis haben wir nicht nur nie aufgegeben, sondern Partnerschaften vertieft. Unsere nachhaltige Bewirtschaftung, ein Track Record beim Turnaround auch von ehemals schwierigeren Beständen und ein verantwortungsvolles Auftreten bleiben auch den Kommunen nicht verborgen.

Wir entwickeln in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen unter anderem Konzepte für erfolgreiche Quartiersmanagements und die Integration von Zuwanderern und Flüchtlingen.

Dadurch genießen wir ein sehr großes Vertrauen der öffentlichen Hand – worauf wir auch stolz sind.

Die LEG ist ein Musterbeispiel für eine gelungene Privatisierung. Der Verkauf von Immobilien kann eine Win-win-Situation bedeuten und für viele Kommunen mit großen Budgetrestriktionen den Spielraum für wichtige Zukunftsinvestitionen schaffen.

Ich bin optimistisch, dass diese Chancen aus der Privatisierung verstärkt gesehen werden. Die LEG ist für diese Entwicklung bestens aufgestellt.

Neben der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien bieten Sie auch Zusatz-Dienstleistungen an. Wie zufrieden sind Mieter und Aktionäre damit?

HOLGER HENTSCHEL Sehr zufrieden. Unser bereits bestehendes Angebot von mieternahen Services wird gut angenommen und das bestärkt uns in unseren Ausbauplänen. In 2014 haben wir über unsere Tochtergesellschaft WohnService Plus GmbH unser Multimediageschäft gestartet. Mit unserem Kooperationspartner Unitymedia haben wir ein umfangreiches Produktpaket zu attraktiven Konditionen geschnürt. Die Resonanz unserer Mieter war sehr positiv und der wirtschaftliche Erfolg hat unsere Erwartungen klar übertroffen. Für 2015 ist hier mit einem spürbaren Ergebnisbeitrag zu rechnen. Unser Ziel ist es, Mehrwert für Mieter und Aktionäre zu schaffen. In der Entwicklung von Zusatz-Dienstleistungen für unsere Mieter sehen wir großes Potenzial. Unsere jetzigen Aktivitäten betrachten wir als eine Blaupause für die zukünftige Ausweitung.

Können Sie hier schon konkreter werden?

HOLGER HENTSCHEL Ja, wir haben in 2014 ein Pilotprojekt mit der Firma *kes* in Dortmund für die Betreuung von Senioren gestartet. Neben bautechnischen Maßnahmen setzen wir verstärkt auf Services für diese immer mehr an Bedeutung gewinnende Mietergruppe.

In der konkreten Vorbereitungsphase ist ebenfalls ein breit angelegtes Großprojekt für die dezentrale Versorgung unserer Mieter mit Wärme und Strom. Hier wollen wir mit einem strategischen Kooperationspartner einen neuen, innovativen Weg gehen und sehen hier beträchtliches Potenzial für die LEG.

Die Zinsen sinken weiter. Welche Auswirkungen und Chancen ergeben sich daraus für die LEG?

ECKHARD SCHULTZ Das Geschäftsmodell der LEG setzt auf hohe finanzielle Flexibilität und eine nachhaltig starke Bilanz. Dies schafft Vertrauen bei den Banken sowie am Kapitalmarkt und Spielräume für Wachstum.

Die LEG ist so bevorzugter Partner von führenden immobilienfinanzierenden Banken. Bei Finanzierungen profitieren wir nicht nur von den historisch niedrigen Zinsen, sondern aufgrund gestiegener Wettbewerbsintensität auch von sinkenden Kreditmargen. So können wir Darlehen für die Finanzierung unserer jüngsten Akquisitionen in einem Umfang von über 300 Mio. Euro bei einer Laufzeit von 10 Jahren zu durchschnittlich 1,7% abschließen. Dies sind Benchmark-Konditionen am Finanzierungsmarkt und Belege für die Stärke der LEG.

Vor dem Hintergrund dieses Umfeldes hat sich die LEG entschlossen, mit vorzeitigen Refinanzierungen die aktuell sehr günstigen Konditionen auch langfristig abzusichern. Das Gewinnwachstum sowie die damit verbundene Basis für steigende Dividenden werden damit zusätzlich deutlich gestärkt.

Sie weisen auf eine führende Bewirtschaftungskompetenz der LEG hin. Inwiefern spielen dabei die Qualifikation des Personals und somit die Personalentwicklung eine Rolle?

THOMAS HEGEL Unsere Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für unseren Erfolg. Die flächendeckende Bewirtschaftungsplattform der LEG ist deshalb so erfolgreich, weil wir motivierte und bestens qualifizierte Leute vor Ort haben. Das wirkt sich natürlich auch positiv auf die Kundenzufriedenheit aus.

Bei der LEG nimmt das Thema Personalentwicklung schon immer einen hohen Stellenwert ein. Wir setzen auf Potenzialentwicklung in unseren eigenen Reihen durch ein gezieltes Talent Management, qualifizieren unsere Hauswarte, die direkten Ansprechpartner für unsere Mieter, weiter und haben ein spezielles Zertifizierungsprogramm entwickelt.

Aber wir können auch in diesem Bereich noch besser werden: Um unsere Mitarbeiterzufriedenheit zu steigern und Bedarfe abzufragen, haben wir 2014 zum ersten Mal an der Benchmark-Studie »Great Place to Work« teilgenommen. Unsere Ergebnisse liegen bereits deutlich über dem Durchschnitt, aber wir haben für uns das klare Ziel formuliert, auch hier weiter an uns zu arbeiten.

Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang, eine offene Kommunikationskultur sichtbar zu leben. In diesem Zusammenhang weiten wir auch die Durchführung von 360°-Feedbacks aus. Der Vorstand hat sich diesem Feedback bereits im letzten Jahr gestellt, jetzt geht es weiter.

Themen wie Zuwanderung und die Bedeutung nachhaltiger Bewirtschaftung wurden bereits angesprochen. Welchen großen gesellschaftlichen Herausforderungen hat sich die Wohnungswirtschaft zu stellen?

THOMAS HEGEL Bezahlbarer Wohnraum ist für breite Schichten der Gesellschaft ein menschliches Grundbedürfnis. Die LEG ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Dazu gehört auch die Balance bei den gesellschaftlichen Zielsetzungen zu wahren. Maximallösungen, z. B. beim Thema energetische Sanierung, können in vielen Teilmärkten zur Überforderung von Mietern und zu nicht mehr erschwinglichen Mieten führen.

Auch bei wichtigen Zukunftsfragen wie dem Thema Energieeffizienz helfen auf politischer Ebene kein Aktionismus und keine einseitige Betrachtung, die letztlich die Ziele verfehlen.



»Unser regionaler Fokus und die führende Bewirtschaftungsexpertise machen letztlich den Unterschied. Wir verstehen unsere Märkte und unsere Kunden.«

HOLGER HENTSCHEL
Vorstandsmitglied (coo)

HOLGER HENTSCHEL Die LEG setzt beim Thema Energieeffizienz auf intelligente Lösungen in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern. In der dezentralen Energieversorgung, beispielsweise mittels effizienter Blockheizkraftwerke, liegen interessante Lösungsansätze, die vorteilhaft sind für die Umwelt und Wirtschaftlichkeit sowie sozialpolitische Aspekte berücksichtigen. Erste Pilotprojekte haben wir bereits gestartet. Zukünftig wird das Thema Energieversorgung unserer Mieter ein attraktives neues Geschäftsfeld der LEG.

In den Quartieren der LEG leben Menschen aus über 45 Nationen. Das stellt uns vor eine integrative Aufgabe mit hoher Verantwortung, die wir aber gern annehmen. Insbesondere wenn es dabei um die steigende Anzahl von Zuwanderern oder auch von Flüchtlingen aus Krisengebieten geht. Die LEG beweist in enger Kooperation mit den Kommunen große Flexibilität bei der Aufnahme dieser Gruppen. Wir können da in vielen Bereichen unterstützen – sei es die Möglichkeit von kurzfristigen, flexiblen Mietverträgen, die Unterstützung bei

Behördengängen, die Bereitstellung von Räumen für Sprachunterricht oder die Integration von Nachbarschaften durch soziale Aktivitäten wie Mieterfeste. Die LEG versteht sich auch bei sozialen Fragen als natürlicher Partner für die Kommunen.

Dies gilt auch für den demografischen Wandel als große gesellschaftliche Zukunftsfrage. Wir beschäftigen uns sehr konkret mit ambulanter Pflege und der täglichen Versorgung unserer älteren Mieter. Begleitet wird dies durch den altersgerechten Ausbau von Wohnungen. Wir wollen, dass die Menschen lange ihr Zuhause und ihr soziales Gefüge behalten können.

Der Staat setzt wichtige Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft. Wie wird sich die Mietpreisbremse auf die LEG und den Immobilienmarkt auswirken?

ECKHARD SCHULTZ Die Einführung der Mietpreisbremse stellt keine wirkliche Lösung dar, wenn es hier um die primäre Zielsetzung in diesem Zusammenhang geht: Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Es fehlt an Angebot im Markt. Eine Zunahme von investitionshemmenden Regularien wirkt hier langfristig eher kontraproduktiv. Dies bestätigen auch zahlreiche unabhängige Institutionen und Wirtschaftsforschungsinstitute.

Konkret bezogen auf das Geschäftsmodell der LEG werden die Auswirkungen aber überschaubar bleiben. Wir haben die Mieten in den letzten Jahren im Schnitt um 2,4 % gesteigert. Sie liegen aber weiter unterhalb des Marktniveaus und auch in der Neuvermietung befinden wir uns durchschnittlich deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %. Die Vermietungsstrategie der LEG setzt auf eine solide, stabile Entwicklung und nicht auf Überforderung der Kunden.

In NRW ist zum 1. Januar 2015 die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 % in Kraft getreten. Welche Folgen hat dies für die LEG?

ECKHARD SCHULTZ Analog zur Mietpreisbremse sind auch hier eher negative Effekte für die Ausweitung des Angebots zu erwarten. Der Neubau oder Erwerb eines Eigenheims zur Entlastung des Mietmarktes wird deutlich teurer. Die angestrebte Erhöhung des Steueraufkommens steht hier schon in einem Konflikt zu sozialpolitischen Überlegungen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die LEG haben wir hier einen sehr konservativen Ansatz gewählt. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer und damit der Transaktionskosten um 1,5 Prozentpunkte haben wir in unserer Immobilienbewertung wertmindernd berücksichtigt. Dabei basiert die nachhaltige Bewirtschaftungsstrategie nicht auf nennenswerten Verkäufen.

Wagen Sie einen mittelfristigen Ausblick?

THOMAS HEGEL Wir können weiter von sehr stabilen Wachstumstrends sprechen. Die fundamentalen Nachfrage- und Angebotsfaktoren bleiben eindeutig positiv. Damit besitzt die LEG auch mittelfristig glänzende Perspektiven für wertgenerierendes Wachstum.

Wir gehen auch zukünftig von einem überdurchschnittlichen organischen Wachstum aus. Dabei wird sich die bereits starke Profitabilität der LEG weiter überproportional entwickeln – wir wollen unsere operative Marge also weiter steigern. Dies wird auch bereits in unserem Ergebnisausblick für 2016 sichtbar.

Die LEG hat in den letzten Jahren eine hohe Kontinuität und gleichzeitig eine Bereitschaft zum stetigen Wandel ausgezeichnet. Daraus hat sich eine positive Veränderungskultur entwickelt. Unsere Strukturen und Prozesse werden fortlaufend überprüft. Wir wollen noch effizienter werden und somit unsere führende Profitabilität im Sektor behaupten. Dabei werden wir sicher nicht bei unseren Kunden sparen.

Darüber hinaus werden wir weiter unsere Wettbewerbsstärken bei wertsteigernden Akquisitionen einsetzen und das Geschäft der miethnahen Dienstleistungen ausbauen.

Wir nehmen unser Motto »Grow for it!« sehr ernst: Zum Wohle unserer Kunden, Aktionäre und anderen Partner wollen wir die Stärke der LEG-Plattform ausbauen und weiter wachsen. Dabei haben wir allen Grund zum Optimismus.



DIVIDENDENANSTIEG

UM **13,3** % AUF **1,96** Euro

PRO AKTIE

ALTE IST UNSERE HEIMAT

Syde Saoumi, Toni, Gbran, Jaques Christian und Lukas Botrus
leben seit 15 Jahren in Deutschland und sind zu Hause angekommen.





Nordrhein-Westfalen ist eine der wichtigsten europäischen Einwanderungsregionen. Insgesamt leben in NRW 4,3 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund, dies entspricht 25 Prozent der Bevölkerung. Eine erfolgreiche Integration der ausländischen Mitbürger benötigt Raum, Zeit, Ruhe und Respekt.

Die LEG übernimmt soziale Verantwortung und betreibt ein aktives Quartiermanagement für verschiedene Zielgruppen. Integration wird bei der LEG gelebt. Hier haben Menschen aus 45 unterschiedlichen Nationen ein Zuhause.

So auch Toni Botrus und Syde Saoumi, syrische Christen, die vor 14 Jahren ihre Heimat verlassen mussten. Sie kamen damals nach Gütersloh, da ein Bruder der Familie bereits dort lebte. Nach einiger Zeit fanden sie einen neuen Lebensmittelpunkt in Oelde. Sie lernten Deutsch, Toni Botrus fand einen Job im Karosseriebau und Syde Saoumi – in Syrien ist es Brauch, dass die Ehefrau ihren Namen behält – erfüllte sich ihren Herzenswunsch und wurde Mutter. So kamen im Laufe der Jahre die drei Söhne Gbran, Jaques Christian und Lukas in Deutschland zur Welt.



Dank der LEG-Multimedia-Kooperation mit Unitymedia kann Familie Botrus ohne Mehrkosten eine Vielzahl von Sendern in HD-Qualität empfangen und darüber hinaus ein Fremdsprachenprogramm auswählen.

45

*unterschiedliche Nationen haben
bei der LEG ein Zuhause.*



Der Garten ist das Revier der Jungens. In Sachen Fußball ist man sich zwar nicht immer einig, aber was Schalke betrifft schon.



Die fünfköpfige Familie wohnte in einer Wohnung in Oelde, die auf Dauer etwas beengt war und wünschte sich sehnlichst ein Haus mit Garten. Im Jahr 2013 wurde der Wunsch wahr und Familie Botrus zog in ein hübsches rot verklinkertes Reihenhaus der LEG in Oelde. Die Familie steckte sehr viel Eigeninitiative und Engagement in die Renovierung des Hauses, und heute präsentiert sich das Heim als wahres Schmuckstück, das mit sehr viel Liebe zum Detail eingerichtet ist. Syde Saoumi hat Freude daran, das Haus entsprechend der unterschiedlichen Jahreszeiten immer neu zu dekorieren. Ihr Mann kann in den neuen Räumlichkeiten seinem Hobby – dem Keyboardspielen – nachgehen, ohne die restliche Familie zu stören, während die drei Jungen den Garten für ihr Fußballspiel in Beschlag nehmen. In Sachen Fußball sind die drei sich allerdings nicht einig. Jeder spielt in einem anderen Trikot und hält zu einer anderen deutschen Mannschaft.

Familie Botrus ist in Oelde „angekommen“. „Wir fühlen uns wohl hier, Oelde ist unsere Heimat. Das hängt auch damit zusammen, dass es hier ruhig und friedlich ist und man uns so freundlich aufgenommen hat“, sagt Syde Saoumi und lächelt. ■

»Wir fühlen uns wohl hier, Oelde ist unsere Heimat. Das hängt auch damit zusammen, dass es hier ruhig und friedlich ist und man uns so freundlich aufgenommen hat.«

SYDE SAOUMI, OELDE

MITTEN IM LEBEN

Anne-Marie und Gundolf Wetter führen ein sehr aktives Leben und genießen die Zeit in ihrer Wohnung, die auf ihre Wünsche zugeschnitten ist.





1,3 Mio.

*Menschen in NRW werden 2030
über 80 Jahre alt sein.*



Die Folgen des demografischen Wandels haben zunehmend auch einen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft. In Nordrhein-Westfalen werden ab dem Jahr 2030 etwa ein Drittel der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Die Zahl der Menschen im Alter von über 80 Jahren wird auf über 1,3 Millionen ansteigen.

Die LEG ist für ihre Mieter ein verlässlicher Partner, wenn es darum geht, auch im Alter noch möglichst selbstbestimmt und selbstständig in einem gewohnten Umfeld leben zu können. Seniorengerechter Wohnraum zu fairen Preisen spielt daher eine immer wichtigere Rolle in der zielgruppenorientierten, nachhaltigen Bewirtschaftung des Bestandes.

Im Alter fallen zunehmend gerade die kleinen Dinge im Alltag schwerer. Daher bietet die LEG ihren Mietern passgenaue Lösungen für ihren Bedarf an – vom Haltegriff im Bad, über eine ebenerdige Dusche bis hin zum Mittagessen auf Rädern oder einem eigenen Pflegedienst im Quartier. Das LEG-Leistungsangebot ist breit aufgestellt und passt sich den unterschiedlichen Wünschen und finanziellen Möglichkeiten der Mieter an.



Barrierefrei präsentieren sich auch die Badezimmer mit bequemen bodengleichen Duschen.



Der großzügige Flurbereich dient allen Mietern als gemeinsamer Treffpunkt. Hier wird auch zusammen Weihnachten gefeiert.



In Höxter, im Zentrum des Weserberglandes, haben sich Anne-Marie Wetter (77) und Gundolf Wetter (78) vor acht Jahren dazu entschlossen, ihr Eigenheim gegen eine barrierefreie Neubauwohnung der LEG zu tauschen. Der gut durchdachte Wohnkomplex mit seinen 22 unterschiedlichen Wohnungen und die ideale Ortslage hatten es dem Ehepaar bereits in der Bauphase angetan. „Dieses Haus habe ich förmlich mitgebaut“, so Gundolf Wetter, der die Entstehung des Gebäudes aus nächster Nähe mitverfolgt hat.

So präsentiert sich die Wohnanlage zum Beispiel mit extra breiten Fluren und Türen, barrierefreien Bädern, automatischen Lichtenanlagen und Batterieanschlüssen für Rollstühle in den Vorräumen. Auch wenn die Wetters – sie als rüstige Rentner zu bezeichnen, wäre leicht untertrieben – diesen Komfort noch gar nicht gänzlich für sich beanspruchen, denn derzeit sind noch Nordic Walking, Schwimmen und sogar das Fitness Studio angesagt, beruhigt es sie für die Zukunft. Sie schätzen vor allem auch das gute Miteinander mit den anderen Mietern. „Niemand ist hier alleine“, so Gundolf Wetter. Somit hat auch der sogenannte Laubengang für alle Bewohner eine besondere Bedeutung. Alle Wohnungen sind von einem außen liegenden, überdachten Gang zu erreichen. Im Sommer sind

»Dieses Haus habe ich förmlich mitgebaut.«

GUNDOLF WETTER, HÖXTER

viele der Wohnungstüren geöffnet, und das Leben findet dann praktisch im „Freien“ statt. Das fördert die Kommunikation untereinander.

Gundolf Wetter und seine resolute Frau Anne-Marie, die beide über ein „Kümmer-Gen“ verfügen, nehmen sich gerne der Belange der Hausgemeinschaft an. „Jeden Tag eine gute Tat“, lautet ihre Devise. Ob es darum geht, morgens die Tageszeitungen zu verteilen oder gemeinsame Feste im „öffentlichen Wohnzimmer“, einem Teil des großzügigen Flurbereiches, zu organisieren.

Und wer im Hausflur meint ein Vogel piept, der hat richtig gehört. Es sind die orangefarbenen Kanarienvögel der Wetters, die sich dort in einer großen Voliere befinden und ein südländisches Flair und fröhliches Gezwitscher verbreiten. ■

AUS ALT MACHT NEU

Jasmin und Christian Zielke haben mit Söhnchen Noah und ihren zwei- und vierbeinigen Freunden nach einer aufwendigen Renovierung das passende Zuhause gefunden.





19.000

Wohnungen hat die LEG seit dem Börsengang erworben



Die LEG ist auf Wachstumskurs und konnte seit dem Börsengang im Jahr 2013 insgesamt rund 19.000 Wohneinheiten akquirieren. Das gesetzte Ankaufsziel von 10.000 Einheiten bis zum Jahresende 2014 konnte deutlich übertroffen werden. Nun ist es besonders wichtig, die erworbenen Bestände, die strengen Ankaufskriterien unterliegen, erfolgreich und nachhaltig in die LEG-Bewirtschaftungsplattform zu integrieren.

Durch die zügige Integration der Bestände in die bestehende Kundencenterstruktur, die Implementierung von LEG-Standardprozessen und -instrumenten sowie die schnelle Schaffung von Transparenz über wesentliche Kennzahlen, werden die akquirierten Wohnungen kurzfristig optimiert. Ganz wesentliche Schlüsselfaktoren sind dabei die konsequente Kundenorientierung und die Kundenzufriedenheit.

So auch geschehen in Bocholt, wo die LEG über rund 1.500 Wohnungen verfügt. Jasmin und Christian Zielke sind mit ihrem zweijährigen Sohn Noah im März 2014 in ein 6-Parteien-Haus gezogen, das die LEG zuvor im Rahmen eines Portfolio-Ankaufes erworben hatte. Das junge Ehepaar kann sich noch gut an den ehemaligen Zustand der Wohnung erinnern. „Wohnen hätte man darin nicht wollen“, sagt Jasmin Zielke. „Aber ich hatte Vorstellungsvermögen und habe mir vorgestellt, was man daraus alles machen kann.“ Die Wohnung wurde renoviert, bekam ein neues Bad, neue Türen und einen neuen Fußboden. Die Zielkes investierten auch zusätzlich selber in die Ausgestaltung der 4-Zimmer-Wohnung und haben viele kreative Ideen umgesetzt, die ihr neues Heim wohnlich und gemütlich machen. „Die LEG war stets zuvorkommend und wann immer wir ein Problem hatten, wurde dieses gelöst. Praktisch ist auch die unmittelbare Nähe zum LEG-Mieterbüro. Da dieses von vielen Mietern genutzt wird, kommt es schon mal vor, das man etwas länger warten muss“, so Christian Zielke. Aber dafür überwiegt das Positive. „So hat die LEG das Parken auf den Rasenflächen unterbunden und die Kinder haben jetzt mehr Platz zum Spielen. Und einen neuen Sandkasten hat es auch gegeben.“



Zudem ist der Standort optimal. Es befinden sich ein Kindergarten sowie ein kleiner Park in nächster Nähe. Und die Stadt ist auch fußläufig zu erreichen. An ihrer Heimatstadt Bocholt schätzen die jungen Eltern, dass es eine freundliche und saubere Stadt mit offenen Menschen ist. In ihrer Hausgemeinschaft fühlen sie sich sehr wohl, auch wenn sie die einzige Familie mit Kind dort sind. Der kleine quirlige Noah genießt dafür die ungeteilte Aufmerksamkeit der zumeist älteren Hausbewohner.

Begeistert waren die Zielkes, dass die LEG ihre weiteren Mitbewohner willkommen hieß. Denn außer Sohn Noah gibt es da noch Leon, Legi, Maggie, Gerry, Bobbi und Lilli. Hierbei handelt es sich um einen Mischlingsrüden, einen Leguan, zwei Bartagame (eine kleinere Variante des Leguans) und zwei Wellensittiche. Und dann wäre da auch noch ein Aquarium mit namenlosen Fischen.

„Ein Leben ohne unsere Tiere kann ich mir nicht vorstellen, ohne sie wären wir nicht umgezogen“, resümiert Jasmin Zielke, die penibel darauf achtet, dass trotz Kind und Kleintieren alles seine Ordnung hat. „Eine solche Akzeptanz für Tierfreunde ist auch nicht bei allen Wohnungsgesellschaften selbstverständlich.“ ■

»Ein Leben ohne unsere Tiere kann ich mir nicht vorstellen, ohne sie wären wir nicht umgezogen.«

JASMIN ZIELKE, BOCHOLT

2

ZWEI

UNTERNEHMENS-
FÜHRUNG



BERICHT DES AUFSICHTSRATS



MICHAEL ZIMMER
Aufsichtsratsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Gesellschaft weist ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 aus. Den angekündigten ambitionierten Wachstumskurs hat die LEG-Gruppe fortgesetzt. So hat die LEG Immobilien AG erstmalig seit der Börsennotierung Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Im April platzierte die Gesellschaft eine Wandelanleihe und konnte auf diese Weise 300 Mio. Euro generieren. Im Oktober führte die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung von rund 205 Mio. Euro zur Unterstützung der Wachstumsstrategie durch.

Seit dem Börsengang hat die LEG-Gruppe insgesamt rund 19.000 Wohnungen zum Bestand hinzuerworben und damit ihr für Ende 2014 angekündigtes Wachstumsziel von 10.000 Wohnungen mehr als übertroffen. Ein wesentlicher Meilenstein im Geschäftsjahr 2014 war dabei der Ankauf von in Nordrhein-Westfalen gelegenen Beständen der Vitus-Gruppe. Da die LEG-Gruppe ihre Wurzeln in Nordrhein-Westfalen hat, hat sie eine hervorragende Standortnähe und detaillierte Marktexpertise.

Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrats

Vorstand, Aufsichtsrat und die Gesellschaft konnten im zweiten Geschäftsjahr intensiv und vielfältig im Sinne der LEG zusammenarbeiten. Der Vorstand der LEG Immobilien AG informierte den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über sämtliche relevanten wirtschaftlichen und finanziellen Sachverhalte sowie die Geschäftsentwicklung. Bei sämtlichen Entscheidungen, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat, auch neben den regelmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen, vom Vorstand zeitgerecht und umfassend eingebunden.

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

Im Geschäftsjahr 2014 wurden vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen und eine außerordentliche Sitzung abgehalten.

Nachdem im letzten Geschäftsjahr erstmalig die gemeinsame Strategie-Klausurtagung vom Vorstand und Aufsichtsrat erfolgreich durchgeführt wurde, lud der Vorstand im Oktober 2014 erneut zu einer Strategie-Klausurtagung ein. Schwerpunktmäßig wurde die Umsetzung der in 2013 festgelegten Strategie und die vom Vorstand präsentierte Fortschreibung der Unternehmensstrategie gemeinsam erörtert. Die Fortschreibung der Unternehmensstrategie wurde an das geänderte Marktumfeld und an die Entwicklung der Peer-Group angepasst sowie mit den Anforderungen des Kapitalmarktes verprobt. Insbesondere diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat intensiv die Teilstrategien Bestandsbewirtschaftung, Akquisition

und Finanzierung. Die Ergebnisse aus der Strategie-Klausurtagung bildeten eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die im November 2014 durch die Gremien verabschiedete Wirtschaftsplanung.

Die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze teilten der LEG am 4. März 2014 mit, dass sie ihr Amt als Mitglieder des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf des 2. Aprils 2014 niederlegen. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder sind bei der Goldman Sachs Gruppe beschäftigt. Ebenfalls haben die Ersatzmitglieder Michael Furth, Richard Spencer und Patrick Tribolet ihre Mandate mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Mandatsniederlegungen erfolgten im Einvernehmen und vor dem Hintergrund der am 23. Januar 2014 erfolgten Veräußerung eines 26,65-prozentigen Aktienanteils an der LEG Immobilien AG durch den ehemaligen Großaktionär Saturea B.V., deren Gesellschafter indirekt Whitehall Private Equity Fonds sowie von Goldman Sachs verwaltete Fonds sind. Es ist eine übliche Vorgehensweise, dass zu dem Zeitpunkt, zu dem ein Aktionär seine Anteile veräußert, dieser in der Regel auch zeitnah sein Aufsichtsratsmandat beziehungsweise seine Mandate abgibt. Der Anteilsbesitz der Saturea B.V. betrug im Januar 2014 nur noch 0,41 %.

In diesem Kontext konzipierte der Aufsichtsrat die zukünftige Struktur des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG neu und empfahl der Hauptversammlung, die Anzahl der Gremienmitglieder von neun auf sechs zu verringern. Trotz Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder erfährt das Kontrollgremium keinen Nachteil. Das wesentliche für eine erfolgreiche Aufsichtsratsarbeit erforderliche Know-how bleibt repräsentiert, und die Aufsichtsratsarbeit wird von einem kürzeren Abstimmungsprozess zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern profitieren. Unverändert verfügt der Aufsichtsrat auch nach Verkleinerung der Mitgliederanzahl über hervorragenden Sachverstand.

Gleichzeitig wurde der Akquisitionsausschuss aufgelöst und dessen Aufgaben dem Präsidium übertragen.

Der Beschlussfassung zur notwendigen Satzungsänderung zur Reduzierung des Aufsichtsrats von neun auf sechs Mitglieder wurde in der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 zugestimmt.

T6 – Besetzung der Gremien der LEG Immobilien AG 2014

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Präsidium	Akquisitions-ausschuss*	Nominierungs-ausschuss
Nathan Brown	Mitglied	Mitglied	Mitglied ab 03.04.2014	Mitglied	Mitglied ab 03.04.2014
James Garman	Mitglied bis 02.04.2014	–	Mitglied bis 02.04.2014	Mitglied bis 02.04.2014	Mitglied bis 02.04.2014
Dr. Martin Hintze	Mitglied bis 02.04.2014	–	–	–	–
Stefan Jütte	Stellv. Vorsitzender	Vorsitzender ab 26.03.2014	Mitglied	Mitglied	Mitglied
Dr. Johannes Ludewig	Mitglied	–	Vertretungsmitglied ab 03.04.2014	–	Vertretungsmitglied ab 25.03.2014
Heather Mulahasani	Mitglied bis 02.04.2014	–	–	–	–
Dr. Jochen Scharpe	Mitglied	Mitglied (Vorsitzender bis 25.03.2014)	–	–	–
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied	Vertretungsmitglied ab 25.03.2014	–	–	–
Michael Zimmer	Vorsitzender	–	Vorsitzender	Vorsitzender	Vorsitzender

* bis 02.04.2014

Quelle: LEG Immobilien AG

Präsidium

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte, sowie Herr Nathan Brown (ab 3. April 2014). Zum Vertretungsmitglied wurde Herr Dr. Johannes Ludewig (ab 3. April 2014) gewählt. Herr Michael Zimmer ist als Aufsichtsratsvorsitzender zugleich Vorsitzender des Präsidiums. Das Präsidium tagte im Geschäftsjahr 2014 acht Mal, davon drei Mal in Form einer Telefonkonferenz.

Gegenstand der Sitzungen waren Beratung und Beschlussfassung zur zukünftigen Struktur des Aufsichtsrats, Finanzierungs- und Wachstumsstrategie sowie zur Zielerreichung der Vorstandsmitglieder. Einen weiteren Fokus legt das Präsidium auf die Umsetzung der Akquisitionsstrategie. Außerdem wurden drei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren zu Zielkorridoren der LTI für den Vorstand und zum Erwerb von Portfolioankäufen – auch über Share Deals – eingeholt.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss tritt bei Bedarf zusammen und schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor. Der Nominierungsausschuss besteht aus den Mitgliedern des Präsidiums. Zum Vertretungsmitglied wurde Herr Dr. Johannes Ludewig (ab 3. April 2014) gewählt. Im Berichtsjahr 2014 fanden keine Sitzungen des Nominierungsausschusses statt.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden drei Mitgliedern: Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Herr Dr. Jochen Scharpe (stellvertretender Vorsitzender) und Herr Nathan Brown. Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck, der seine ordentliche Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss mit Wirkung zum 25. März 2014 niedergelegt hat, wurde als Vertretungsmitglied des Prüfungsausschusses gewählt.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2014 fünf Mal, davon einmal außerordentlich. Gegenstände der ordentlichen Prüfungsausschusssitzungen waren die ausführliche Erörterung des Jahresabschlusses und -berichtes inklusive Lagebericht 2013 (Einzelabschluss) und des Konzernabschlusses und -berichtes inklusive des Lageberichtes 2013. Ebenfalls nahm der Prüfungsausschuss die Berichte des Vorstands über die Quartalszahlen, die internen Kennzahlen („Kennzahlenbaum“) im Vergleich zur Peer-Group und über die Finanzstruktur zur Kenntnis. Des Weiteren beschäftigte sich der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen intensiv mit der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im April 2014, dem Verkauf von Anteilen an der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und an der Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft mbH an die LEG NRW GmbH, der Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand hinsichtlich der Zustimmungserfordernisse von Kreditlinien oder Darlehen, der Kenntnisnahme des Sachstands „DPR-Prüfung (Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V.)“, der Revisionsplanung 2014/2015, schwerpunktmäßig der Wirtschaftsplanung 2015 – 2019 sowie der Anpassung der Treasury Policy bzgl. der Regelungen zur Mindestliquidität. In seiner außerordentlichen Sitzung am 17. September 2014 beriet der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig die Finanzierungsstrategie der LEG-Gruppe insbesondere im Zusammenhang mit dem Ankauf von den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Beständen der Vitus-Gruppe.

Akquisitionsausschuss

Der Akquisitionsausschuss wurde mit Wirkung zum Ablauf des 2. Aprils 2014 aufgelöst und die Aufgaben des Akquisitionsausschusses dem Präsidium übertragen. Der Akquisitionsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2014 zwei Mal bis zur Auflösung. Gegenstand der Sitzungen war die Erörterung zum Ankauf zusätzlicher Immobilienbestände sowie die Kenntnisnahme der Finanzierungsstrategie im Zusammenhang mit der Wachstumsstrategie der LEG-Gruppe.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2014 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen.

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

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

In seiner Sitzung am 25. März 2014 hat der Aufsichtsrat die zukünftige Struktur des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse erörtert und die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat angepasst. Mit Ausscheiden der drei Aufsichtsratsmitglieder Garman, Dr. Hintze und Mulahasani wurde folgende Struktur im Aufsichtsrat beschlossen:

- Der Vorstand wird gebeten, eine Reduzierung des Aufsichtsrats von neun auf sechs Mitglieder auf Empfehlung des Präsidiums der Hauptversammlung vorzuschlagen,
- Nathan Brown wird zum Mitglied des Präsidiums mit Wirkung zum 3. April 2014 gewählt; Dr. Johannes Ludewig wird mit Wirkung zum 03. April 2014 zum Vertretungsmitglied des Präsidiums gewählt,
- Nathan Brown wird zum Mitglied des Nominierungsausschusses mit Wirkung zum 3. April 2014 gewählt; Dr. Johannes Ludewig wird mit sofortiger Wirkung zum Vertretungsmitglied des Nominierungsausschusses gewählt,
- Jürgen Schulte-Laggenbeck wird mit sofortiger Wirkung zum Vertretungsmitglied des Prüfungsausschusses gewählt, der mit sofortiger Wirkung seine ordentliche Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss niedergelegt hat; Stefan Jütte wird zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt und Dr. Jochen Scharpe zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt,
- Der Akquisitionsausschuss wird mit Wirkung zum 2. April 2014 aufgelöst und die Aufgaben dem Präsidium übertragen.

Nach eingehender Prüfung und Erörterung wurden auf Empfehlung des Prüfungsausschusses der Jahresabschluss 2013 inklusive des Lageberichts festgestellt und der Konzernabschluss 2013 inklusive Konzernlagebericht gebilligt. Im Rahmen der Vorbereitung zur zweiten ordentlichen Hauptversammlung hat der Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte erneut zum stellvertretenden Versammlungsleiter im Verhinderungsfall des Aufsichtsratsvorsitzenden benannt. Weiter befasste sich der Aufsichtsrat mit vorbereitenden Beschlussgegenständen und der Festlegung der Tagesordnung für die zweite ordentliche Hauptversammlung sowie mit der Bestellung des Abschlussprüfers 2015.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013 an die Hauptversammlung verabschiedet und den Geschäftsbericht 2013 inklusive des gemeinsamen Berichts von Vorstand und Aufsichtsrat zur Corporate Governance gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex gebilligt. Außerdem hat er seine Zielfestlegung gemäß Ziffer 5.4.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex aktualisiert.

Ein weiterer Fokus der Sitzung war die Grundsatzentscheidung zur Begebung einer Wandelschuldverschreibung im Rahmen der Wachstumsstrategie der LEG-Gruppe. In diesem Zuge wurde für den Fall der Emission der Wandelschuldverschreibung vor dem 16. Mai 2014 die Erweiterung der Tagesordnung der Hauptversammlung zur Beschlussfassung zum genehmigten und bedingten Kapital sowie zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen beschlossen.

Schwerpunkt der Erörterung der Sitzung des Aufsichtsrats vom 3. Juni 2014 waren die Kenntnisnahme der Darlehensplanung 2014, die Berichte aus den Ausschüssen, die Verabschiedung des Verkaufsprogramms und die entsprechende erforderliche Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands, die Kenntnisnahme des Quartalsberichts Q1/2014 sowie des Berichtes über die Verkehrssicherungspflicht im Geschäftsjahr 2013. Weiter wurden die Ergebnisse der Effizienzanalyse des Aufsichtsrats gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex erörtert. Die Ergebnisse zeigen eine sehr positive Bewertung der Aufsichtsratsarbeit. Mit Blick auf eine ständige Weiterentwicklung der Aufsichtsratsarbeit wurden Maßnahmen identifiziert, mit deren Umsetzung sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen regelmäßig beschäftigt.

In der Sitzung vom 28. August 2014 nahm der Aufsichtsrat den Quartalsbericht QII/2014 zur Kenntnis. Im Rahmen der Wachstumsstrategie der LEG-Gruppe stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf von rund 2.400 Einheiten, schwerpunktmäßig in den Städten Duisburg, Essen, Krefeld und Witten, zu. Des Weiteren wurde die Beschlussfassung zur Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand hinsichtlich der Zustimmungserfordernisse von Kreditlinien oder Darlehen herbeigeführt. Darüber hinaus waren die Long-Term-Incentive-Ziele des Vorstands für den Performancezeitraum 2 (2013–2015) und den Performancezeitraum 3 (2014–2016) Gegenstand der Erörterung und die Ermächtigung des Präsidiums, Beschlüsse herbeizuführen.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 25. September 2014 erörterte der Aufsichtsrat den Ankauf der in Nordrhein-Westfalen gelegenen Bestände (9.600 Einheiten) aus dem Vitus-Bestand von der Deutschen Annington. In der gleichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat seine Einwilligung dazu, dass der Vorstand das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 5.296.344 Euro von 52.963.444 Euro auf bis zu 58.259.788 Euro durch Ausgabe von bis zu 5.296.344 neuen, auf den Namen lautenden Aktien (die „Neuen Aktien“) durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 gemäß § 4.1 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) im Wege der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erhöht und das Bezugsrecht der Aktionäre gemäß § 4.1 c) der Satzung ausschließt.

Schwerpunkte der letzten Sitzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2014 vom 19. November 2014 bildeten die Kenntnisnahme des Quartalsberichtes QIII/2014 und des Aufsichtsrats-Reportings sowie die Billigung der Wirtschaftsplanung für 2015 und die Kenntnisnahme der Wirtschaftsplanung der Jahre 2016 bis 2019, die zuvor intensiv im Prüfungsausschuss am 18. November 2014 diskutiert wurde. Ein weiterer Fokus bestand in der Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands im Zusammenhang mit dem Verkaufsprogramm, das in der Sitzung am 25. März 2014 beschlossen wurde sowie in der Abgabe einer Entsprechenserklärung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand gemäß § 161 AktG.

Außerdem wurde auf Empfehlung des Prüfungsausschusses eine Anpassung der Treasury Policy bezüglich der Regelungen zur Mindestliquidität beschlossen.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat sich gemeinsam mit dem Vorstand im November 2014 mit der Fortschreibung der im Vorjahr abgegebenen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Abs. 1 AktG befasst und hat diese abgegeben. Die fortgeschriebene Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss (Einzelabschluss) und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 nach den Vorschriften des HGB und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den gemäß § 315a HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften auf. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) wurde zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 bestellt. PwC hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfer hat in seinem Bericht zum Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands in Bezug auf bestandsgefährdende Risiken Stellung genommen. Er hält das Risikomanagement- und Überwachungssystem für geeignet, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. Der Aufsichtsrat hat den geprüften und testierten Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 rechtzeitig erhalten und unter Berücksichtigung des Berichts des Abschlussprüfers und des Berichts des Prüfungsausschussvorsitzenden über die Vorprüfung selbst geprüft. Dies gilt auch für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie für den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung.

Die Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten in der Sitzung des Aufsichtsrats am 25. März 2014 sowie in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 24. März 2014 die Ergebnisse ihrer Prüfung insgesamt und die einzelnen Prüfungsschwerpunkte. Sie setzten sich mit der Frage auseinander, ob wesentliche Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen. Dies war nicht der Fall. Es haben sich auch keine sonstigen Beanstandungen ergeben. Während der Abschlussprüfung stellten die Prüfer keine Tatsachen fest, die der Entsprechenserklärung widersprechen. Sie informierten darüber, dass keine Umstände vorliegen, die ihre Befangenheit besorgen lassen. Sie berichteten auch über Leistungen, die sie zusätzlich zu den Abschlussprüfungsleistungen erbracht haben. Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantworteten die Vertreter des Abschlussprüfers und der Vorstand ausführlich. Auch nach eigener eingehender Prüfung sämtlicher Vorlagen durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat zu.

Am 25. März 2014 billigte der Aufsichtsrat entsprechend dem Vorschlag des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2013 (Einzelabschluss) der Gesellschaft und den Konzernabschluss 2013. Der Jahresabschluss 2013 ist damit festgestellt und der Konzernabschluss 2013 gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und dabei insbesondere die Liquidität der Gesellschaft, die Finanzplanung und die Investitionsplanung berücksichtigt. Der Aufsichtsrat schloss sich nach dieser Prüfung dem Vorschlag des Vorstands an, 91.626.758,12 Euro als Dividende auszuschütten.

Der auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallende Betrag in Höhe von 1.732.051,83 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat stellte in seiner Sitzung am 24. März 2015 nach eingehender Prüfung und Erörterung auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss 2014 inklusive des Lageberichts fest und billigte den Konzernabschluss 2014 inklusive Konzernlagebericht.

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2014 gab es im Vorstand keine personellen Veränderungen.

Am 23. Januar 2014 platzierte Saturea B.V. erfolgreich 28,65% ihres Aktienanteils an der LEG Immobilien AG am Kapitalmarkt und hält derzeit noch rund 0,41%. In diesem Zusammenhang haben die drei Vertreter von Saturea B.V. im Aufsichtsrat ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2014 stimmte der Reduzierung des Aufsichtsrats von neun auf sechs Mitglieder auf Empfehlung des Vorstands und Aufsichtsrats zu.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären des Unternehmens für ihre Unterstützung und spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern des LEG-Konzerns für das Berichtsjahr 2014 seinen besonderen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Düsseldorf, 24. März 2015

Im Namen des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG

MICHAEL ZIMMER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

CORPORATE GOVERNANCE

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

Im Folgenden berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über die Corporate Governance in der LEG Immobilien AG. Weitere Informationen dazu enthält die Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 102 des Geschäftsberichts); diese Informationen sind ebenfalls Bestandteil unserer Corporate-Governance-Berichterstattung.

Einhaltung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich eingehend mit der Erfüllung der Empfehlungen des Kodex befasst und im November 2014 eine Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 AktG abgegeben. Die im Geschäftsjahr 2014 abgegebene Entsprechenserklärung ist in der Erklärung zur Unternehmensführung (Seite 102 des Geschäftsberichts) abgedruckt.

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

- Gemäß Ziffer 2.3.3 des Kodex sollte die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (z. B. Internet) ermöglichen. Die LEG Immobilien AG hat den damit verbundenen technischen Aufwand geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass der Aufwand im Verhältnis zu dem Informationsgewinn der Aktionäre unverhältnismäßig wäre, zumal ohnehin alle Präsentationen und von Vorstand und Aufsichtsrat gehaltenen Reden auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht werden.
- Gemäß Ziffer 3.7 Abs. 3 des Kodex sollte der Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen. Aufgrund des organisatorischen Aufwands der Einberufung einer Hauptversammlung scheint es fraglich, ob dieser Aufwand auch dann gerechtfertigt ist, wenn keine gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen beschlossen werden sollen. Der Vorstand behält es sich daher vor, eine außerordentliche Hauptversammlung nur dann einzuberufen, wenn auch eine Beschlussfassung vorgesehen ist.

Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats

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

Der Aufsichtsrat hat am 23. April 2013 gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 der Empfehlungen des Kodex die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt, die am 25. März 2014 aufgrund der avisierten Verringerung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder angepasst wurden:

- Der Aufsichtsrat soll so zusammengesetzt sein, dass jederzeit eine qualifizierte Überwachung des Vorstands sowie dessen beratende Begleitung auf Augenhöhe gewährleistet sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Individuelle Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder können und sollen sich untereinander so ergänzen, dass der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit in die Lage versetzt wird, seine Aufgaben zu erfüllen.
- Dem Aufsichtsrat soll mindestens ein unabhängiges Mitglied angehören, das im Sinne von § 100 Abs. 5 AktG über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung oder der Abschlussprüfung sowie über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung interner Kontrollverfahren verfügt. Mindestens zwei Mitglieder des Aufsichtsrats sollen besondere Kenntnisse oder Erfahrungen im Immobiliengeschäft aufweisen.
- Dem Aufsichtsrat soll eine angemessene Anzahl von Mitgliedern angehören, die im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodex unabhängig sind. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne dieser DCGK-Empfehlung insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zur Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Es sollen mindestens fünf der Aufsichtsratsmitglieder unabhängig im vorgenannten Sinne sein. Darüber hinaus sollen dem Aufsichtsrat nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- Grundsätzlich soll kein Mitglied des Aufsichtsrats eine Organ- oder Beratungsfunktion bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahrnehmen, es sei denn, dies liegt ausnahmsweise im Unternehmensinteresse. Der Aufsichtsrat ist bestrebt, potenzielle Interessenkonflikte bei künftigen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung zu vermeiden. Sollten während der Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds etwaige punktuelle oder dauerhafte Interessenkonflikte entstehen, werden bei deren Behandlung die Empfehlungen des Kodex berücksichtigt.
- Da die Geschäftstätigkeit der LEG Immobilien AG vornehmlich auf in Deutschland befindliche Wohnimmobilien konzentriert ist, ist es nach Auffassung des Aufsichtsrats nicht erforderlich, dass dem Aufsichtsrat ein oder mehrere Mitglied(er) angehören, die in besonderem Maße über internationale Erfahrung verfügen. Gleichwohl gibt es im Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG derzeit ein Mitglied mit internationalem Hintergrund, was der Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt.
- Die Vielfalt bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats spiegelt sich unter anderem durch den unterschiedlichen beruflichen Werdegang und Tätigkeitsbereich sowie die unterschiedlichen Erfahrungshorizonte seiner Mitglieder wider. Eine angemessene Beteiligung von Frauen im Aufsichtsrat wird angestrebt. Dem Aufsichtsrat gehört derzeit kein weibliches Mitglied an. Im Zuge der nächsten turnusmäßigen Aufsichtsratswahl wird basierend auf der derzeitigen Größe des Aufsichtsrats eine Anzahl von mindestens einer Frau im Aufsichtsrat angestrebt. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass die übrigen Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats gewährleistet sind und entsprechend qualifizierte weibliche Kandidaten für das Aufsichtsratsamt zum relevanten Zeitpunkt zur Verfügung stehen.
- Ein Aufsichtsratsmitglied, das neben dem Aufsichtsratsmandat bei der LEG Immobilien AG Mitglied des Vorstands einer anderen börsennotierten Gesellschaft ist, soll nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahrnehmen, die nicht dem Konzern derjenigen Gesellschaft angehören, in der die Vorstandstätigkeit ausgeübt wird.

- Die vom Aufsichtsrat in seiner Geschäftsordnung niedergelegte Regelung zur Altersgrenze wird berücksichtigt: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Kandidaten vorgeschlagen werden, die im Zeitpunkt der Wahl jünger als 75 Jahre sind.
- Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat stets vom Unternehmensinteresse leiten lassen.

Mit der derzeitigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats sieht der Aufsichtsrat sämtliche der genannten Ziele mit Ausnahme des erst mittelfristig angestrebten Ziels zur Steigerung des Frauenanteils als erreicht an. Insbesondere gehört dem Aufsichtsrat nach seiner Einschätzung eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an; die Qualifikation als unabhängiger Finanzexperte erfüllen nach Auffassung des Aufsichtsrats derzeit die Herren Nathan Brown, Stefan Jütte, Dr. Jochen Scharpe und Jürgen Schulte-Laggenbeck.

Angaben zu Directors' Dealings

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der LEG Immobilien AG oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich offenzulegen, soweit der Wert der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Im Geschäftsjahr 2014 wurden der LEG Immobilien AG drei entsprechende Aktiengeschäfte gemeldet, die ordnungsgemäß veröffentlicht wurden und auf der Website des Unternehmens unter www.leg-nrw.de/investor-relations/corporate-governance/directors-dealings/ abrufbar sind.

Aktienprogramme und -besitz

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

Zum 31. Dezember 2014 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats weniger als 1% der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien.

Transparenz

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

Compliance Management System

Compliance als Maßnahmen zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien ist eine wesentliche Leitungs- und Überwachungsaufgabe. Die LEG Immobilien AG unterhält ein Compliance Management System und hat in diesem Zusammenhang u. a. einen Compliance Officer und als zusätzlichen Ansprechpartner einen erfahrenen externen Ombudsmann ernannt. Zu der Darstellung des Compliance Management Systems wird auf Seite 48 des Geschäftsberichts verwiesen.

Erklärung nach § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB einschließlich der vorgenannten Erklärung gemäß § 161 AktG und der relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinaus angewandt werden, ist Bestandteil des Lageberichts. Auf Seite 102 des Geschäftsberichts wird insoweit verwiesen.

Der Bericht zur Corporate Governance der LEG Immobilien AG einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB wird ferner auf der Homepage der LEG Immobilien AG unter www.leg-nrw.de dargestellt.

COMPLIANCE

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 Compliance-Verstöße 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 Management Systems 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.

NACHHALTIGKEIT / CODE OF CORPORATE SUSTAINABILITY

Die LEG verbindet seit Jahren wirtschaftliche Stabilität mit hoher Kundenzufriedenheit, sozialem Engagement und ökologischen Ansprüchen. Nachhaltigkeit ist gelebte Realität und integraler Bestandteil der wertorientierten Strategie des Unternehmens.

Die LEG versteht Nachhaltigkeit als unternehmerische Verpflichtung und setzt diese gegenüber ihren Mietern, Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern auf vielfältige Art und Weise um. Als eines der größten Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Deutschland nimmt die LEG ihre Verantwortung wahr, Rechenschaft über die Wirkung der Unternehmenstätigkeit auf Gesellschaft und Umwelt abzulegen sowie die Kriterien nachhaltigen Wirtschaftens zu erfüllen. Darüber hinaus beschäftigt sich das Unternehmen kontinuierlich mit den Trends der Nachhaltigkeit, sucht innovative Lösungen und entwickelt das Thema konstruktiv und stetig weiter. Lokal, regional, im In- und Ausland realisiert und fördert die LEG soziale Projekte, damit sich die Menschen in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld sicher und wohl fühlen.

Für Mieter – Zufriedenheit im Quartier

Quartiermanagement ist für die LEG – neben zielgruppengenauen Investitionen und einer professionellen nachhaltigen Bewirtschaftung – ein wichtiger Baustein zur Werterhaltung und Wertsteigerung des Unternehmens. Im intensiven Austausch mit anderen Akteuren vor Ort regt die LEG dabei Maßnahmen an und engagiert sich personell, finanziell und mit Raumangeboten.

Darüber hinaus ist die LEG bundesweit das einzige Immobilienunternehmen, das im Rahmen seiner Maßnahmen zum Quartier- und Integrationsmanagement das gesamte Jahr hindurch ein umfangreiches Ferien- und Freizeitprogramm für seine kleinen und großen Mieter anbietet. Pro Jahr finden über 130 Veranstaltungen statt. Ob für Kinder, Jugendliche, Erwachsene oder Senioren – bei allen Aktivitäten, die die LEG organisiert, bekommen die Mieter einen guten Bezug zum Unternehmen. Das Gefühl „Hier bin ich zu Hause, hier wird etwas für mich getan“ schafft eine positive emotionale Bindung.

Strategisches und nachhaltiges Quartiermanagement verbessert zudem ganz konkret die Lebensbedingungen in den Siedlungen, unterstützt Bewohner, die sich engagieren, und bringt unterschiedliche Gruppen zusammen. Die Zusammenarbeit zwischen der LEG und den lokalen Akteuren wird stetig aus- und aufgebaut.

Über eine strategisch ausgerichtete Vermietungspolitik wird gemeinsam mit dem Vermietungsmanagement der Zusammenhalt in den Siedlungen gefördert. Eine zentrale Aufgabe der regionalen Mitarbeiter und ein wichtiges Instrument, um im Quartier den Bestand marktfähig zu erhalten, ist das Belegungsmanagement der LEG. Das Ziel ist ein ausgewogener Mieter-Mix, bezogen auf Herkunft, Kultur, Alter und den sozialen Hintergrund. Bei der Neuvermietung achten die Mieterbetreuer darauf, dass die Wohnungsinteressenten mit der jeweiligen Hausgemeinschaft harmonieren. Die Erfahrung zeigt, dass ein aktives Belegungsmanagement die soziale Struktur in den Stadtvierteln nachhaltig verbessert und zur interkulturellen Verständigung beiträgt. Die LEG beachtet dabei konkret die Bedürfnisse ihrer aus 45 Nationen kommenden ausländischen Mieter und kommuniziert dabei hauptsächlich in vier Sprachen: Deutsch, Englisch, Türkisch und Russisch.

Mit den Kommunen verbindet die LEG eine umfassende Historie und eine jahrzehntelange vertrauensvolle Zusammenarbeit. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „LEG im Dialog“ hat das Unternehmen Mitte 2014 erstmals zu einem gemeinsamen Austausch mit kommunalen Vertretern nach Düsseldorf eingeladen. Als Wohnungsunternehmen generiert die LEG nicht nur lokale Wertschöpfung, sie ist auch ein verlässlicher Partner der Kommunen und der Politik bei der Lösung soziodemografischer Strukturveränderungen sowie bei der Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen. Die Veranstaltungsreihe dient dazu, den Dialog mit den LEG-Kommunen zu fördern und zu intensivieren. So entwickeln die LEG und Kommunen gemeinsam konstruktive Ideen und Lösungen, insbesondere für die Betreuung von Beständen und in der Zusammenarbeit beim Quartiermanagement.

Die LEG hat an rund 170 Standorten, davon 150 in Nordrhein-Westfalen, Wohnungsbestände und arbeitet mit einer Vielzahl von Maßnahmen an Lösungen für die unterschiedlichsten Herausforderungen. Zu den Themen, die bereits erfolgreich gemeinsam mit den Kommunen in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden, gehören unter anderem die umfassende Modernisierung der Eichkamp-Siedlung in Gelsenkirchen sowie die kontinuierliche Modernisierung des LEG-Quartiers MeylantViertel in Dortmund-Wickede.

Im MeylantViertel in Dortmund-Wickede bietet die LEG ihren Mietern und interessierten Stadtteilbewohnern zudem das Pilotprojekt VitalLokal. Damit reagiert das Unternehmen auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen und den demografischen Wandel. Um die Wohnzufriedenheit der Mieter im Stadtteil stetig zu steigern, arbeitet die LEG mit der K&S Unternehmensgruppe zusammen, einem Unternehmen, das deutschlandweit mit über 2.900 Mitarbeitern zu den führenden Dienstleistern für stationäre und ambulante Pflege zählt. Der Kooperationspartner wird den LEG-Mietern künftig hilfreiche Angebote für das häusliche und soziale Leben zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten, teilweise sogar kostenlos. Die LEG-Mieter in Wickede sind die ersten, die die Vorzüge von diversen Lieferservices, beispielsweise für Essen, ambulanten Pflegeangeboten, Mobilitätsunterstützungen, umfassenden Beratungen sowie kostenlosen Veranstaltungen in Anspruch nehmen können. Das VitalLokal-Konzept soll an weiteren LEG-Standorten realisiert werden.

Das Unternehmen bietet darüber hinaus in Zusammenarbeit mit den Städten und Kommunen zahlreichen Flüchtlingen ein neues Zuhause und trägt so zu einer Willkommenskultur bei. Insgesamt werden beispielsweise in Dortmund 133 Menschen in 45 Wohnungen der LEG die Möglichkeit erhalten, in „eigenen“ vier Wänden zu leben anstelle einer Unterbringung in Übergangseinrichtungen oder Notunterkünften. Auch in Monheim wurden in Kooperation mit der Stadt bereits Wohnungen an Flüchtlinge vergeben. In zahlreichen weiteren Städten laufen diesbezüglich konstruktive Gespräche. Natürlich gehört eine umfassende Betreuung der Flüchtlinge dazu – von Sprachkursen bis zur Unterstützung bei Behördengängen.

Die LEG ist sich immer ihrer sozialen Verantwortung bewusst. So haben Themen wie Quartier- und Begleitungsmanagement, Zusammenarbeit mit Sozialträgern, Schulen und öffentlichen Einrichtungen,

Sponsoring gemeinnütziger Vereine und Initiativen sowie die Unterstützung der Integration ausländischer Mitbürger einen hohen Stellenwert. Ein beispielgebendes Projekt ist das „Kochbuch der Kulturen“. Um den nachbarschaftlichen Austausch und das Miteinander von Menschen aus den verschiedensten Ländern und Kulturkreisen zu fördern, haben lokale Akteure 2011 in Plettenberg den Stadtteiltreff Eschen ins Leben gerufen, an dessen Unterhalt und Betrieb sich die LEG beteiligt. Das Projekt „Kochen bringt Menschen zusammen“ hat sich aus der Arbeit im Stadtteiltreff entwickelt und findet dort jeden Monat statt. 2014 nahmen daran elf Frauen teil. Landestypische Gerichte gab es reichlich: aus China, Kasachstan, den Philippinen, Ruanda, der Türkei, Turkmenistan und Deutschland. Die Idee, alle Rezepte in einem Kochbuch zu vereinen, lag auf der Hand. Mit Unterstützung der LEG, die neben einer Spende für das Projekt die Gestaltung und den Druck des Kochbuchs sponserte, wurde die Rezeptsammlung Ende 2014 fertiggestellt. Sie wird unter anderem an neue LEG-Mieter am Eschen als Willkommensgeschenk verteilt.

Im Sommer 2014 segelten sechs LEG-Mieterkinder aus Dorsten und Essen mit Hilfe der LEG der Sonne entgegen. Die LEG unterstützte zudem eines der Schiffe des Vereins sunshine4kids. An Bord befanden sich insgesamt über 100 Kinder und Jugendliche. Unter den Kindern auf den Therapiebooten befinden sich Kinder, die selbst unter einer Krankheit leiden oder ein krankes Geschwisterkind haben, das die volle Aufmerksamkeit der Eltern benötigt. Andere haben ihre Mutter oder ihren Vater verloren. Sunshine4kids e.V. bietet für diese Kinder Fluchten aus dem oft belastenden Alltag, um Kraft und Inspiration für eine hoffnungsvolle Zukunft zu sammeln. Mitte Juli 2014 machten sich die Kinder zusammen mit erfahrenen Seeleuten, Psychologen und Ärzten auf den Weg. Die Route führte von Fehmarn nach Travemünde, um auf der 125. Travemünder Woche vor 15.000 Zuschauern das sunshine4kids-Musical aufzuführen.

Darüber hinaus kooperiert die LEG langfristig mit zahlreichen Vereinen, Institutionen und Einrichtungen, beispielsweise mit dem Deutschen Roten Kreuz: Vor 15 Jahren hat das Deutsche Rote Kreuz (DRK), Kreisverband Bielefeld e.V., das „Projekt interkulturelle Arbeit“ (PIA) ins Leben gerufen. Der Freizeittreff für Kinder und Jugendliche bietet bis heute ein breites Angebot – von Ausflügen über Selbstverteidigungs- und Kletterkurse bis hin zur Hausaufgabenhilfe. Während der Schulferien stellen die Mitarbeiter ebenfalls ein buntes Programm auf

die Beine. Die LEG gratulierte im Mai 2014 mit einem Mieterfest. Die Mitarbeiter des LEG-Kundencenters Bielefeld organisierten gemeinsam mit dem PIA-Treff das Sommerfest für die Mieter der LEG-Wohnanlage. Für die LEG ist es wichtig, Einrichtungen wie PIA zu unterstützen, die das Unternehmen sinnvoll und erfolgreich vernetzen.

Zudem unterstützt das Unternehmen kontinuierlich sportliche Aktivitäten, wie die LEG-Arminia-Fußballschule, die auf ein erfolgreiches Jahr zurückblickt. Rund 500 Kinder nahmen 2014 an den Camps teil. Auch die integrative Sportgemeinschaft beim sv Blau-Weiß Aasee in Münster wird von der LEG gefördert. Dort treiben behinderte und nichtbehinderte Menschen gemeinsam Sport.

Die unabhängige LEG NRW Mieter-Stiftung fördert Projekte mit mildtätigem und gemeinnützigem Charakter – sowohl für Einzelpersonen als auch für Gruppen. Ziel ist es, in Not geratene Mieter individuell zu unterstützen. So zum Beispiel bei plötzlich auftretenden Behinderungen oder finanziellen Engpässen. Darüber hinaus unterstützt die Stiftung integrationsfördernde oder interkulturelle Veranstaltungen und Projekte und trägt damit zu internationaler Gesinnung und Toleranz auf allen Gebieten der Kultur sowie Völkerverständigung bei. Im Jahr 2014 stellte die Stiftung rund 130.000 Euro für Mieter bereit – vom barrierefreien Badezimmer über notwendige Elektrogeräte bis zu Mobiliar und Kleidung – bzw. zur Förderung von Projekten als interkulturelle/integrative Veranstaltungen im Bereich der LEG-Siedlungen.

Für die Umwelt – Nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierung

Klimaschutz und Energiewende sind viel diskutierte Themen. Die LEG modernisiert mit Augenmaß. Im Jahr 2014 investierte das Unternehmen insgesamt rund 17,2 Mio. Euro in Maßnahmen, die mit energetischen Effizienzsteigerungen verbunden waren. So beispielsweise rund 1,3 Mio. Euro für die Instandhaltung und energetische Modernisierung von 66 Wohnungen am Standort Münster. Von den umfassenden Sanierungsarbeiten profitieren künftig weit über 100 Bewohner von elf Gebäuden. Auch in Arnshagen modernisierte das Unternehmen Wohngebäude für über 1,2 Mio. Euro unter energetischen Gesichtspunkten. Rund 840.000 Euro investierte die LEG im Jahr 2014 in eine energetische Sanierung in Duisburg. Diese und weitere Modernisierungen

sichern die Zukunftsfähigkeit des LEG-Bestandes und tragen zu einer höheren Lebensqualität der Mieter bei. Dank der Modernisierungen kann der CO₂-Ausstoß in den Häusern deutlich gesenkt werden. So werden der Jahreswärmebedarf der Mieter erheblich reduziert, Kosten gespart und die Umwelt geschont.

In die Gebäude im Meylantviertel in Dortmund-Wickede investierte die LEG zwischen Juni und November 2014 rund 1,8 Mio. Euro. So profitieren die Bewohner von 144 Wohnungen von den energetischen Sanierungsmaßnahmen der um 1965 erbauten Gebäude. Seit dem Jahr 2008 gab die LEG allein für den Standort Wickede insgesamt 11,3 Mio. Euro aus und modernisierte damit insgesamt 656 Wohnungen.

Seit 2014 fließt günstiger, vor Ort produzierter und umweltfreundlicher Strom: Im erfolgreichen Kooperationsprojekt von LEG und RWE „LEG-Quartierpower in der Fritz-Erler-Siedlung“ in Kreuztal gingen vier moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) in Betrieb. Diese von RWE installierten BHKW sind sehr effizient und ergänzen die bestehende Versorgung durch mehrere Heizwerke. Das neue Produkt wurde den Mietern im Zuge eines großen Stadtteilfestes Ende August 2014 erstmals vorgestellt. Seit diesem Zeitpunkt können die Mieter von rund 710 Wohnungen den günstigen Strom bestellen und künftig bis zu 100 Euro Stromkosten im Jahr sparen. Zum günstigen Preis trägt bei, dass der Strom dort erzeugt wird, wo er auch verbraucht wird. Weiterer Vorteil ist die moderne und umweltfreundliche Blockheizkraftwerktechnik. Die Siedlung ist die erste Wohnanlage, die komplett mit ihrem eigenen Strom versorgt wird, und somit Vorreiter im gesamten Bundesgebiet.

Der weitere Ausbau von BHKW-Standorten zur Erzeugung von günstigem und umweltbewusstem Mieterstrom ist geplant. Die LEG prüft, Maßnahmen in einer eigenen Gesellschaft zu bündeln. Dazu gehört, das Energiemanagement in den LEG-Beständen zu optimieren, Heizzentralen effizienter zu betreiben, zu modernisieren oder zu erneuern. Darüber hinaus werden der Energieeinkauf sowie die Mess- und sonstigen Dienstleistungen optimiert. Ziel ist der nachhaltige Einsatz von Ressourcen. Zudem werden auf diese Weise die Verbräuche gesenkt und CO₂-Emissionen reduziert. Damit leistet die LEG einen wertvollen Beitrag zu den klimapolitischen Zielen auf EU-, Bundes- und Landesebene.

Für den Wiederaufbau – Internationale Entwicklungshilfe

Die LEG unterstützt seit 2010 nachhaltige Projekte im Ausland – gemeinsam mit der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Zurzeit wird der Bau von 124 Häusern in der besonders stark vom Taifun Haiyan betroffenen Stadtgemeinde Tanauan auf den Philippinen realisiert. Das Wiederaufbauprojekt ist für die LEG die konsequente Fortführung der Zusammenarbeit mit der DESWOS. In Indien wurde bereits gemeinsam ein LEG-Dorf mit 120 Häusern für die sogenannten Unberührbaren gebaut.

Der Taifun Haiyan erreichte im November 2013 die Küste der Philippinen und hinterließ eine Schneise der Verwüstung in dem ohnehin von Armut gezeichneten Land. Auch heute fehlt es den betroffenen Familien noch am Nötigsten. Für das Projekt auf den Philippinen wurden unter anderem von Dorfvorstehern und Priestern aus der Region 124 besonders bedürftige Familien ausgesucht, deren Hausbau durch die LEG finanziert wird. Konkret fördert die LEG innerhalb des Projekts „Wiederaufbauhilfe für die Philippinen“ den Bau von 13 Häusern. Das Konzept sieht vor, dass die Familien selbst die Initiative ergreifen und beim Projekt mitarbeiten. Diese Eigenleistung – zum Beispiel der Einsatz eines Familienmitgliedes als Bauhelfer – bewahrt die Selbstständigkeit und Würde der Menschen, sie erhalten einen Bezug zu ihrem neuen Heim und können sich besser damit identifizieren.

Da die Philippinen inzwischen an Platz zwei der am meisten durch Naturkatastrophen gefährdeten Länder stehen, ist ein Wiederaufbau mit verbesserten Baustandards wichtig. „Building back better“ lautet die Devise, die auch stabilere Materialien und neue Bauformen erfordert. So stehen die Häuser mit einer Grundfläche von jeweils 30 qm künftig auf Betonstelen, damit sie der Flutgefahr trotzen. Zudem werden Dachformen optimiert und in kleinen Flächen angelegt, um die Sogkräfte gering zu halten. Wände bestehen fortan aus stabilem Mauerwerk und Fluchtwege werden angelegt, sodass Rettungskräfte die neuen Siedlungen schneller erreichen können.

Für die Mitarbeiter – Ausbau des Gesundheitsmanagements

Ziel des umfangreichen und systematisch aufgebauten nachhaltigen Gesundheitsmanagements ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden der LEG-Mitarbeiter sowohl privat als auch am Arbeitsplatz zu fördern. Mit der Fortführung von Altbewährtem und Etablierung von neuen Maßnahmen werden 2015 die Mitarbeiter dabei weiterhin unterstützt.

Im Jahr 2014 wurde das Gesundheitsmanagement weiter ausgebaut. Die LEG bietet ihren Mitarbeitern nachhaltige Angebote zur Verbesserung ihrer Gesundheit und Work-Life-Balance. Besonders erfolgreich waren die Anti-Stress-Workshops, die sowohl LEG-Teams als auch einzelne Mitarbeiter buchen konnten. Auch Dienstleistungen rund um Themen wie Kinder- und Seniorenbetreuung, häusliche Pflege und Lebenslagencoaching nahmen die Mitarbeiter gerne in Anspruch.

Im Rahmen des Gesundheitsmanagements fand in den Wintermonaten wieder eine Obstaktion statt: Ein externer Obstlieferant brachte einmal pro Woche frisches Obst in die Verwaltungsgebäude und Niederlassungen. Seit Juli 2014 können sich Mitarbeiter zudem einmal wöchentlich von einem ausgebildeten Physiotherapeuten am Arbeitsplatz massieren lassen. Speziell für die Zielgruppe Hauswarte wurde 2014 ein Workshop konzipiert, um insbesondere Männer für gesundheitliche Themen zu sensibilisieren und hilfreiche Tipps für den Alltag zu vermitteln.

Erstmals nahmen 44 Mitarbeiter der LEG an dem Firmenlauf RUN4IDEAS teil und zeigten damit ihr soziales Engagement. Im Juni 2014 meisterten sie eine über sechs Kilometer lange Strecke und unterstützten damit die „ELFMETERstiftung – 2. Chance für rückenmarksverletzte Kinder und Jugendliche“ sowie die Stiftung SORRISO, die sich für eine Verbesserung der Lebenssituation von benachteiligten Kindern und Jugendlichen in Ländern wie Brasilien einsetzt. Der Düsseldorfer Firmenlauf ist bekannt für seinen gemeinnützigen Charakter. Jedes Jahr unterstützen die Veranstalter ausgewählte Charity-Partner mit einem zuvor festgelegten Spendenanteil der Startgelder.

DREI KONZERN- LAGEBERICHT

3

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

55

Konzernstruktur

55

Geschäftstätigkeit und Strategie

55

Konzernsteuerungssystem

57

WIRTSCHAFTSBERICHT

58

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

58

Wohnungsmarkt NRW

59

Transaktionsmarkt

61

Mitarbeiter

62

Laufende Geschäftstätigkeit

64

Finanzierung

66

Sozialcharta

68

Dividende

69

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

70

NACHTRAGSBERICHT

80

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

81

Risiko- und Chancenbericht

81

Prognosebericht

91

VERGÜTUNGSBERICHT

93

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

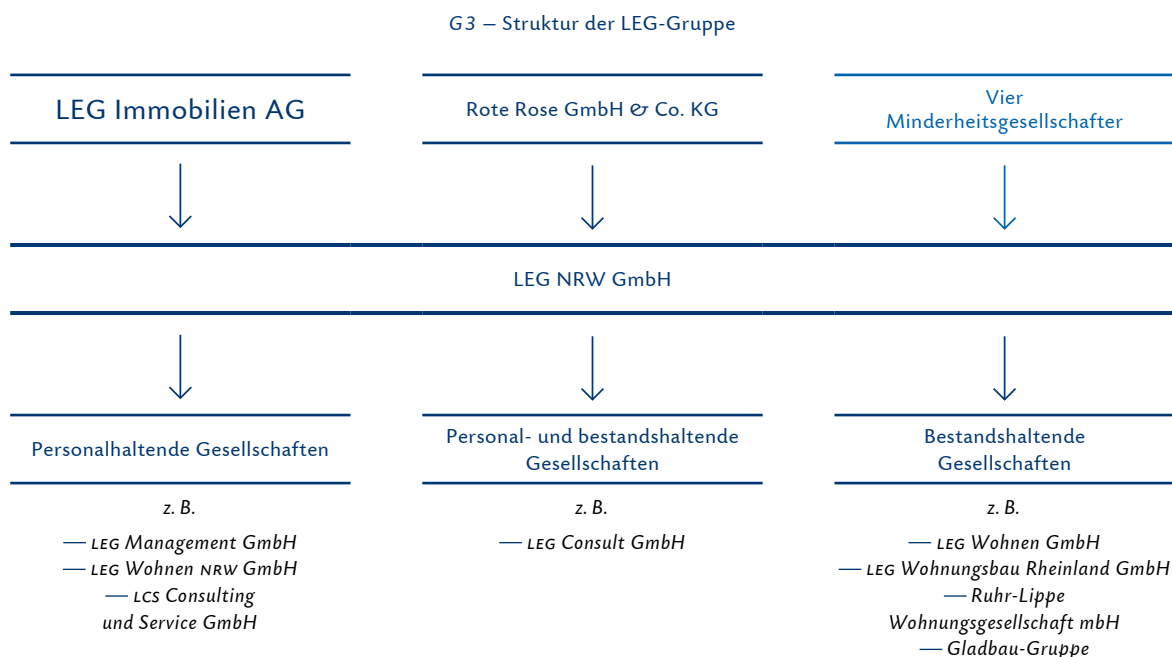
§ 289A HGB

102

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

ZU § 315 ABS. 4 HGB

107



GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Konzernstruktur

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

Geschäftstätigkeit und Strategie

Das fokussierte Geschäftsmodell der LEG ist auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands ausgerichtet. Dies schließt auch den fokussierten Ausbau des Immobilienbestands durch Portfolioakquisitionen mit hohem Synergiepotenzial ein. Erweitert wird das Geschäftsmodell durch den gezielten Ausbau von miernahen Mehrwertdienstleistungen. Mit rund 110.000 Wohneinheiten zählt die LEG zu den führenden Bestandhaltern von Wohnimmobilien in Deutschland. Das Produktangebot der

LEG bedient die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum und ist zugeschnitten auf die stetig steigende Zahl der Ein- bis Zweipersonen-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 mieternahen Dienstleistungen sowie das Wachstum durch wertsteigernde Akquisitionen.

Organisches Wachstum

Das diversifizierte Immobilienportfolio der LEG hat in den letzten Jahren kontinuierlich ein Mietwachstum (+2,4 % 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 Marktkenntnis 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 Multimediadienleistungen 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 Finanzierungsstrategie 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.

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 Steuerungskreislaufs 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. 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 im Kontext der Unternehmenssteuerung. 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 Führungskräfte-reportings.

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 im regelmäßigen Standardreporting enthalten.

WIRTSCHAFTSBERICHT

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 weitere 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 höherpreisigen 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 Angebotsituation 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.

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 einen überproportionalen Anstieg der Haushaltszahlen, durch die steigende Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte, 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 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 Preisaufruf 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.

¹ Vgl. CBRE: LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2014

² Vgl. IT.NRW

³ Vgl. IT.NRW

⁴ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2014

⁵ Vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2013

⁶ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2014

⁷ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2013

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 qm Wohnfläche gehandelt. Damit errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 970 Euro je qm. 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 Großportfolios – 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.

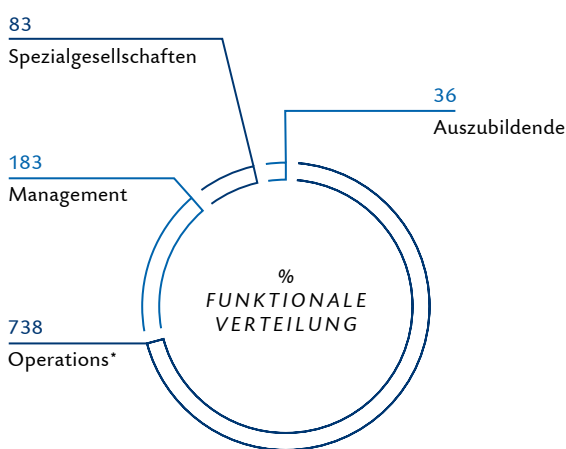
Der Transaktionsmarkt in Nordrhein-Westfalen verzeichnete eine weitere deutliche Belebung. Im letzten Jahr 2014 wurden in Nordrhein-Westfalen rund 2,5 Mrd. Euro mit ca. 50.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen umgesetzt. Damit ist Nordrhein-Westfalen neben Berlin weiterhin einer der 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.

T7 – Mitarbeiter LEG zum 31.12.

	2014	2013	Ver- änderung
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	+70 bp
Krankenquote in %	4,0	5,1	-110 bp
Altersdurchschnitt in Jahren	46,0	46,7	-0,7

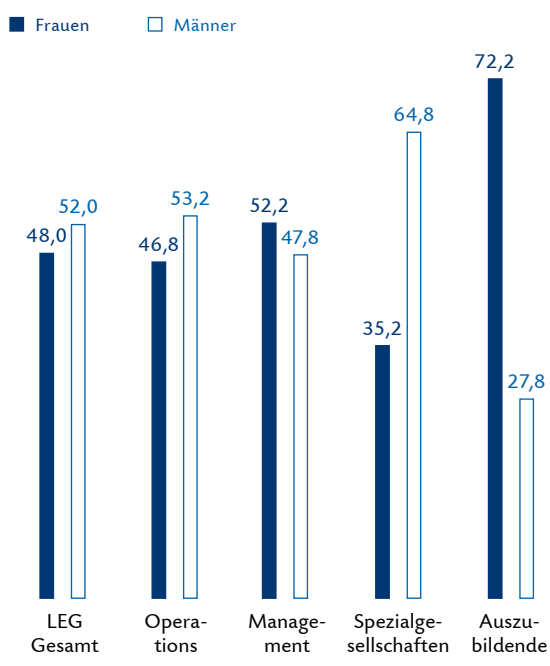
bp = Basispunkte

G4 – Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen



* inkl. Vitus-Gesellschaften

G5 – Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, Geschlechtsverteilung in %



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 hohe Ansprüche gestellt. Wir begegnen diesen Herausforderungen mit zeitgemäßen und innovativen Instrumenten der Personalarbeit, welche die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der LEG als Arbeitgeber langfristig sicherstellen und weiterentwickeln. 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 1. Januar 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 Potenzial-Identifizierung 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 werden 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.

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: [Tabelle T8](#)

Die Veränderung des Portfolios 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 Ankaufspaketen 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.

T8 – 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
Ist-Miete 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 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 Ankaufsportfolios 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 89,1 Mio. Euro gesteigert. Die durchschnittlichen Investitionen pro qm Wohn- und Nutzfläche belaufen sich auf 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 Multimedia-Angebot 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.

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 weitere 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 zurückzahlen 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 Kapitaleinstrom)
- 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.

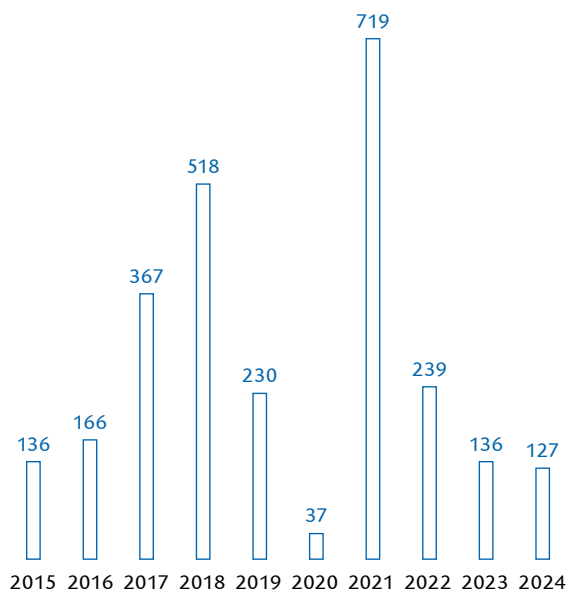
Das Gesamtemissionsvolumen der Wandelanleihe, welche bei institutionellen Investoren platziert wurde, belief sich auf 300 Mio. Euro. Sie hat eine Laufzeit von etwas mehr als sieben Jahren, mit einem Kündigungsrecht für Investoren im fünften Jahr, und wird mit einem Kupon von 0,50 % verzinst. Der bei 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 Dividendenaus-schüttung 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

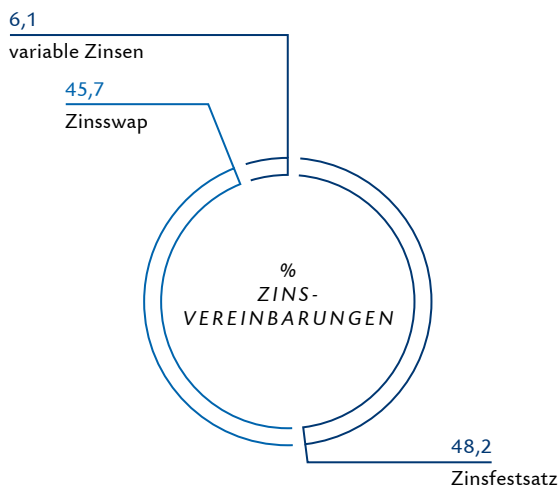
Am 9. Oktober 2014 hat die LEG ihre Kapitalaus-stattung gestärkt, indem das Grundkapital der Ge-sellschaft auf 57.063.444 Aktien erhöht wurde. Die 4,1 Millionen neuen Aktien wurden binnen kürzester Zeit im Rahmen eines beschleunigten Platzierungs-verfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Kurs von 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 Fortset-zung der Akquisitionsstrategie und damit zur wei-teren Generierung von positiven Skaleneffekten bei gleichzeitiger Optimierung der Kapitalstruktur eingesetzt werden.

G6 – Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios

Kreditvolumen (in Mio. €)



G7 – Zinssicherungsinstrumente



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 (die heutige LEG Immobilien AG) wurde diese umfangreiche Sozialcharta mit weitreichenden und teilweise strafbewehrten Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von 10 Jahren (29. August 2008 – 28. August 2018) zugunsten 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 weitergelten.

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 so lange weiterzuführen, wie berechnigte Personen (Eisenbahner) in diesen Beständen wohnen und ehemalige GWN-Mitarbeiter, die zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs dort beschäftigt waren, sich unverändert in der Anstellung befinden.

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

Ankauf von Beständen

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100-prozentige 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 neu zugekauften 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 geratenen 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 129.700 Euro gefördert. Von diesen Projekten/Förderungen hatten 55.600 Euro mildtätigen und 74.100 Euro gemeinnützigen Charakter.

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

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%.

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T9 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	71,8	69,6	284,9	257,7
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-0,9	-1,7	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	143,0	81,6	143,0	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-1,7	-3,1	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,3	0,4	-0,3	2,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-13,2	-13,2	-41,6	-51,5
Andere Erträge	-0,1	-0,3	0,5	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	199,3	135,5	381,7	285,5
FINANZERGEBNIS	-74,5	-36,2	-162,2	-126,9
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	124,8	99,3	219,5	158,6
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-36,2	-14,3	-62,7	-21,7
PERIODENERGEBNIS	88,6	85,0	156,8	136,9

Das operative Ergebnis (vor Steuern) beträgt im Berichtsjahr 381,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 285,5 Mio. Euro). Das bereinigte EBITDA, in dem unter anderem der nicht zahlungswirksame Ergebniseffekt aus der Portfolioneubewertung adjustiert wird, stieg von 231,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 259,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Wesentlicher Treiber war das durch höhere Nettokaltmieten in Höhe von 29,6 Mio. Euro verbesserte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen, welcher im Wesentlichen aus niedrigeren Projektkosten sowie einem Einmaleffekt aufgrund Rückstellungszuführung für ein ehemaliges Development-Projekt im Vergleichszeitraum resultiert, trug mit 9,9 Mio. Euro zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei.

Der Rückgang des Finanzergebnisses von -126,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf -162,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (-33,7 Mio. Euro).

Trotz eines Anstiegs der Steuern vom Einkommen und Ertrag aufgrund von höheren Aufwendungen für latente Steuern konnte im Berichtszeitraum daher ein deutlich gesteigertes Periodenergebnis in Höhe von 156,8 Mio. Euro erzielt werden (Vergleichszeitraum: 136,9 Mio. Euro).

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 in verkürzter Form wie folgt dar:

T10 – Segmentberichterstattung 2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	573,8	5,2	-2,2	576,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-291,1	-2,5	1,7	-291,9
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	282,7	2,7	-0,5	284,9
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-1,2	-0,5	-	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	144,0	-1,0	-	143,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,2	-3,3	-	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	27,8	-28,6	-0,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-37,8	-33,0	29,2	-41,6
Andere Erträge	0,3	0,3	-0,1	0,5
SEGMENTERGEBNIS	388,7	-7,0	-0,0	381,7
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.864,9	49,4	-	5.914,3
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.851.050	3.627	-	6.854.677
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	34,8	0,0	-	34,8
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	2,8	3,3	-	2,8

¹ exklusive Gewerbeflächen

Das Segment Wohnen erzielte in 2014 ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 388,7 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -7,0 Mio. Euro.

Für das Geschäftsjahr 2013 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

T11 – Segmentberichterstattung 2013

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	527,9	6,3	-2,1	532,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-273,5	-3,1	2,2	-274,4
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	254,4	3,2	0,1	257,7
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,3	-1,4	-	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	83,2	-1,6	-	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	-3,6	0,1	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	33,0	-31,2	2,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-42,9	-39,6	31,0	-51,5
Andere Erträge	0,2	-	-	0,2
SEGMENTERGEBNIS	295,5	-10,0	-	285,5
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.104,7	58,7	-	5.163,4
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.029.983	3.627	-	6.033.610
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	29,9	0,0	-	29,9
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	2,9	0,0	-	2,9

¹ exklusive Gewerbeflächen

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

Der größte Erlösanteil des Segment Sonstiges sind die Erlöse aus Geschäftsbesorgungsverträgen der LEG Management GmbH mit Bestandsgesellschaften im Segment Wohnen. Die Erlöse im Segment Sonstiges sowie die Aufwendungen im Segment Wohnen sind konzerninterne Sachverhalte und werden in der Spalte „Überleitung“ eliminiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Die Entwicklung der Segmentergebnisse wird im Folgenden in der Berichterstattung über die Bestandteile des Konzernergebnisses erläutert.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich in 2014 wie folgt zusammen: [Tabelle T12](#)

Die LEG-Gruppe konnte in 2014 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 27,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 29,6 Mio. Euro gestiegene Nettokaltmieten sowie gegenläufig um 3,9 Mio. Euro höhere Instandhaltungsaufwendungen u. a. im Zuge einer leicht rückläufigen Aktivierungsquote.

Eine organische Steigerung der Mieterlöse sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 8,2 % von 360,5 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 390,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

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

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 89,1 Mio. Euro um 3,6 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum. Der Anstieg ist auf das Portfoliowachstum zurückzuführen. Von den Gesamtinvestitionen entfielen rund 2,6 Mio. Euro auf die neu akquirierten Bestände.

T12 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Nettokaltmieten	103,5	91,3	390,1	360,5
Ergebnis Betriebskosten/Heizkosten	0,8	1,1	1,3	-0,7
Instandhaltungsaufwand	-17,5	-8,4	-45,7	-41,8
Personalaufwand	-8,8	-7,8	-33,2	-33,0
davon IPO-Kosten	-	-	-	-2,1
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,9	-1,8	-5,4	-4,5
Abschreibungen	-1,1	-0,9	-4,2	-4,1
IPO-Kostenerstattung	-	-	-	2,1
Sonstiges	-3,2	-3,9	-18,0	-20,8
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	71,8	69,6	284,9	257,7
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	69,4	76,2	73,0	71,5

Im letzten Quartal des Vergleichszeitraums wurden in überdurchschnittlich hohem Maße aktivierungsfähige Maßnahmen durchgeführt. Im Berichtszeitraum wurde wie geplant ein ausgewogenes Verhältnis von werterhaltenden und wertsteigernden Maßnahmen erreicht.

Durch Maßnahmen bei den neuen Ankaufsportfolios und vorgezogenen Instandhaltungen stieg der Instandhaltungsaufwand von 41,8 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 45,7 Mio. Euro im Berichtszeitraum, während sich die aktivierten Modernisierungen mit 43,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum (43,7 Mio. Euro Vergleichszeitraum) auf Vorjahresniveau befinden.

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

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich in 2014 wie folgt zusammen: *Tabelle T14*

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Die nicht zum strategischen Kernbestand zählenden Wohnimmobilien wurden teilweise in Blockverkäufen veräußert. Insgesamt lagen die Verkaufserlöse dabei leicht über den Buchwerten.

Ein Gewerbeobjekt, für das im Dezember 2013 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde, ging im zweiten Quartal 2014 wirtschaftlich auf den Erwerber über und trug mit einem Verkaufserlös und Buchwertabgang von jeweils 14,2 Mio. Euro zum Veräußerungsergebnis bei.

Das höhere Verkaufsvolumen verursachte im Berichtszeitraum höhere Verkaufsprovisionen (+0,5 Mio. Euro). Gegenläufig wirken Veräußerungskosten eines im zweiten Quartal 2014 abgegangenen Gewerbeobjekts, für die letztmalig in 2013 eine Rückstellung in Höhe von 0,3 Mio. Euro gebildet wurde. Die Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Berichtszeitraum somit um 0,2 Mio. Euro.

T 13 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

<i>Mio. €</i>	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	17,5	8,4	45,7	41,8
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16,7	19,2	43,4	43,7
GESAMTINVESTITION	34,2	27,6	89,1	85,5
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,45	6,10	6,45	6,10
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	5,3	4,5	13,8	14,0

T 14 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

<i>Mio. €</i>	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,2	7,2	37,6	15,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6,2	-7,2	-37,2	-15,0
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-0,9	-2,1	-1,9
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-1,4	-0,9	-1,7	-1,7

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2014 143,0 Mio. Euro (2013: 81,6 Mio. Euro). Auf Basis des Portfolios zum Bilanzstichtag entspricht dies insgesamt einer Wertsteigerung von rund 2,8 %. Positiv auf das Bewertungsergebnis im laufenden Geschäftsjahr wirkten sich der Anstieg der Ist-Mieten sowie die Entwicklung des Diskontierungssatzes im laufenden Geschäftsjahr aus. Gegenläufig wirkten die Erhöhung der Grunderwerbsteuer sowie geringfügig höhere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskostensätze.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31.12.2014 inkl. Ankäufe bei 827 Euro/qm (31.12.2013: 806 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 839 Euro/qm. Im Geschäftsjahr 2014 wurde somit inklusive der Investitionen in den Bestand ein Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 4,1 % bezogen auf den Wert in Euro je qm (exkl. Ankäufe) realisiert.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzte sich in 2014 wie folgt zusammen: [Tabelle T15](#)

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development Sparte wurde in 2014 fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2014 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 4,2 Mio. Euro, davon 2,8 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Eine Erstattung von Erschließungskosten für ein bereits veräußertes Objekt in Höhe von 0,5 Mio. Euro sowie geringfügige Personaleinsparungen führen zu einem Rückgang der Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien um 0,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

In den sonstigen Leistungen werden die Einspeisung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien ausgewiesen. Sowohl im Berichtszeitraum als auch im Vergleichszeitraum sind Einmaleffekte enthalten, die zu einem Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen führen.

Dem Erlösrückgang aus der Stromproduktion stehen steigende Materialkosten sowie die einmalige Zuführung einer Rückstellung gegenüber, welche im Wesentlichen zum Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen beitragen.

Darüber hinaus resultieren aus dem Ankauf der ehemaligen Vitus-Gesellschaften erhöhte Erlöse und Aufwendungen für Fremdverwaltungsleistungen.

T15 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,2	3,2	5,7	9,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-3,3	-5,0	-7,6
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,6	-1,6	-3,8	-4,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,5	-1,7	-3,1	-3,1

T16 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,7	2,6	9,3	9,7
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-3,0	-2,2	-9,6	-7,4
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	-0,3	0,4	-0,3	2,3

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T17 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,1	-6,1	-16,9	-31,8
Personalaufwand	-5,3	-6,2	-21,6	-25,4
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,9	-1,1
Abschreibungen	-0,6	-0,6	-2,2	-2,3
IPO-Kostenerstattung	-	-	-	9,1
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-13,2	-13,2	-41,6	-51,5

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

Der Börsengang am 1. Februar 2013 verursachte im Vergleichszeitraum weitere Beratungs- und Sachaufwendungen von 6,6 Mio. Euro, ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen; projektbezogene Einmalkosten sanken um 1,3 Mio. Euro. Die Erhöhung der Rückstellung für Risiken aus einem ehemaligen Development-Projekt belastete die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleichszeitraum mit 4,1 Mio. Euro.

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Personalaufwands ist der Wegfall der Erfolgsprämien, die im Rahmen des Börsengangs in 2013 gezahlt wurden. Der den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zuzuordnende Anteil betrug im Vergleichszeitraum 2,5 Mio. Euro. Aus dem Programm für mehrjährige Vergütung (LTI) resultierten im Berichtszeitraum 2,1 Mio. Euro niedrigere nicht zahlungswirksame Aufwendungen.

Dem gegenüber stehen gestiegene laufende Personalaufwendungen, in denen sich u. a. höhere Aufwendungen aus dem Programm für einjährige variable Vergütung (STI, Anstieg um 0,7 Mio. Euro) auswirken.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen konnten trotz zunehmender Portfoliogröße und der vorgenommenen Erhöhung der Tarifgehälter von 35,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 33,1 Mio. Euro (hiervon 0,5 Mio. Euro durch das zum 01.11.2014 erstkonsolidierte Vitus-Portfolio) im Berichtszeitraum weiter reduziert werden. Hier zeigen sich insbesondere die positiven Kosteneffekte aus der Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie der gesunkenen Beratungs- und sonstigen Sachaufwendungen.

Finanzergebnis

Die LEG-Gruppe weist ein Finanzergebnis in Höhe von -162,2 Mio. Euro (Vorjahr: -126,9 Mio. Euro) aus. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

T18 – Finanzergebnis

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Zinserträge	0,4	0,2	1,2	1,0
Zinsaufwendungen	-34,7	-36,2	-128,5	-131,4
ZINSERGEBNIS (NETTO)	-34,3	-36,0	-127,3	-130,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,1	-0,6	7,1	0,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3	0,3	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-40,4	0,1	-42,3	2,4
FINANZERGEBNIS	-74,5	-36,2	-162,2	-126,9

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 131,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 128,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation (-5,6 Mio. Euro). Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf dem Wegfall von Einmaleffekten, die im Rahmen der in 2013 getätigten Refinanzierungen angefallen sind. Gegenläufig wirkten die Amortisationseffekte der Wandelanleihe in Höhe von 4,5 Mio. Euro, die in den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation enthalten sind.

Der Anstieg des Ergebnisses aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 5,7 Mio. Euro. Der korrespondierende Aufwand in Höhe von 6,1 Mio. Euro ist in den Ertragsteuern ausgewiesen. Für das Risiko des selbst zu tragenden Anteils in Höhe von 0,4 Mio. Euro war in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von -33,7 Mio. Euro, davon im vierten Quartal -40,7 Mio. Euro.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand stieg auf 94,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 91,0 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber für den Anstieg waren neue Darlehen im Zuge der Ankaufsfinanzierungen und Zinszahlungen für die Wandelanleihe.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 2,8 % (2013: 3,2 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 9,8 Jahren.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Zum 31. Dezember 2014 ergibt sich eine tatsächliche effektive Konzernsteuerquote von 28,6 % (Vorjahr 13,6 %), die von einem Einmaleffekt im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung geprägt ist. Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag von -21,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf -62,7 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf ein höheres Konzernvorsteuerergebnis, auf Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen sowie im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere passive latente Steuern auf Immobilienbuchwerte zurückzuführen.

In den laufenden Ertragsteuern sind zum 31. Dezember 2014 in Höhe von 6,1 Mio. Euro Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 enthalten. Davon wurden von dem damaligen Gesellschafter aufgrund der Verpflichtung aus dem Anteilsveräußerungsvertrag aus dem Jahr 2008 rund 5,7 Mio. Euro erstattet. Der Erstattungsbetrag ist im Ergebnis aus anderen Finanzanlagen ausgewiesen.

Weiterhin wurde gegenüber dem Vergleichszeitraum ein latenter Steuerertrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro aus der Fortentwicklung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. In Verbindung mit dem höheren Konzernvorsteuerergebnis führt dies zum Anstieg des latenten Steueraufwands um 33,7 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum.

T 19 – Ertragsteuern

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
Laufende Ertragsteuern	-	0,3	-6,8	0,5
Steuerlatenzen	-36,2	-14,6	-55,9	-22,2
Ertragsteuern	-36,2	-14,3	-62,7	-21,7

Überleitung zum FFO

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

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 163,6 Mio. Euro um 15,9 % höher als im Vergleichszeitraum (141,2 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 höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum (-3,9 Mio. Euro) und der höhere zahlungswirksame Zinsaufwand aus.

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich in 2014 wie folgt dar: [Tabelle T20](#)

T20 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q4 2014	Q4 2013	2014	2013
PERIODENERGEBNIS NACH IFRS	88,6	85,0	156,8	136,9
Zinserträge	-0,4	-0,2	-1,2	-1,0
Zinsaufwendungen	34,7	36,3	128,5	131,4
ZINSENERGEBNIS (NETTO)	34,3	36,1	127,3	130,4
Sonstige finanzielle Aufwendungen	40,2	0,1	34,9	-3,5
Ertragsteuern	36,2	14,3	62,7	21,7
EBIT	199,3	135,5	381,7	285,5
Abschreibungen	2,3	2,2	8,6	8,6
EBITDA	201,6	137,7	390,3	294,1
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-143,0	-81,6	-143,0	-81,6
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,3	0,7	1,2	3,3
Projektkosten mit Einmalcharakter	3,1	2,1	5,8	7,9
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,1	-	0,2	3,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,4	0,9	1,7	1,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,5	1,7	3,1	3,1
BEREINIGTES EBITDA	64,0	61,5	259,3	231,7
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-24,1	-24,0	-94,5	-91,0
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,1	0,2	-1,2	0,5
FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	39,8	37,7	163,6	141,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,4	-0,9	-1,7	-1,7
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	38,4	36,8	161,9	139,5
Capex	-16,7	-19,2	-43,4	-43,7
CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)	23,1	18,5	120,2	97,5

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

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

T21 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.914,3	5.163,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16,8	6,9
Andere langfristige Vermögenswerte	155,8	91,9
Langfristige Vermögenswerte	6.086,9	5.262,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	35,9	33,8
Flüssige Mittel	129,9	110,7
Kurzfristige Vermögenswerte	165,8	144,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58,4	16,4
SUMME AKTIVA	6.311,1	5.423,1
Eigenkapital	2.491,6	2.276,1
Finanzschulden (langfristig)	2.546,5	2.396,7
Andere langfristige Schulden	612,3	443,9
Langfristiges Fremdkapital	3.158,8	2.840,6
Finanzschulden (kurzfristig)	413,8	187,0
Andere kurzfristige Schulden	246,9	119,4
Kurzfristiges Fremdkapital	660,7	306,4
SUMME PASSIVA	6.311,1	5.423,1

Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 6.311,1 Mio. Euro (2013: 5.423,1 Mio. Euro). Der Konzern weist einen Periodengewinn in Höhe von 156,8 Mio. Euro (2013: 136,9 Mio. Euro) aus.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte die größte Bilanzposition. Den wesentlichen Vermögenswert der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.914,3 Mio. Euro per 31. Dezember 2014 (2013: 5.163,4 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 31. Dezember 2014 einen Anteil von 93,7 % an der Bilanzsumme (2013: 95,2 %).

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios sind zum Berichtsstichtag 16,8 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang dieser Portfolios wird im ersten Halbjahr 2015 erfolgen.

In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden zum 31.12.2014 Wohnobjekte mit 24,5 Mio. Euro ausgewiesen, die aus dem Portfolio-Ankauf von der Deutschen Annington stammen.

Der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber hat am 01.01.2015 stattgefunden.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.491,6 Mio. Euro (2013: 2.276,1 Mio. Euro), sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.960,3 Mio. Euro (2013: 2.583,7 Mio. Euro).

Insbesondere der Jahresüberschuss in Höhe von 156,8 Mio. Euro und die Kapitalerhöhung (Bruttoemissionserlös: 205,0 Mio. Euro) trugen zu einem Anstieg des Eigenkapitals im abgelaufenen Geschäftsjahr bei.

Der in 2014 gegenüber 2013 erfolgte Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die durchgeführten Valutierungen sowie auf die Kaufpreisfinanzierungen der akquirierten Portfolios (u. a. die Platzierung der Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro und Buchwert zum 31.12.2014 von 255,2 Mio. Euro) zurückzuführen.

Die LEG-Gruppe weist insgesamt Rückstellungen in Höhe von 196,7 Mio. Euro (2013: 149,0 Mio. Euro) aus – davon für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 164,6 Mio. Euro (2013: 118,4 Mio. Euro). Das niedrige Zinsniveau führte zu einem Rückgang des Kalkulationszinssatzes, wodurch sich die Pensionsrückstellungen erhöhten. Der zinsänderungsbedingte Anstieg ist erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar entnommen werden.

Im Zuge einer weiteren Erhöhung der Transparenz und der Angleichung an internationale Berichtsstandards kam es zu einer leichten Modifikation der bisherigen NAV Berechnung. So werden auch immobilienbezogene latente Steuern bereinigt, die sich auf wfa-Darlehen und Derivate beziehen.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. Dezember 2014 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 2.985,9 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch eine zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Der verwässerte EPRA-NAV beträgt zum 31. Dezember 2014 3.294,6 Mio. Euro.

Der aus dem Unternehmenserwerb von der Deutschen Annington entstandene Firmenwert von 61,6 Mio. Euro resultiert zu 25,9 Mio. Euro aus Synergien und zu 35,7 Mio. Euro aus firmenwerterhöhenden latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Ohne den aus Synergien resultierenden Firmenwert ergibt sich ein (verwässerter) EPRA-NAV in Höhe von 3.268,7 Mio. Euro.

T22 – EPRA-NAV

Mio. €	31.12.2014 unverwässert	2014 Effekt aus der Ausübung der Wandelanleihe	31.12.2014 verwässert	31.12.2013	31.12.2013 (angepasst)
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.477,3	0,0	2.477,3	2.248,8	2.248,8
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	14,3	–	14,3	27,3	27,3
EIGENKAPITAL	2.491,6	–	2.491,6	2.276,1	2.276,1
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	308,7	308,7	–	–
VERWÄSSERTES NAV	2.477,3	–	2.786,0	2.248,8	2.248,8
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	136,1	–	136,1	52,0	52,0
Latente Steuern auf WFA Darlehen und Derivate	32,2	–	32,2	–	44,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	376,0	–	376,0	271,1	271,1
Firmenwert, welcher aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	–35,7	–	–35,7	–	–
EPRA-NAV	2.985,9	–	3.294,6	2.571,9	2.616,1
ANZAHL STAMMAKTIE	57.063.444	4.979.236	62.042.680	52.963.444	52.963.444
EPRA-NAV PRO AKTIE	52,33	–	53,10	48,56	49,39
EPRA-NAV	2.985,9	–	3.294,6	2.571,9	2.616,1
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	25,9	–	25,9	–	–
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)	2.960,0	–	3.268,7	2.571,9	2.616,1
ANZAHL STAMMAKTIE	57.063.444	4.979.236	62.042.680	52.963.444	52.963.444
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	51,87	–	52,69	48,56	49,39

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr geringfügig reduziert. Somit ergibt sich eine Loan to Value Ratio (LTV) in Höhe von 47,3 % (2013: 47,7 %).

T23 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Finanzschulden	2.960,3	2.583,7
Abzüglich flüssige Mittel	129,9	110,7
NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN	2.830,4	2.473,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.914,3	5.163,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58,4	16,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16,8	6,9
IMMOBILIENVERMÖGEN	5.989,5	5.186,7
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	47,3	47,7

Finanzlage

Es wurde ein Konzernergebnis in Höhe von 156,8 Mio. Euro (Vorjahr: 136,9 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt 2.491,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2.276,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 39,5 % (Vorjahr: 42,0 %).

Die LEG Immobilien AG hat am 7. April 2014 eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2021 und einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro begeben.

Am 9. Oktober 2014 hat die LEG Immobilien AG eine Erhöhung des Grundkapitals um nominal 4.100.000 Euro gegen Ausgabe von 4.100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu je 50,00 Euro vorgenommen.

Aus den kumulierten sonstigen Rücklagen wurden im Berichtsjahr 91,6 Mio. Euro als Dividende (1,73 Euro pro Aktie) ausgeschüttet.

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für 2014 in verkürzter Form wie folgt dar:

T24 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	2014	2013
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	146,9	102,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-607,4	-163,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	479,7	38,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	19,2	-23,0

Höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten und Nebenkosten und geringere Auszahlungen für Projektkosten wirken sich positiv auf die Entwicklung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit aus. Gegenläufig wirken höhere Auszahlungen für Betriebskosten und sonstige Hausbewirtschaftungskosten. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit steigt somit gegenüber dem Vergleichszeitraum um 44,8 Mio. Euro auf 146,9 Mio. Euro.

Der Erwerb der ehemaligen Vitus-Gesellschaften führte im Geschäftsjahr 2014 zu einem Zahlungsmittelabfluss von 448,5 Mio. Euro. Akquisitionen für weitere Immobilienportfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von 178,2 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten Auszahlungen für Modernisierungen des Immobilienbestands sowie Einzahlungen aus Immobilienverkäufen zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -607,4 Mio. Euro.

Die Emission der Wandelanleihe (296,1 Mio. Euro) sowie die Kapitalerhöhung (203,3 Mio. Euro) trugen maßgeblich zum höheren Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Gegenläufig wirkt die im Berichtszeitraum um 69,9 Mio. Euro höhere Dividendenausschüttung von 91,6 Mio. Euro. Darlehensvaluierungen und -tilgungen liegen per Saldo um 18,7 Mio. Euro über dem Vorjahr. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum somit 479,7 Mio. Euro.

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

NACHTRAGSBERICHT

Die LEG 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 erfolgte die Gründung der EnergieServicePlus GmbH. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie von energienahen Dienstleistungen.

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

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Risiko- und Chancenbericht

1. Governance, Risk & Compliance

1.1 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 essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken ist in der LEG eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentraler Bestandteil sind das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem.

1.2 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-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess
- Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standardsoftware unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab

- Es 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.

1.3 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 integriertes 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 Compliance-Verstöße 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 Management Systems 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.

1.4 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 verzinslicher 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.

1.5 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:

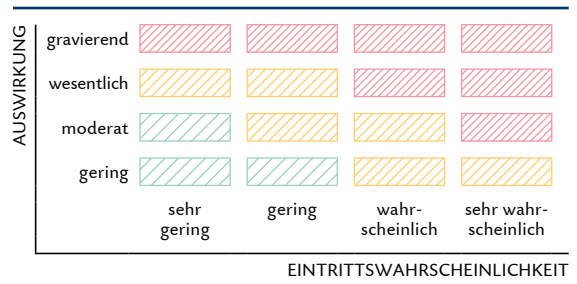
- a) Gering: Auswirkung liegt zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
- b) Moderat: Auswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,25 Mio. Euro
- c) Wesentlich: Auswirkung liegt zwischen 2,25 Mio. Euro und 11,25 Mio. Euro und
- d) Gravierend: Auswirkung liegt zwischen 11,25 Mio. Euro und 45,0 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

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

G 8 – Risikomatrix



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.

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

2.1 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.

2.2 Marktbezogene Risiken

Der Schwerpunkt des LEG Immobilienportfolios befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das bevölkerungsreichste Bundesland gliedert sich in Teilmärkte, die heterogene wirtschaftliche und demografische 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.

2.3 Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien

Bei der Bewertung des Immobilienbestands fließen zahlreiche direkt und indirekt beobachtbare Parameter ein. Die Einschätzung des Makro- und Mikrostandorts auf Basis von soziodemografischen Daten und der lokalen Infrastruktur spielt ebenso eine Rolle wie die technische Qualität des Gebäudes. Zu den direkt beobachtbaren Faktoren gehören darüber hinaus unter anderem der aktuelle

Leerstand, die letzten Einzugsmietten sowie die ortsübliche Vergleichsmiete, der in Zukunft aufgrund 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.

2.4 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: [Tabelle T25](#)

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.

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.

T25 – Risikokategorien

<i>Risikohauptkategorie</i>	<i>Risikosubkategorie</i>	<i>Auswirkung</i>	<i>Eintrittswahrscheinlichkeit</i>
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
Projektgeschäftsrissen	Kaufmännische Projektgeschäftsrissen	Moderat	Sehr wahrscheinlich

2.4.1 Allgemeine Unternehmensrisiken

Nach dem LEG-Bewertungsschema handelt es sich hier nicht um 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 Nicht-Einhaltung 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.

2.4.2 Compliance-Risiken

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

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-Korruptions-Klauseln als Standardverträge erarbeitet worden. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle LEG-Mitarbeiter, aber auch für alle Vertragspartner Gültigkeit besitzt. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt.

2.4.3 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, sodass 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 Bestands im Rahmen der grundsätzlichen Housing-Strategie.

Mietausfallrisiken

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

Als Wohnungsbestandhalter 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.

2.4.4 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 Nicht-Einhaltung 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 Kernbanken 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. Zinssicherungsgeschäften mittels Derivaten, 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, sodass 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 Gesamtbestands 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, sodass 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.

2.4.5 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.

2.4.6 Steuerrisiken Steuern/Abgaben

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 bis 2012 ist für die wesentlichen LEG-Gesellschaften vor Jahresende erfolgt.

Die Betriebsprüfung für die neu erworbene Vitus-Gruppe für die Jahre 2007 bis 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.

2.4.7 Personalrisiken

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

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 weiterentwickeln. Ein wesentliches Element ist hierbei für uns die Benchmarkstudie „Great Place to Work“, an der wir 2014 erstmalig erfolgreich teilgenommen haben.

2.4.8 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 Insider-sachverhalte bei der LEG. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen 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-E-Mail-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 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.

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

2.4.10 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.

3. 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 wächst, was durch die verstärkte Zuwanderung einen zusätzlichen Impuls erhält. Das Schließen der Lücke zu den steigenden 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 Synergiepotenzialen und wird an deren geografischen Rändern im Sinne der Bewirtschaftungsplattform der LEG ausgeweitet.

Zusätzliche Chancen für organisches Wachstum ergeben sich auch aus der gezielten Nutzung von mieternahen 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 mieternahen Dienstleistungen ist in Vorbereitung.

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

Prognosebericht

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 weitere wesentliche operative 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 Euro 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 mietgebundenen 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.

VERGÜTUNGSBERICHT

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

Vorbemerkung

Mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 2. Januar 2013 (wirksam geworden mit Eintragung ins Handelsregister am 11. Januar 2013) wurden Thomas Hegel, Eckhard Schultz und Holger Hentschel durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 2. Januar 2013 zu Mitgliedern des Vorstands der LEG Immobilien AG bestellt.

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG hat am 17. Januar 2013 für den Vorstand Anstellungsverträge beschlossen, die am 1. Februar 2013 in Kraft getreten sind.

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

Vergütungssystem des Vorstands

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

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

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).

T26 – Vergütungsbestandteile

	Thomas Hegel CEO	Eckhard Schultz CFO	Holger Hentschel COO
T€			
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 ausbezahlt.

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 sind, 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-Kaltniete
- Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung
- 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 Geschäftsjahres 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 I:

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

PERFORMANCE-ZEITRAUM II:

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

PERFORMANCE-ZEITRAUM III:

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

Der Ziel-LTI und die einzelnen Tranchen erhöhen sich auch bei einer Zielerreichung von über 100 % nicht. Jede Tranche wird 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 insge-

samt 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 Zielkonkretisierungen (Zielkorridore) gelten:

LTI 2013

T27 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
%						
Total Shareholder Return p. a.	3	5	4	7	6	10
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P. A.	4		5,5		8	
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90		100		110	

T28 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum II

	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	4,0	7,0	7,0	4,8	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM II Ø P. A.	4,8			6,0			7,2		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

T29 – LTI 2013 / Performance-Zeitraum III

	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	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM III Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

G9 – Performance-Zeiträume

Performance-Zeitraum I

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

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

2013 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

LTI 2014

T30 – LTI 2014 / Performance-Zeitraum I

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
%						
Total Shareholder Return p. a.	5,6	5,6	7,0	7,0	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM I Ø P. A.	5,6		7,0		8,4	
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90		100		110	

T31 – LTI 2014 / Performance-Zeitraum II

	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	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM II Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

T32 – LTI 2014 / Performance-Zeitraum III

	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	7,0	7,0	7,0	8,4	8,4	8,4
TOTAL SHAREHOLDER RETURN PERFORMANCE-ZEITRAUM III Ø P. A.	5,6			7,0			8,4		
PERFORMANCE GGÜ. EPRA	90			100			110		

G 10 – Performance-Zeiträume

Performance-Zeitraum I

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

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

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

2014 = relevantes Geschäftsjahr

BETRACHTUNGSZEITRAUM LTI

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Seit 2011 haben einige Mitglieder des Vorstandes der LEG Immobilien AG 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 Immobilien AG 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.

Gesamtvergütung des Vorstands 2014

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2014: [Tabelle T33](#)

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

Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 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.

T33 – Gewährte Zuwendungen

	Thomas Hegel CEO				Eckhard Schultz CFO				Holger Hentschel COO			
T€	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 ²	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
Mehrfürige variable Vergütung (LTI)	153	0	300	4.472	143	0	280	3.616	102	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 2. Januar bis 1. Februar 2013

² Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 1. Januar 2014

³ Einbezug der Leistungen Dritter aufgrund Klarstellung DCGK Juni 2014

Für den LTIP mit den Altgesellschaftern wurde ein Gesamtaufwand in 2014 von 0,4 Mio. Euro (2013: 0,6 Mio. Euro) erfasst, davon für Thomas Hegel 0,0 Mio. Euro, Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro und Holger Hentschel 0,1 Mio. Euro.

T34 – Zufluss

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO	
T€	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
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	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 2. Januar bis 1. Februar 2013

² Finaler Auszahlungsbetrag für das vorangegangene Geschäftsjahr

Die Gesamtbezüge des Vorstandes 2014 ergeben sich wie folgt:

T35 – Gesamtbezüge

	Thomas Hegel CEO		Eckhard Schultz CFO		Holger Hentschel COO		Summe	
T€	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	400	395	360	355	300 ²	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 ²	140	690	630
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	153	295	143	275	102 ²	148	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 2. Januar bis 1. Februar 2013

² Rückwirkende Vertragsanpassungen zum 1. Januar 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 Altersvorsorge (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BetrAVG) zum 1. Februar 2013 übernommen. Diese gewährt ein Ruhegehalt einschließlich einer Hinterbliebenenversorgung. Die Höhe der Leistungen richtet sich nach anrechenbarer Dienstzeit und den pensionsfähigen Bezügen. Die Altersrente wird mit Vollendung des 65. Lebensjahres gewährt. Es wird auf ein ruhegehaltstfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31. Dezember 2014 beträgt 325.188 Euro (2013: 203.654 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2014 beträgt 7.000 Euro (2013: 5.000 Euro).

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

Am 23. April 2013 beschloss der Aufsichtsrat, Eckhard Schultz und Holger Hentschel jeweils eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage rückwirkend zum 1. Februar 2013 einzurichten. Die Zuzahlungen der LEG Immobilien AG sind auf maximal 50 % der Regelbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung begrenzt. Im Todesfall wird aus der Unterstützungskasse ein einmaliges Hinterbliebenenversorgungskapital an den jeweils Empfangsberechtigten gezahlt.

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

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

Für Thomas Hegel und Eckhard Schultz sind zum 31. Dezember 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 des 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 Vertrages, so wird die Vergütung einschließlich STI und LT1 (inklusive aufgeschobener Tranchen) bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages 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 Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate, längstens jedoch bis zum – ohne den Tod des Vorstandsmitgliedes – eingetretenen Endes der Laufzeit dieses Dienstvertrages.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 2. Januar 2013 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 Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrats nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 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 1. Januar 2014 zu übernehmen. Der Empfehlung des Kodex entsprechend sieht die Vermögenshaftpflichtversicherung ab dem 1. Januar 2014 einen durch die Aufsichtsratsmitglieder selbst zu bezahlenden Selbstbehalt von 10 % der Schadenssumme im Einzelfall, maximal jedoch dem 1,5-fachen der festen jährlichen Aufsichtsratsvergütung für alle Schadensfälle in einem Jahr vor.

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 Ludwig wurde mit Wirkung zum 3. April 2014 zum Vertretungsmitglied des Präsidiums gewählt. Des Weiteren wählte der Aufsichtsrat Nathan Brown zum Mitglied des Nominierungsausschusses mit Wirkung zum 3. April 2014; Dr. Johannes Ludwig 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.

Konzernlagebericht
VERGÜTUNGSBERICHT

T36 – Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen –
Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2014 gewährt wurden oder gewährt werden

Name des Mitgliedes	Aktuelle Ausschuss-Mitgliedschaft	Vergütung in € (netto)
Michael Zimmer (Vorsitzender)	Vorsitzender des Präsidiums	5.000
	Vorsitzender des Nominierungsausschusses	0
	Vorsitzender des Akquisitionsausschusses	1.278
	Grundvergütung Aufsichtsrat	100.000
		100.000 (wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100 T €)
Stefan Jütte (stellvertretender Vorsitzender)	Mitglied des Präsidiums	2.500
	Mitglied des Nominierungsausschusses	0
	Mitglied des Prüfungsausschusses (Vorsitzender ab 25. März 2014)	17.639 ¹
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	639
	Grundvergütung Aufsichtsrat	75.000
	95.778	
Dr. Martin Hintze (Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt)	–	–
	Grundvergütung Aufsichtsrat	12.778¹
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
		51.854
Dr. Jochen Scharpe ²	Vorsitzender des Prüfungsausschusses (bis 25. März 2014)	4.722 ¹
	Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses (ab 25. März 2014)	7.639 ¹
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		62.000 (wegen satzungsmäßiger Begrenzung auf 100 T €)
Jürgen Schulte-Laggenbeck	Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 25. März 2014), Vertretungsmitglied des Prüfungsausschusses (ab 25. März 2014)	2.361 ¹
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
		52.361
Nathan Brown	Mitglied des Prüfungsausschusses	10.000
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	639
	Grundvergütung Aufsichtsrat	50.000
	Mitglied des Nominierungsausschusses (ab 3. April 2014)	0 ¹
	Mitglied des Präsidiums (ab 3. April 2014)	1.861 ¹
	62.500	
James Garman (Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt)	Mitglied des Präsidiums	639 ¹
	Mitglied des Nominierungsausschusses	0 ¹
	Mitglied des Akquisitionsausschusses	639 ¹
	Grundvergütung Aufsichtsrat	12.778 ¹
	14.056	
Heather Mulhasani (Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt)	–	–
	Grundvergütung Aufsichtsrat	12.778¹

¹ Zeitanteilige Vergütung

² Aufgrund der satzungsmäßigen Begrenzung der Gremienvergütung im LEG-Konzern auf 100.000 Euro, werden von der LEG Immobilien AG nur 62.000 Euro 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 Euro.

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.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG § 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:

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 Aufsichtsrats- mitglieds 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“

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 Wertehalt 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 Stadtteilstunden, 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. Nähere Ausführungen hierzu sind auf Seite 68 dargestellt.

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. hat unter www.immo-initiative.de 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 5.3.2.i – 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 Bewerber 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 überwachen und überprüfen 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.

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 Vertrags Elemente 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 nahestehen, andererseits;
- Einwilligung in anderweitige Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG sowie die Zustimmung zu sonstigen Nebentätigkeiten, insbesondere die Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten und Mandaten in vergleichbaren Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen außerhalb des Konzerns;
- Gewährung von Darlehen an die in §§ 89, 115 AktG genannten Personen;

- Zustimmung zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern nach § 114 AktG; sowie
- nach der Satzung der Gesellschaft oder der Geschäftsordnung für den Vorstand 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 Immobilienportfolios. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Portfolioankäufe für die LEG sowie des damit verbundenen Aufwands wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. April 2013 die Errichtung eines Akquisitionsausschusses beschlossen. 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 Arbeit des Aufsichtsrats und der Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2014 sind im Abschnitt Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 39 dieses Geschäftsberichts 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.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN ZU § 315 ABS. 4 HGB

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.

Beschränkungen betreffend Stimmrechte und Übertragung

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

Beteiligungen am Kapital mit Stimmrecht > 10 %

Zum 31. Dezember 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.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Regeln zur Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

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

Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschrif-

ten des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 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.

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.

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. € 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.

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

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

Entschädigungsvereinbarungen 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.

4

VIER KONZERNABSCHLUSS



KONZERNBILANZ
111

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
112

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
113

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
114

ANHANG
115

KONZERNANLAGENSPIEGEL/
ANLAGE I
178

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL/
ANLAGE II
180

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN/
ANLAGE III
182

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
ABSCHLUSSPRÜFERS
189

VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER
190

KONZERNBILANZ

T37 – Konzernbilanz Aktiva

<i>Mio. €</i>	<i>Anhang</i>	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte		6.086,9	5.262,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.914,3	5.163,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		16,8	6,9
Sachanlagen	E.2	64,6	66,7
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	E.3	64,7	4,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.4	8,9	9,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.5	2,4	3,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	2,5	2,8
Aktive latente Steuern	E.15	12,7	5,3
Kurzfristige Vermögenswerte		165,8	144,5
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	E.7	6,2	10,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6	27,1	21,0
Forderungen aus Ertragsteuern	E.15	2,6	2,7
Flüssige Mittel	E.8	129,9	110,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	E.9	58,4	16,4
SUMME AKTIVA		6.311,1	5.423,1

Passiva

<i>Mio. €</i>	<i>Anhang</i>	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	E.10	2.491,6	2.276,1
Gezeichnetes Kapital		57,1	53,0
Kapitalrücklage		578,9	440,9
Kumulierte sonstige Rücklagen		1.841,3	1.754,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		2.477,3	2.248,8
Nicht beherrschende Anteile		14,3	27,3
Langfristige Schulden		3.158,8	2.840,6
Pensionsrückstellungen	E.11	158,3	112,3
Sonstige Rückstellungen	E.12	14,6	12,7
Finanzschulden	E.13	2.546,5	2.396,7
Sonstige Schulden	E.14	114,6	63,5
Steuerschulden	E.15	16,5	24,2
Passive latente Steuern	E.15	308,3	231,2
Kurzfristige Schulden		660,7	306,4
Pensionsrückstellungen	E.11	6,3	6,1
Sonstige Rückstellungen	E.12	17,5	17,9
Steuerrückstellungen	E.15	0,4	0,0
Finanzschulden	E.13	413,8	187,0
Sonstige Schulden	E.14	206,1	77,6
Steuerschulden	E.15	16,6	17,8
SUMME PASSIVA		6.311,1	5.423,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T38 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Anhang	01.01. – 31.12.2014	01.01. – 31.12.2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	284,9	257,7
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		576,8	532,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung		-291,9	-274,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-1,7	-1,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		37,6	15,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-37,2	-15,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2,1	-1,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	143,0	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	F.4	-3,1	-3,1
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien		5,7	9,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		-5,0	-7,6
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien		-3,8	-4,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	F.5	-0,3	2,3
Erlöse aus sonstigen Leistungen		9,3	9,7
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen		-9,6	-7,4
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	F.6	-41,6	-51,5
Andere Erträge		0,5	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS		381,7	285,5
Zinserträge	F.7	1,2	1,0
Zinsaufwendungen	F.8	-128,5	-131,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen		7,1	0,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		0,3	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten		-42,3	2,4
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		219,5	158,6
Ertragsteuern	F.9	-62,7	-21,7
PERIODENERGEBNIS		156,8	136,9
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge			
Posten, die in den Gewinn / Verlust umgegliedert werden			
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen		-30,9	25,4
Veränderung der unrealisierten Gewinne / (Verluste)		-42,1	33,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		11,2	-8,1
Posten, die nicht in den Gewinn / Verlust umgegliedert werden			
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen		-22,2	5,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne / (Verluste)		-31,8	8,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge		9,6	-2,5
GESAMTPERIODENERGEBNIS		103,7	168,1
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		1,0	1,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		155,8	135,2
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteile		0,5	2,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		103,2	166,1
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	F.10	2,89	2,55

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T39 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen					Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions-verpflichtungen	Zeitwert-anpassung Zinsderivate in Sicherungs-beziehungen	Konzern-gesellschaften zustehendes Eigenkapital			
STAND ZUM 01.01.2013	53,0	436,1	1.653,4	-22,3	-59,6	2.060,6	24,9	2.085,5	
Periodenergebnis	-	-	135,2	-	-	135,2	1,7	136,9	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	5,7	25,2	30,9	0,3	31,2	
GESAMTERGEBNIS	-	-	135,2	5,7	25,2	166,1	2,0	168,1	
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kapitalerhöhung	-	40,5	39,0	-	-	79,5	0,5	80,0	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-39,0	-	-	-	-39,0	-0,1	-39,1	
Ausschüttungen	-	-	-21,7	-	-	-21,7	-	-21,7	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	3,3	-	-	-	3,3	-	3,3	
STAND ZUM 31.12.2013	53,0	440,9	1.805,9	-16,6	-34,4	2.248,8	27,3	2.276,1	
STAND ZUM 01.01.2014	53,0	440,9	1.805,9	-16,6	-34,4	2.248,8	27,3	2.276,1	
Periodenergebnis	-	-	155,8	-	-	155,8	1,0	156,8	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-21,9	-30,7	-52,6	-0,5	-53,1	
GESAMTERGEBNIS	-	-	155,8	-21,9	-30,7	103,2	0,5	103,7	
Änderung des Konsolidierungskreises / Übriges	-	-	13,9	-	-	13,9	-14,4	-0,5	
Kapitalerhöhung	4,1	198,8	62,0	-	-	264,9	0,9	265,8	
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-62,0	-1,1	-	-	-63,1	-	-63,1	
Ausschüttungen	-	-	-91,6	-	-	-91,6	-	-91,6	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	1,2	-	-	-	1,2	-	1,2	
STAND ZUM 31.12.2014	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6	

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T40 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2013
Operatives Ergebnis		381,7	285,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		8,6	8,7
(Gewinne) / Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-143,0	-81,6
(Gewinne) / Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-0,4	-0,1
(Abnahme) / Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen		1,1	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen		6,7	8,3
(Abnahme) / Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva		-0,3	12,0
Abnahme / (Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-5,6	-29,8
Zinsauszahlungen		-95,5	-91,9
Zinseinzahlungen		1,0	0,9
Erhaltene Beteiligungserträge		7,9	1,5
Erhaltene Steuern		1,4	0,5
Gezahlte Steuern		-16,7	-11,8
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		146,9	102,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-226,2	-177,8
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		70,1	15,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen		-3,1	-1,3
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten		0,3	0,6
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen		-448,5	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-607,4	-163,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Aufnahme von Bankdarlehen		208,8	413,0
Tilgung von Bankdarlehen		-127,3	-350,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-3,2	-2,9
Begebung von Wandelanleihen		296,1	-
Kapitaleinzahlungen		202,9	-
Übrige Auszahlungen		-6,0	-
Ausschüttungen an Aktionäre		-91,6	-21,7
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		479,7	38,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		19,2	-23,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		110,7	133,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE		129,9	110,7
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		129,9	110,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE		129,9	110,7

ANHANG

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der LEG Immobilien AG

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 31. Dezember 2014 hielt die LEG-Gruppe 108.020 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 19. März 2015 von dem Vorstand der LEG Immo zur Veröffentlichung genehmigt.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i. V. m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

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

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

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

B. Neue Rechnungslegungsstandards

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

Zu den folgenden Standards wurden Änderungen verabschiedet:

Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21 „Levies“ stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Die Erstanwendung erfolgt für Berichtsperioden ab dem 17. Juni 2014. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für den Konzernabschluss der LEG-Gruppe aus.

Im November 2013 hat das IASB eine Änderung von IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer“: Arbeitnehmerbeiträge zu leistungsorientierten Plänen veröffentlicht. Durch diese Änderung wird nunmehr klargestellt, wie die in den Bedingungen eines leistungsorientierten Pensionsplans enthaltenen Beträge von Arbeitnehmern oder Dritte zu bilanzieren sind, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Diese Änderung wird keine Auswirkung auf die LEG-Gruppe haben. Die Änderung gilt für Berichtsperioden ab dem 1. Juli 2014.

Im Dezember 2012 hat das IASB die „Improvements to IFRS 2010 – 2012“ veröffentlicht. Sie stellen den fünften Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an sechs bestehenden IFRS dar. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Juli 2014 anzuwenden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die LEG-Gruppe.

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

Im September 2014 hat das IASB die „Improvements to IFRS 2012 – 2014“ veröffentlicht. Sie stellen den siebten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRS dar. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2016 anzuwenden. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Der IASB hat im Mai 2014 Änderungen an IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ veröffentlicht. Darin wird klargestellt, dass Erwerbe und Hinzuerwerbe von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3, Unternehmenszusammenschlüsse, darstellen, nach den Prinzipien für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen des IFRS 3 und anderer anwendbarer IFRS zu bilanzieren sind, soweit diese nicht in Konflikt mit Regelungen des IFRS 11 stehen. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Der IASB hat im Januar 2014 IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“ veröffentlicht. Durch die Regelungen des Standards wird es Unternehmen, die erstmals einen IFRS-Abschluss gemäß IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, aufstellen ermöglicht, sog. regulatorische Abgrenzungsposten, die sie unter Geltung ihrer bisherigen nationalen Rechnungslegungsvorschriften im Zusammenhang mit preisregulierten Tätigkeiten angesetzt haben, im IFRS-Abschluss beizubehalten und weiterhin nach den bisherigen Rechnungslegungsmethoden zu bilanzieren. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden und haben keine Relevanz für die LEG-Gruppe.

Im Mai 2014 hat der IASB Änderungen an IAS 16, Sachanlagen, und IAS 38, Immaterielle Vermögenswerte, veröffentlicht. Ziel dieser Änderungen ist klarzustellen, welche Methoden hinsichtlich der Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten sachgerecht sind. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Wir gehen von keinen wesentlichen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Im Mai 2014 hat der IASB den IFRS 15, Umsatzerlöse aus Kundenverträgen, veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung: IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen in einem einheitlichen Modell für die Umsatzrealisierung zusammenzuführen. Der Standard sieht ein Fünf-Schritte-Modell vor, mithilfe dessen die Höhe der Umsätze und der Zeitpunkt der Realisierung bestimmt werden sollen.

Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponentengeschäften bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der Standard ist vorbehaltlich des EU-Endorsements für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Die LEG-Gruppe prüft die Auswirkungen des Standards.

Der IASB hat im Juni 2014 Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft, zur Bilanzierung sog. produzierender Pflanzen (bearer plants)“ veröffentlicht. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Wir gehen von keinen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Der IASB hat sein Projekt zur Ablösung von IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung im Juli 2014 durch die Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ abgeschlossen. IFRS 9 beinhaltet überarbeitete Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten sowie ein neues Risikovorsorgemodell, das auch erwartete Verluste für die Berechnung der Risikovorsorge berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die bereits im November 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge-Accounting übernommen. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und ist vorbehaltlich des EU-Endorsements erstmals in Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich voraussichtlich Auswirkungen auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten bei der LEG-Gruppe ergeben.

Der IASB hat im August 2014 Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ veröffentlicht. Durch die Änderungen können Beteiligungen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen sowie assoziierten Unternehmen im IFRS-Einzelabschluss künftig auch nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Wir gehen von keinen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Der IASB hat im September 2014 Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 „Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture“ herausgegeben. Die Änderungen betreffen einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ und IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Mit ihnen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Der Erstanwendungszeitpunkt wurde von dem IASB verschoben. Wir gehen von keinen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Der IASB hat im Dezember 2014 Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme“ herausgegeben. Die Änderungen adressieren Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben haben. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Wir gehen von keinen Auswirkungen für die LEG-Gruppe aus.

Der IASB hat im Dezember 2014 Änderungen an IAS 1 „Angabeninitiative“ herausgegeben. Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Die Änderungen sind vorbehaltlich der EU-Billigung für die am 1. Januar 2016 beginnenden Geschäftsjahre anzuwenden. Es werden sich Auswirkungen für die LEG-Gruppe ergeben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der LEG-Gruppe wurden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen über die die LEG Immo Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausüben kann. Ein Unternehmen ist von einem anderen Unternehmen zu konsolidieren, wenn es durch dieses Unternehmen aus wirtschaftlicher Sicht beherrscht wird, selbst wenn nicht mehr als 50 % der Stimmrechtsanteile an dem anderen Unternehmen gehalten werden.

Die LEG Immo beherrscht die Tochtergesellschaften nur dann, wenn folgende drei Voraussetzungen des IFRS 10.7 kumuliert erfüllt sind:

- 1) Entscheidungsmacht des Mutterunternehmens über die relevanten Aktivitäten des Tochterunternehmens
- 2) variable Rückflüsse aus dem Tochterunternehmen gehen dem Mutterunternehmen zu sowie
- 3) Fähigkeit des Mutterunternehmens, seine Entscheidungsmacht dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Die Erstanwendung des IFRS 10 zum 1. Januar 2014 hatte keine Änderung des Konsolidierungskreises und der Konsolidierungsmethode der LEG-Gruppe zur Folge.

Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die LEG Immo die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Sobald die Beherrschung durch die LEG Immo nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

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

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

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

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

b) Assoziierte Unternehmen

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

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

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

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

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

2. Veränderungen im Konzern

a) Tochterunternehmen

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

T41 – Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2014	2013
STAND 01.01.	43	41
Zugänge	8	7
Abgänge	-3	-5
STAND 31.12.	48	43

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurde die Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf, erworben und zum 1. Juli 2014 erstkonsolidiert. Wir verweisen auf Kapitel E.1.

Zum 1. November 2014 wurden im Rahmen von Unternehmenserwerben sieben Gesellschaften erstmals vollkonsolidiert. Siehe hierzu Kapitel c.3.

Die Abgänge aus dem Konsolidierungskreis betreffen konzerninterne Anwachsungen von ehemaligen Tochterunternehmen der LEG-Gruppe. Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 sind die Hilstrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie die LEG Objekt Krefeld-Bockum GmbH & Co. KG auf die LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH angewachsen. Zum 31. März 2014 ist die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH & Co. Immobilien KG auf die Komplementär-GmbH angewachsen. Es ergeben sich durch diese Veränderungen im Konsolidierungskreis keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

b) Assoziierte Unternehmen

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

T42 – Anzahl assoziierter Unternehmen at Equity

	2014	2013
STAND 01.01.	4	4
Zu-/Abgänge	0	0
STAND 31.12.	4	4

3. Unternehmenserwerbe

Am 9. Oktober 2014 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Deutschen Annington über die Übernahme von 94,9 % der Geschäftsanteile ehemaliger Vitus Gesellschaften, bestehend aus einem Immobilienportfolio von rund 9.600 Wohneinheiten, unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in NRW mit Mönchengladbach, Wuppertal und Leverkusen als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 35 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 4,76 Euro und der Leerstand bei 3,9 %. Im Rahmen der Transaktion wurden 55 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 23. Oktober 2014.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wurde zum 1. November 2014 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T43 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	462,9
Bedingte Kaufpreiserstattung	-0,9
GESAMTGEGENLEISTUNG	462,0

Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte auf Basis der Bilanzen zum 30. September 2014. Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 3,7 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden basiert auf einem externen Wertgutachten. Der vorläufige Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

T44 – Vorläufige Kaufpreis-Allokation

Mio. €	01.11.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	436,3
Liquide Mittel	6,9
Sonstige Aktiva	8,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24,5
SUMME VERMÖGENSWERTE	476,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-18,8
Pensionsverpflichtungen	-15,5
Passive latente Steuern	-36,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-6,1
SUMME VERBINDLICHKEITEN	-76,5
Nettovermögen zu Zeitwerten	400,1
Nicht beherrschende Anteile	-0,3
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	400,4
GEGENLEISTUNG	462,0
GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT	61,6

Aus der Tax Due Diligence ergab sich ein mögliches umsatzsteuerliches Gesamtrisiko in Höhe von 4,4 Mio. Euro, dessen Eintrittswahrscheinlichkeit auf 20 % geschätzt wird. Eine eventuell resultierende Steuerverbindlichkeit wäre nach den Voraussetzungen des Kaufvertrags vollständig erstattungsfähig. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurden somit eine Eventualverbindlichkeit und Forderung auf Rückerstattung gegenüber dem Verkäufer von jeweils 0,9 Mio. Euro angesetzt.

Neben der Gesamtgegenleistung ist die Kaufpreisallokation im Wesentlichen hinsichtlich folgender Positionen vorläufig:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Latente Steuern
- Betriebskosten

Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurden aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge nur angesetzt, soweit diese aus Sicht der LEG als werthaltig beurteilt wurden.

Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der Gladbau GmbH 5,1% und an der GEWG GmbH 5,1% und wird in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Aus dem Goodwill werden Synergien in Form von Kosteneinsparungen aus der Bewirtschaftung des Portfoliobestandes erwartet. Der Goodwill wird auf die „CGU Vitus“ und auf die „CGU Wohnen like-for-like“ zugeordnet. Bezüglich der Goodwillentstehung und -allokation verweisen wir auf Kapitel D.3.

Seit dem 1. November 2014 erzielten die erworbenen Vitus Gesellschaften Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9,2 Mio. Euro sowie ein EBITDA (Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern) in Höhe von 3,7 Mio. Euro.

Wären die Vitus-Gesellschaften bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden, hätten sie zu den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung zusätzlich in Höhe von 46,2 Mio. Euro sowie zum EBITDA in Höhe von 24,0 Mio. Euro beigetragen.

4. Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Eine Übersicht der Tochterunternehmen an denen die LEG Immo beteiligt ist zum 31.12.2014 (IFRS 12.10 ff.) findet sich im Abschnitt J.

Die LEG Immo hält unmittelbar 82,9 % an der LEG NRW GmbH und mittelbar 17,07 % über die Rote Rose GmbH & Co. KG (Rote Rose). Die LEG NRW GmbH hält die weiteren Beteiligungen an den oben aufgeführten Tochterunternehmen.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der LEG Immo an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die nicht konsolidierten Gesellschaften sind von den wesentlichen Kennzahlen Jahresüberschuss, Bilanzsumme und Umsatz als nicht wesentlich einzustufen und werden daher nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen.

b) Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen

Nachfolgend werden die Finanzinformationen zu den als wesentlich eingestuft, nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen zusammengefasst (IFRS 12.B10). Bei den angegebenen Beträgen wurden konzerninterne Transaktionen nicht eliminiert.

Zum 31.12.2014 ist die Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co.KG, Segment Sonstiges, die einzige Tochtergesellschaft mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen.

T45 – Bilanz –
Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG

Mio. €	2014	2013
Langfristig		
Vermögenswerte	17,5	19,8
Schulden	-14,7	-16,7
Langfristiges Nettovermögen	2,8	3,1
Kurzfristig		
Vermögenswerte	1,7	1,5
Schulden	-6,6	-4,9
Kurzfristiges Nettovermögen	-4,9	-3,4

T46 – Ergebnisrechnung –
Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG

Mio. €	2014	2013
Umsatzerlöse	7,7	8,6
Ergebnis vor Steuern	-1,8	-0,4
Ertragsteuern	0,0	0,0
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1,8	-0,4
Jahresüberschuss	-1,8	-0,4
Gesamtergebnis	-1,8	-0,4
Davon entfallen auf Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-0,9	-0,2
An Inhaber nicht beherrschender Anteile gezahlte Dividenden	0,0	0,0

T47 – Kapitalflussrechnung –
Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG

Mio. €	2014	2013
Mittelzufluss/-abfluss aus		
Gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	1,7	2,2
Investitionstätigkeit	-	-
Finanzierungstätigkeit	-1,4	-2,1
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel	0,3	0,1

T49 – Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	18,8	0,6
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3,5	0,1

c) Angaben zu assoziierten Gesellschaften

1. Angaben zu wesentlichen assoziierten Gesellschaften

Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben folgende Auswirkungen auf die Bilanz bzw. die Ergebnisrechnung der LEG-Gruppe:

T48 – Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Mio. €	2014	2013
Bilanzansatz	8,9	9,2
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0,3	0,3

Nachfolgend sind Angaben zu den wesentlich eingestufteten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen aufgelistet. Tabelle T49

Tätigkeit der unten aufgeführten Gesellschaften ist die Immobilienverwaltung.

Die Beziehungen zu den assoziierten Unternehmen sind operativer Natur. Alle oben aufgeführten Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Notierte Marktpreise liegen nicht vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die angegebenen Finanzinformationen entsprechen den Beträgen der aufgestellten Abschlüsse der assoziierten Unternehmen.

T50 – Bilanz

	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Mio. €						
Langfristige Vermögenswerte	43,0	41,9	7,9	8,4	50,9	50,3
Kurzfristige Vermögenswerte	1,9	2,2	0,5	0,3	2,4	2,5
Flüssige Mittel	2,2	1,9	0,9	0,7	3,1	2,6
Sonstige Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Langfristiges Fremdkapital	-	-	-	-	-	-
Kurzfristiges Fremdkapital	28,2	27,7	5,8	6,0	34,0	33,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nettovermögen	18,9	18,3	3,5	3,4	22,4	21,7

T51 – Ergebnisrechnung

	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Mio. €						
Umsatzerlöse	6,1	5,9	1,2	1,2	7,3	7,1
Abschreibungen	1,1	1,1	0,3	0,3	1,4	1,4
Zinserträge	-	-	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	0,6	0,7	0,1	0,1	0,7	0,8
Ertragsteuern	-	-	-	-	-	-
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,6	0,8	0,1	0,1	0,7	0,9
Nachsteuerergebnis aufgegebenen Unternehmensbereiche	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	0,6	0,8	0,1	0,1	0,7	0,9

Überleitungsrechnung von den zusammengefassten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligungen:

T52 – Überleitung

	Kommunale Haus und Wohnen GmbH		Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH		Summe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Mio. €						
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 01.01.	18,3	17,7	3,4	3,3	21,7	21,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	0,6	0,8	0,1	0,1	0,7	0,9
Dividenden	-	0,2	-	-	-	0,2
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens zum 31.12.	18,9	18,3	3,5	3,4	22,4	21,7
Beteiligungsquote des Konzerns in %	40,62	40,62	33,37	33,37	-	-
Anteil am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	7,7	7,4	1,2	1,1	8,9	8,5
Buchwert der Beteiligung	7,7	7,4	1,2	1,1	8,9	8,5

d) Angaben zu nicht wesentlichen assoziierten Gesellschaften

In der folgenden Tabelle sind die als nicht wesentlich einzustufenden assoziierten Unternehmen aufgeführt.

T53 – Nicht wesentliche assoziierte Gesellschaften

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital T €	Ergebnis T €
Mönchengladbach Nordpark Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	0,0	0,0
Grundstücksgesellschaft Sendenhorst mbH, Sendenhorst	49,00	-0,4	0,1
Projektgesellschaft Hauptbahnhof Remscheid mbH, Remscheid	50,00	0,0	0,0
Area of Sports GmbH & Co. KG, Mönchengladbach	50,00	0,1	0,0

Die zusammenfassenden Finanzinformationen der einzeln unwesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

T54 – Zusammenfassende Finanzinformationen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Anteil des Konzerns am Gewinn / Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,3	0,3
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,0	0,0
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis (Gewinn / Verlust)	0,3	0,3

Die Buchwerte der einzeln unwesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind nachfolgend dargestellt.

T55 – Buchwerte

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Summe der Buchwerte	0,1	0,7

Die nicht erfassten Verluste assoziierter Unternehmen sind folgender Tabelle zu entnehmen.

T56 – Nicht erfasste Verluste

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Nicht erfasste Verluste der Periode	0,0	0,0
Kumulierte nicht erfasste Verluste	0,2	0,2

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzten Teil, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich sind. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

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

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

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

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

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt intern durch die LEG Immo mit Ausnahme des Immobilienportfolios, welches von der Deutschen Annington erworben wurde. Bei den Immobilien die von der Deutschen Annington übernommen wurden, erfolgte die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch einen externen Gutachter. Wir verweisen hierzu auf Kapitel c.3. Parallel zu den intern ermittelten beizulegenden Zeitwerten der LEG Immo wird das Immobilienportfolio durch einen unabhängigen externen Gutachter zum 31. Dezember 2014 bewertet. Die externe Bewertung dient der LEG zur Plausibilisierung der eigenen Wertermittlung sowie zur grundsätzlichen Bestätigung des Gesamtportfoliowertes durch eine Zweitmeinung.

Auf Ebene einzelner Hauseingänge wurden durch die LEG Immo die Objekte unter individueller Berücksichtigung von Lage, Zustand, Ausstattung, der aktuellen Vertragsmiete und ihrer Entwicklungspotenziale einzeln betrachtet. Die so ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den gemäß IFRS definierten Marktwerten, zu welchen Immobilien zwischen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnten (IAS 40.5 rev. i. V. m. IFRS 13.15).

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

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

Die zur Bewertung zugrunde gelegte, durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen des bewerteten Vermögensbestandes (hier und im Folgenden als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien) in Gebäuden mit der überwiegenden Nutzungsart Wohnen zum Stichtag beträgt 5,09 Euro je qm pro Monat (2013: 5,00 Euro je qm pro Monat). Diese Objekte können auch vereinzelt untergeordnete gewerbliche Einheiten enthalten. Die weitere Entwicklung der Jahresmiete wurde auf der Basis individueller Annahmen über den Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieteinnahmen aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Für Neuvermietungen wird ein Mietzins in Höhe der angenommenen Marktmiete zugrunde gelegt. Die angesetzten Marktmietsteigerungen bewegen sich in einer Spanne von 0 % bis 2 % basierend auf einer Markt- und Objekteinschätzung. Die Mieten der Bestandsverträge werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Objekt- und Markteinschätzung entwickelt und im Zeitablauf der allgemeinen Marktentwicklung angenähert. Die für die Bewertung zugrunde gelegte Leerstandsquote nach Wohnfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 3,0 % (2013: 3,5 %). Die angenommene Leerstandsentwicklung orientiert sich an der Lage und individuellen Objekteigenschaften.

Öffentlich geförderte Immobilien wurden je nach Vorliegen und Dauer einer möglichen Mietpreisbindung unterschiedlich behandelt. Wenn die Mietpreisbindung innerhalb des 10 Jahre Detailplanungszeitraumes endet, wird für das Folgejahr eine Mietanpassung in Richtung Marktmiete unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angenommen. Für die restlichen geförderten Objekte, die bis maximal 2081 aus der Bindung fallen, wurde ein Abschlag auf den Kapitalisierungszinssatz in Abhängigkeit der verbleibenden Mietpreisbindungsdauer vorgenommen.

Für reaktive und periodische Instandhaltungsmaßnahmen wird je nach Objektzustand und Baujahr bei den überwiegend zum Wohnen genutzten Immobilien ein Instandhaltungskostenansatz von durchschnittlich 11,22 Euro/qm pro Jahr (2013: 10,94 Euro/qm pro Jahr) zugrunde gelegt.

Verwaltungskosten werden pauschal je Wohneinheit mit 284,20 Euro p. a. (2013: 278,85 Euro p. a.), je Stellplatz beziehungsweise Garagenplatz mit 37,06 Euro p. a. (2013: 36,37 Euro p. a.) angesetzt. Bei Wohngebäuden mit Gewerbeanteil oder sonstiger Nutzung werden die Verwaltungskosten für den nicht wohnwirtschaftlich genutzten Anteil mit 1 % (2013: 1 %) des Gewerberohrertrages berücksichtigt.

Rund 1,47 % (2013: 1,75 %) der Einheiten im Bestand sind als gewerbliche Objekte klassifiziert worden. Diese Objekte können auch vereinzelt Wohnungen enthalten, sind aber durch den gewerblichen Charakter geprägt. Für diese Objekte wurden aufgrund der zum Wohnungsbestand abweichenden Mietvertragsgestaltungen und abweichender Marktgegebenheiten auch abweichende Annahmen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern getroffen.

Die durchschnittliche Miete der überwiegend gewerblich genutzten Objekte beträgt 6,95 Euro je qm (2013: 6,54 Euro je qm), bei einer durchschnittlichen Instandhaltung von 6,82 Euro je qm (2013: 7,50 Euro je qm) im Detailplanungszeitraum. Die Leerstandsquote nach Nutzfläche beträgt zum Bewertungsstichtag 12,8 % (2013: 10,2 %). Verwaltungskosten werden mit 1 % (2013: 1 %) des Gewerberohrertrages angesetzt.

Der Diskontierung der Zahlungsströme werden marktübliche und laufzeitkongruente Diskontierungssätze von durchschnittlich 5,93 % (gewichteter Durchschnitt) (2013: 5,96 %) und marktübliche Kapitalisierungssätze der ewigen Rente von durchschnittlich 6,50 % (gewichteter Durchschnitt) (2013: 6,61 %) zugrunde gelegt, die das tatsächliche Bewirtschaftungskostenverhältnis objektspezifisch berücksichtigen und das individuelle Chancen-/Risikoprofil der Immobilien widerspiegeln. Dabei sind in die Bestimmung eines angemessenen Zinssatzes neben Lagekriterien insbesondere der Objekttyp, der Objektzustand, das Alter, das potentielle Mietwachstum, die Standortprognose und mögliche öffentliche Förderungen eingeflossen. Die Veränderung zwischen den Jahren 2013 und 2014 resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der allgemeinen positiven Marktentwicklung im Immobilienmarkt, aus einem verbesserten operativen Geschäft und deren Wirkung auf die Diskontierungssätze sowie einer angemessenen Antizipation der zum 01.01.2015 in NRW erhöhten Grunderwerbsteuer.

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

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

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

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

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

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren: [Tabelle T57](#)

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31.12.2013 verwendet wurde: [Tabelle T58](#)

T57 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien ¹								
Wachstumsmärkte	2.337	DCF	4,5	5,8	7,8	3,0	6,0	8,5
Stabile Märkte	2.067	DCF	4,6	5,9	9,0	3,6	6,3	12,7
Märkte mit höheren Renditen	1.157	DCF	4,7	6,1	6,8	4,4	7,2	12,9
Außerhalb NRW	114	DCF	4,6	5,8	6,4	4,3	6,5	8,9
Gewerbeimmobilien ²	172	DCF	4,8	6,8	10,7	5,0	7,2	12,2
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	99	DCF	5,5	–	7,5	3,8	–	13,3
Erbbaurechte u. unbebaute Flächen	27	Ertragswert/ Vergleichswertverfahren						
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	5.973	DCF	4,5	5,9	10,7	3,0	6,5	13,3

¹ Davon ausgenommen sind 309 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 295 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 295 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 309 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgen ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz. Inkl. der Angaben aus der Fair-Value-Bewertung durch CBRE vom 30.09.2014 für das 9.574 Wohneinheiten umfassende Ankaufportfolio.

⁴ Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.

T58 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik ³	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) ⁴		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
Wohnimmobilien ¹								
Wachstumsmärkte	2.205	DCF	4,6	5,8	7,9	3,1	6,0	9,1
Stabile Märkte	1.545	DCF	4,7	5,9	7,4	3,6	6,6	13,0
Märkte mit höheren Renditen	1.030	DCF	4,8	6,1	7,7	4,5	7,3	13,0
Außerhalb NRW	85	DCF	4,7	5,8	6,5	4,6	7,2	9,0
Gewerbeimmobilien ²	186	DCF	4,8	6,9	13,0	5,0	7,4	14,0
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	107	DCF	5,6	0,0	7,6	4,0	0,0	14,3
Erbbaurechte u. unbebaute Flächen	22	Ertragswert/ Vergleichswertverfahren	–	–	–	–	–	–
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	5.180	DCF	4,6	6,0	13,0	3,1	6,6	14,3

¹ Davon ausgenommen sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 265 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 265 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz

⁴ Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien

Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstands- entwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T ₀
4,5	-4,1	2,6	-2,2	0,9	1,4	1,7	1,1
3,7	-3,4	2,4	-2,1	0,5	0,9	1,4	3,3
3,7	-3,5	1,8	-1,7	0,3	0,7	1,1	4,7
3,7	-2,8	2,6	-1,7	0,5	1,2	1,5	2,7
2,1	-2,0	1,9	-1,7	-	-	-	-
4,5	-4,1	1,8	-1,6	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
4,0	-3,6	2,3	-2,1	-	-	-	-

Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstands- entwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T ₀
4,5	-4,1	2,5	-2,3	0,9	1,4	1,8	1,5
4,1	-3,8	2,2	-2,0	0,5	0,9	1,5	3,9
3,7	-3,5	1,8	-1,7	0,3	0,7	1,2	5,2
3,7	-3,5	1,9	-1,8	0,5	1,2	1,5	1,2
2,0	-1,9	1,9	-1,8	-	-	-	-
4,5	-4,2	2,0	-1,9	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
4,1	-3,8	2,2	-2,0	-	-	-	-

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

Zu diesen sozialen Rahmenbedingungen zählen unter anderem die folgenden Verpflichtungen:

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

Die operativen Gesellschaften der LEG-Gruppe unterliegen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmietern sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten. Das Unternehmen ist dazu verpflichtet pro qm einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden. Außerdem unterliegen bestimmte Teile des Portfolios unbedingten Verkaufsbeschränkungen.

2. Sachanlagen

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

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

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

T 59 – Nutzungsdauern Sachanlagen

<i>in Jahren</i>	2014	<i>2013</i>
Selbstgenutzte Wohnimmobilien	80	80
Selbstgenutzte Gewerbeimmobilien	50	50
Technische Anlagen und Maschinen / Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 bis 23	5 bis 23

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

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

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

3. Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert

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

Der Ansatz selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte unterliegt folgenden Grundsätzen:

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

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

Ein Geschäfts- oder Firmenwert entsteht aus dem Erwerb von Geschäftsbetrieben und stellt den Überschuss der Vergütung über die beizulegenden Zeitwerte der Netto-Vermögenswerte abzüglich der nicht beherrschenden Anteile zum Erwerbstichtag dar. Er wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern im Rahmen des jährlichen Impairment-Tests auf Werthaltigkeit überprüft. Impairment-Verluste auf Firmenwerte unterliegen dem Wertaufholungsverbot.

Grundlagen und Prämissen des gemäß IAS 36 (Wertminderung von Vermögenswerten) in der LEG-Gruppe angewendeten Impairment-Verfahrens sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ unter der Überschrift „Wertminderung von Vermögenswerten“ dargestellt.

Der aus der Kaufpreisallokation (purchase price allocation, kurz PPA) resultierende Goodwill wird auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (cash generating units, kurz CGU's) allokiert, die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß einen Nutzen ziehen werden. Aus der Akquisition des Vitus-Portfolios werden in der LEG-Gruppe die CGU's „Wohnen-like-for-like“ und „Vitus“ Nutzen ziehen. Die Allokation des Goodwills berücksichtigt zum einen die ökonomische Substanz der übernommenen Vermögenswerte und Schulden. Sie berücksichtigt weiterhin das Verhältnis der Synergien, welche die beiden CGU's aus dem Unternehmenszusammenschluss voraussichtlich realisieren werden.

Aus der Erstkonsolidierung resultieren goodwill-erhöhende, passive latente Steuern in Höhe von netto 34,6 Mio. Euro. Dieser Teil des Goodwills resultiert aus Vermögenswerten und Schulden der CGU „Vitus“; folglich werden 34,6 Mio. Euro des Goodwills auf diese CGU allokiert.

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotenzialen und Steuereinsparungen, welche fast ausschließlich in der CGU „Wohnen-like-for-like“ realisiert werden. Der verbleibende Teil des Goodwills in Höhe von 27,0 Mio. Euro wird somit auf diese CGU allokiert.

In dem durchgeführten Goodwill-Impairment-Test wird der erzielbare Betrag durch den Fair Value less Costs to Sell (FVLCTS) repräsentiert. Der FVLCTS ermittelt sich als Barwert der aus der Fortführung einer CGU oder einer Gruppe von CGUs zu erwartenden Free Cashflows vor Zinsen und nach Steuern. Dabei wurde eine pauschale Steuerquote auf das EBIT in Höhe von 31,2% (Vorjahr: 31,2%) angesetzt. Die Prognose der Cashflows spiegelt vergangene Erfahrungen wider und berücksichtigt die Erwartungen der Unternehmensführung hinsichtlich zukünftiger Marktentwicklungen. Basis dieser Cashflow-Prognosen ist die beschlossene Mittelfristplanung, die einen Planungshorizont von fünf Jahren umfasst (Detailplanungszeitraum).

Weiterhin besteht eine über den fünfjährigen Planungshorizont hinausgehende Cashflow-Prognose. Hierzu wird aus dem Detailplanungszeitraum ein nachhaltiger Free Cashflow abgeleitet und auf Basis einer an der spezifischen Marktentwicklung orientierten Wachstumsrate fortgeschrieben.

Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungsanspruch des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber der LEG-Gruppe widerspiegelt. Aufgrund der ermittelten Free Cashflows nach Steuern wird auch ein Kapitalkostensatz nach Steuern verwendet. Risiken der Free Cashflows werden durch einen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Für die im Rahmen des Goodwill-Impairmenttest betrachteten CGU's wurde einheitlich ein Kapitalisierungszinssatz von 3,1% (Vorjahr: 3,9%) verwendet, was unter Berücksichtigung der typischen Steuerquote auf das EBIT von 31,2% einem korrespondierenden Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,5% (im Vorjahr: 4,7%) entspricht.

Die Veränderungen der Kapitalisierungszinssätze im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus aktuellen Erwartungen der mittel- beziehungsweise langfristigen Entwicklung des Kapitalmarkts.

Die nachhaltige Wachstumsrate wird für beide CGU's mit 1,0% p.a. angenommen.

Die für die betroffenen beiden CGU's („Wohnen-like-for-like“ und „Vitus“) durchgeführten Goodwill-Impairment-Tests ergaben keinen Wertberichtigungsbedarf.

Die wesentlichen Prämissen und Annahmen, die Einfluss auf die Werthaltigkeit einer CGU haben, wurden in Form standardisierter Sensitivitätsanalysen überprüft.

EBIT-Marge

Für die Szenarioanalyse aus Ergebnisunterschreitungen wurde das Risiko einer um 10% reduzierten EBIT-Marge betrachtet. In dieser Modellrechnung ergibt sich für keine der beiden CGU's ein Wertminderungsbedarf.

Gewichtete Kapitalkosten

Risiken aus den Annahmen zum Kapitalisierungszinssatz, der standardmäßig zur Barwertberechnung des FVLCTS herangezogen wird, sind durch die Simulation der Werthaltigkeit je CGU bei einem Kapitalkostenaufschlag von +/- 50 bp untersucht worden. Auch für diese Szenarioanalyse ergibt sich für keine der beiden CGUs ein Wertminderungsbedarf.

4. Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt in der LEG-Gruppe jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert. Zur Diskontierung wird ein marktüblicher Zinssatz vor Steuern herangezogen. Ferner sind gemäß IAS 36 Firmenwerte (Goodwills) sowie immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer mindestens einmal jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung in Form eines Goodwill-Impairment-Tests zu unterziehen.

Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Sofern für einzelne Vermögenswerte keine weitgehend unabhängigen zukünftigen Cashflows festgestellt werden können, sind sogenannte zahlungsmittelgenerierende Einheiten (Cash-generating Units; CGUs) als Aggregation von Vermögenswerten, deren zukünftige Cashflows voneinander abhängen, zu bilden. In der LEG-Gruppe werden die CGUs weitgehend auf Ebene operative Segmente überwacht. Durch die Kongruenz zwischen Führungsstruktur und Legalstruktur bestehen die identifizierten CGU's zudem immer aus mindestens einer rechtlichen Einheit. Dadurch können die für den Asset-Impairment-Test notwendigen Daten aus Jahresabschluss- und Planungsdaten abgeleitet werden.

Der Buchwert einer CGU ergibt sich durch die Addition der Buchwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten, die mit den einbezogenen Vermögenswerten verbunden sind (Nettoposition). Darüber hinaus ist das für die CGU notwendige working capital mit einzubeziehen. Gemeinschaftlich von mehreren CGU's genutzte Vermögenswerte (Corporate Assets) und Verbindlichkeiten (Corporate Liabilities), die den CGUs anteilig zuzuordnen wären, bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht.

Im Geschäftsjahr ergab sich – neben den vom Goodwill-Impairment-Test betroffenen CGUs – die Notwendigkeit zur Berechnung eines Impairment-Tests für die CGU „Biomasse“, die aus der rechtlichen Einheit Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co.KG besteht.

Der erzielbare Betrag für die CGU „Biomasse“ wurde anhand des FVLCTS ermittelt. Es wurde ein Kapitalisierungszins von 3,3 % p.a. (Vorjahr: 4,0 % p.a.) verwendet, was bei einer zugrunde gelegten Steuerquote von 31,2 % einem Kapitalisierungszinssatz vor Steuern von 3,6 % (im Vorjahr: 4,7 %) entspricht. Da der FVLCTS den Buchwert der CGU abdeckte, wurde auf die zusätzliche Berechnung des Nutzungswerts verzichtet.

Für die CGU Biomasse liegt eine Detailplanung bis zum Ende der Nutzungsdauer vor. Eine nachhaltige Wachstumsquote wurde insofern nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Prämissen und Annahmen, die Einfluss auf die Werthaltigkeit einer CGU haben, wurden in Form standardisierter Sensitivitätsanalysen überprüft.

EBIT-Marge

Für die Szenarioanalyse aus Ergebnisunterschreitungen wurde das Risiko einer um 10 % reduzierten EBIT-Marge betrachtet. In dieser Modellrechnung ergibt sich für die CGU „Biomasse“ kein Wertminderungsbedarf.

Gewichtete Kapitalkosten

Risiken aus den Annahmen zum Kapitalisierungszinssatz, der standardmäßig zur Barwertberechnung des FVLCTS herangezogen wird, sind durch die Simulation der Werthaltigkeit je CGU bei einem Kapitalkostenaufschlag von +/- 50 bp untersucht worden. Auch für diese Szenarioanalyse ergibt sich für die CGU „Biomasse“ kein Wertminderungsbedarf.

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

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

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Zum Zeitpunkt des Zugangs erfolgt für die „AfS Finanzinstrumente“ die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

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

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

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

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

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

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

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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

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

8. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

9. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

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

10. Flüssige Mittel

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

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

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

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

12. Pensionsrückstellungen

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

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

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

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode in der sie anfällt erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst. Nachzuerrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

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

13. Sonstige Rückstellungen

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

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

14. Finanzschulden

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

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

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IAS 39. AG 62, wird nach IAS 39.40 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

15. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

17. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.15 sowie Kapitel I.3.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

T60 – Fair-Value-Hierarchie

	Level 1	Level 2	Level 3
Kaufpreisallokation im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen			X
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	

18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

a) Erlöse aus

Vermietung und Verpachtung

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

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

b) Erträge aus der

Veräußerung von Immobilien

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die LEG-Gruppe die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Erwerber transferiert. Ein Transfer wird grundsätzlich dann unterstellt, wenn die LEG-Gruppe die Verfügungsrechte und die Verfügungsmacht über die veräußerte Immobilie an den Käufer überträgt und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erlöse aus dem Verkauf der LEG-Gruppe zufließen werden.

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

c) Erträge aus Dienstleistungen und Fremdverwaltung

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

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

d) Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

e) Dividendenerträge

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

f) Aufwendungen

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

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

20. Ertragsteuern

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

Die LEG unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht der LEG höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden wirken sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für bilanzierte unsichere Ertragsteuerpositionen wird als beste Schätzung die voraussichtlich erwartete Steuerzahlung zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

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

Die Steuerschuld aus der Abgeltung der Körperschaftsteuer von bisher steuerlich unbelastetem Eigenkapital 02 (EK 02) wird mit dem maßgeblichen steuerlichen Zinssatz von 5,5 % abgezinst.

21. Fremdkapitalkosten

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

22. Ermessensentscheidungen

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

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

23. Verwendung von Schätzungen

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

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem auf die:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters INWIS etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der LEG-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie der Höhe, des Zeitpunktes und der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Bewertung von Finanzschulden: Bei der Bewertung der Finanzschulden sind insbesondere die Einschätzung künftiger Zahlungsströme und etwaige Konditionsänderungen von Bedeutung. Darüber hinaus sind Einschätzungen zum unternehmensspezifischen Risikoaufschlag erforderlich.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Der Ansatz von latenten Steueransprüchen für steuerliche Verlustvorträge erfolgt aufgrund von zukünftig zu versteuerndem Einkommen im Rahmen eines Planungszeitraums von fünf Geschäftsjahren.
- Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2): Hinsichtlich der Bilanzierung von Aktienoptionsplänen sind Annahmen und Schätzungen zu treffen bezüglich der Entwicklung der Leistungsindikatoren und Fluktuation. Die Ermittlung erfolgt mittels Optionspreismodellen.
- Goodwill-Impairmenttest: Die Ermittlung des FVLCTS erfordert Annahmen und Schätzungen insbesondere bezüglich der zukünftigen EBIT-Entwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten.

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

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

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

24. Anteilsbasierte Vergütung

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

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

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 wie folgt entwickelt:

T61 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	2014	2013
BUCHWERT ZUM 01.01.	5.163,4	4.937,1
Zukäufe	615,9	128,5
Sonstige Zugänge	43,4	43,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-52,6	-28,4
Umgliederung in Sachanlagen	-1,3	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	2,5	1,2
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	143,0	81,6
BUCHWERT ZUM 31.12.	5.914,3	5.163,4

Im Berichtszeitraum wurden folgende Zukäufe getätigt:

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung des Ankaufs eines Immobilienportfolios über rund 735 Wohneinheiten mit Kaufvertrag vom 7. November 2013. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,64 Euro pro qm, der Leerstand liegt bei 5,2 %. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei rund 26,2 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang ist am 1. Februar 2014 erfolgt.

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

Am 16. April 2014 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 300 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 1,4 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,43 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 3,2 %. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei rund 20,4 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. Juni 2014.

Zum 1. Juli 2014 wurde der Besitzübergang für ein Portfolio von 1.922 Wohneinheiten in NRW sowie der dahinter stehenden Gesellschaft vollzogen. Der Kaufpreis des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten liegt bei 101,0 Mio. Euro. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 7,9 Mio. Euro. Die Durchschnittsmiete des Portfolios lag bei Unterzeichnung bei 4,96 Euro pro qm bei einer Leerstandsquote von 3,0 %.

Mit Kaufvertrag vom 17. September 2014 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.400 Wohneinheiten. Der Kaufpreis liegt bei rund 111,4 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2015 erfolgen.

T62 – Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	31.12.2014		31.12.2013	
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien
Bebaute Grundstücke	5.792,1	57,5	5.036,2	16,4
Unbebaute Grundstücke	20,1	0,8	17,4	–
Sonstige	102,1	0,1	109,8	–
SUMME	5.914,3	58,4	5.163,4	16,4

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

Der Erwerb des Immobilienportfolios von rund 9.600 Wohneinheiten der Deutschen Annington wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt. Siehe hierzu Kapitel c.3.

Die sonstigen Zugänge des Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Investitionen in Bestandsimmobilien. Die größten Investitionen im Jahre 2014 fanden unter anderem in Dortmund, Monheim und Gelsenkirchen statt.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien beinhalten im Wesentlichen den Verkauf von drei Gewerbeobjekten, sieben Blockverkäufe sowie weitere Einzelverkäufe. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.9. Die Veräußerung erfolgte im Rahmen des gewöhnlichen Veräußerungsprozesses an unabhängige Marktteilnehmer.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 wie folgt auf: [Tabelle T62](#)

Die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte im Geschäftsjahr wird, wie im Vorjahr, aufgrund der positiven Entwicklung des Marktumfeldes wesentlich von einem sinkenden Diskontierungssatz sowie einer soliden Entwicklung des operativen Geschäfts in Form von Ist-Miet-Steigerungen und Leerstandsabbau bestimmt.

Darüber hinaus wurde die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 in NRW angemessen antizipiert.

Zum 31. Dezember 2014 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

T63 – Sensitivitätsanalyse 2014

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungs- technik ³	Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Segment						
Wohnimmobilien¹						
Wachstumsmärkte	2.337	Discounted Cashflows	4,5	-4,1	2,6	-2,2
Stabile Märkte	2.067	Discounted Cashflows	3,7	-3,4	2,4	-2,1
Märkte mit höheren Renditen	1.157	Discounted Cashflows	3,7	-3,5	1,8	-1,7
Außerhalb NRW	114	Discounted Cashflows	3,7	-2,8	2,6	-1,7
Gewerbeimmobilien ²	172	Discounted Cashflows	2,1	-2,0	1,9	-1,7
Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	99	Discounted Cashflows	4,5	-4,1	1,8	-1,6
Erbaurechte und unbebaute Flächen	27	Ertragswert- / Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	5.973	Discounted Cashflows	4,0	-3,6	2,3	-2,1

¹ Davon ausgenommen sind 309 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 295 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 295 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 309 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgen ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz. Inkl. der Angaben aus der Fair-Value-Bewertung durch CBRE vom 30.09.2014 für das 9.574 Wohneinheiten umfassende Ankaufsportfolio.

T64 – Sensitivitätsanalyse 2013

Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungs- technik ³	Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes) in %		Sensitivität des Brutto- vermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes) in %	
			-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp
Segment						
Wohnimmobilien¹						
Wachstumsmärkte	2.205	Discounted Cashflows	4,5	-4,1	2,5	-2,3
Stabile Märkte	1.545	Discounted Cashflows	4,1	-3,8	2,2	-2,0
Märkte mit höheren Renditen	1.030	Discounted Cashflows	3,7	-3,5	1,8	-1,7
Außerhalb NRW	85	Discounted Cashflows	3,7	-3,5	1,9	-1,8
Gewerbeimmobilien ²	186	Discounted Cashflows	2,0	-1,9	1,9	-1,8
Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten	107	Discounted Cashflows	4,5	-4,2	2,0	-1,9
Erbaurechte und unbebaute Flächen	22	Ertragswert- / Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5	5.180	Discounted Cashflows	4,1	-3,8	2,2	-2,0

¹ Davon ausgenommen sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 265 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 265 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 286 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

³ In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

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

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

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

Die folgenden Zahlungsansprüche aus den Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2014 bestehenden Verträge erwartet: [Tabelle T65](#)

Für die Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter aus Finanzierungsleasingverhältnissen ergibt sich zum Abschlussstichtag ein Nettobuchwert von 3,4 Mio. Euro (2013: 0,3 Mio. Euro). Der Anstieg des Postens gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Zugängen im Rahmen von Portfolioankäufen.

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

2. Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Hinsichtlich der Entwicklung der Sachanlagen wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen.

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

T66 – Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Wärmeerzeugungsanlagen	12,5	14,1
Messgeräte	7,8	6,1
Erbbaurechte	3,4	0,2
Stromausleitungstrasse	0,9	1,1
Hardware	0,1	0,1
SUMME	24,7	21,6

Der Rückgang des Buchwertes der Wärmeerzeugungsanlagen resultiert vor allem aus regulären Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die Erhöhung des Buchwertes der Messgeräte resultiert in Höhe von 1,0 Mio. Euro aus den im Rahmen des Erwerbs des Vitus-Portfolios von der Deutschen Annington übernommenen Verträge für Messdienstleistungen.

Im Unterschied zum Vorjahr werden die Erbbaurechte, die im Finanzierungsleasing stehen, separat ausgewiesen. Der Anstieg dieses Postens gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Erwerb von Immobilienportfolios im Laufe des Geschäftsjahres 2014.

Die Verminderung der übrigen Buchwerte resultiert im Wesentlichen aus regulären Abschreibungen des Geschäftsjahres.

T65 – Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien

Mio. €	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2014	14,0	29,1	24,2	67,3
31.12.2013	15,9	36,5	31,3	83,7

3. Immaterielle Vermögenswerte

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

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

T67 – Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,9	9,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3

T68 – Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Vermögen ¹	56,6	57,6
Schulden ¹	34,1	34,6
Konzernanteil am Reinvermögen	8,9	9,2
	2014	2013
Umsatzerlöse ¹	7,3	8,1
Gewinn / Verlust ¹	0,7	0,7
Konzernanteil am Periodenergebnis	0,3	0,3

¹ entspricht einem 100 %-Anteil

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

Die nicht erfassten anteiligen Verluste haben sich wie folgt entwickelt:

T69 – Nicht erfasste anteilige Verluste

Mio. €	2014	2013
Periodisch	0,0	0,0
Kumuliert	0,2	0,2

Die Buchwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

T70 – Buchwerte Bilanzüberleitung

Mio. €	2014	2013
01.01.	9,2	8,3
Anteil am Gewinn	0,3	0,3
Umbuchung	0,0	0,6
Abgänge	-0,6	0,0
31.12.	8,9	9,2

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T71 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Anteile an Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	1,2	1,5
Übrige finanzielle Vermögenswerte	1,1	2,0
SUMME	2,4	3,6

Zu den Details der sonstigen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf Absatz 1.3.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

T72 – Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – brutto –	25,1	19,1
Wertberichtigungen	-10,5	-7,9
SUMME	14,6	11,2
Davon aus Vermietung und Verpachtung	6,3	5,5
Davon aus der Veräußerung von Immobilien	3,5	4,2
Davon aus sonstigen Forderungen	4,8	1,5
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	12,3	8,6
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	2,2	2,6
Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	5,7	6,7
Ausleihungen	0,1	0,9
Übrige finanzielle Vermögenswerte	4,3	2,5
Übrige sonstige Vermögenswerte	4,9	2,5
SUMME	15,0	12,6
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	14,8	12,4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis zu 5 Jahren	0,3	0,2
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	29,6	23,8

Zu den Details der nahestehenden Personen verweisen wir auf Absatz 1.6.

7. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

T73 – Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Unbebaute Grundstücke	1,4	1,4
Grundstücke in der Erschließung	2,8	7,8
Sonstige unfertige Bauten	0,0	0,1
Sonstige Vorräte	2,0	0,8
SUMME	6,2	10,1

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

T74 – Zusatzinformationen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Betrag der Vorräte, die als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	7,0	8,7
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als 1 Jahr	4,1	10,1

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

8. Flüssige Mittel

T75 – Flüssige Mittel

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Guthaben bei Kreditinstituten	129,8	110,6
Kassenbestand	0,1	0,1
FLÜSSIGE MITTEL	129,9	110,7
Verfügungsbeschränkte Guthaben	8,4	1,9

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

9. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

T76 – Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte

Mio. €	2014	2013
BUCHWERT ZUM 01.01.	16,4	2,2
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52,6	28,4
Umgliederung in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,1
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-37,2	-14,8
Abgang durch Verkauf von Gesellschaften	-0,2	-0,6
Zugang durch Kauf von Gesellschaften	24,5	-
Sonstige Zugänge	2,3	1,3
BUCHWERT ZUM 31.12.	58,4	16,4

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert.

Der Anstieg der Umgliederungen aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ist im Wesentlichen auf den Verkauf von drei Gewerbeobjekten, sieben Blockverkäufen sowie weitere Einzelverkäufe zurückzuführen. Der größte Einzelposten im Geschäftsjahr war der Verkauf eines Gewerbeobjektes am 2. Dezember 2014 in Höhe von 8,0 Mio. Euro in der LEG s Essen GmbH mit wirtschaftlichem Übergang am 1. Januar 2015.

Die Position Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden beinhaltet sowohl bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Wohn- und Gewerbebauten. Der Anstieg der Abgänge resultiert im Wesentlichen aus einem Gewerbeobjekt, für das im Dezember 2013 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde und der wirtschaftliche Übergang auf den Erwerber im zweiten Quartal 2014 stattgefunden hat. Kaufpreis und Buchwert betragen jeweils 14,2 Mio. Euro. Darüber hinaus betreffen die Abgänge weitere Block- und Einzelverkäufe.

Die Zugänge durch Kauf von Gesellschaften beinhalten Grundstücke und Gebäude aus dem Ankauf der ehemaligen Vitus Gesellschaften der Deutschen Annington.

10. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 25.06.2014 hat § 8.1 (Aufsichtsrat) neu gefasst, das bisher bestehende genehmigte Kapital aufgehoben und neues genehmigtes Kapital 2014 geschaffen sowie das von der Hauptversammlung am 17.01.2013 beschlossene bedingte Kapital 2013 geändert und § 4.1 sowie § 4.2 der Satzung entsprechend neu gefasst.

Der Vorstand wurde 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 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu Euro 26.481.722,00 zu erhöhen. Das Grundkapital ist somit 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).

Am 9. Oktober 2014 hat der Vorstand der LEG Immo von der Ermächtigung Gebrauch gemacht und 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 Tsd. Euro 4.100 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 Euro 22.381.722,00.

Die Transaktionskosten der Kapitalerhöhung belaufen sich auf Euro 3.075.000,00, davon mindert sich die Kapitalrücklage erfolgsneutral um den durch die Abziehbarkeit der Kosten als Betriebsausgabe entstehende Steuerforderung gekürzten Betrag in Höhe von Euro 2.114.831,00.

Die Mitteilungen entsprechend § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG wurden in den Anlagen III gemacht.

b) Kapitalrücklage

Aus der Kapitalrücklage wurden 62,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugeführt. Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf 205.000.000 Euro (4.100.000 Aktien à Euro 50,- pro Aktie). Somit ergibt sich eine Kapitalrücklage von 198,8 Mio. Euro (4.100.000 Euro stellen Grundkapital dar).

c) Kumulierte sonstige Rücklagen

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

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

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

In Geschäftsjahr 2014 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Jahr 2013 in Höhe von 91,6 Mio. Euro an die Aktionäre der Gesellschaft.

d) Nicht beherrschende Anteile

Die Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis setzen sich wie folgt zusammen:

T77 – Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	-0,2	0,1
Zeitwertanpassungen	-0,3	0,2
MINDERHEITENANTEILE AM SONSTIGEN ERGEBNIS	-0,5	0,3

11. Pensionsrückstellungen

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 3,5 Mio. Euro (2013: 3,7 Mio. Euro) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen bedient sich die LEG-Gruppe statistischer bzw. versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuarien, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen u. a. auf Annahmen über den Abzinsungssatz und die künftigen Lohn- und Gehaltsentwicklungen.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

T78 – Berechnung der Pensionsrückstellungen

in %	31.12.2014	31.12.2013
Abzinsungssatz	1,80	3,40
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31.12.2014 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2014: 164,6 Mio. Euro):

T79 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen

Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	152,7	177,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	166,5	162,6
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	158,5	171,3
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	169,2	160,0

Eine Änderung der einzelnen Parameter hätte zum 31.12.2013 bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung (Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2013: 118,4 Mio. Euro):

T80 – Sensitivitäten Pensionsrückstellungen

Mio. €		
Abzinsungssatz (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	110,9	126,8
Gehaltstrend (Zunahme und Abnahme um 0,5 %-Punkte)	119,7	117,1
Sterbewahrscheinlichkeit (Zunahme und Abnahme um 10 %)	114,5	122,8
Rententrend (Zunahme und Abnahme um 0,25 %-Punkte)	121,4	115,5

Erhöhungen oder Senkungen des Abzinsungssatzes, des Gehaltstrends, des Rententrends sowie der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO) nicht mit dem gleichen Absolutbetrag aus.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der DBO nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5%) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die DBO.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen. Aufgrund des Fehlens von Planvermögen entspricht der Barwert der Verpflichtung in beiden Jahren sowohl der bilanzierten Rückstellung als auch dem Fehlbetrag des Plans.

T81 – Entwicklung der Pensionsverpflichtungen

Mio. €	2014	2013
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 01.01.	118,4	127,3
Dienstzeitaufwand	1,5	1,7
Zinsaufwand	4,0	3,6
Zugang durch Ankauf	15,9	–
Zahlungen	–6,6	–6,0
Neubewertung	31,4	–8,2
Davon Verluste (Gewinne) aus Erfahrungsanpassungen	0,4	0,2
Davon Verluste (Gewinne) aus geänderten finanziellen Annahmen	31,0	–8,4
Davon Verluste (Gewinne) aus Veränderung der demographischen Entwicklung	–	–
BARWERT DER VERPFLICHTUNGEN ZUM 31.12.	164,6	118,4

Der Barwert der Verpflichtung verteilt sich auf aktive begünstigte Arbeitnehmer 53,1 Mio. Euro (2013: 37,0 Mio. Euro), unverfallbar ausgeschiedene Anwärter 11,5 Mio. Euro (2013: 7,2 Mio. Euro) und Rentner 100,0 Mio. Euro (2013: 74,2 Mio. Euro).

Für das Jahr 2015 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 7,0 Mio. Euro (2013: 6,1 Mio. Euro). Die Duration der Leistungsverpflichtung beträgt (ohne die Ankäufe) 14 Jahre (2013: 14 Jahre).

12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

T82 – Sonstige Rückstellungen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,8	1,7
RÜCKSTELLUNGEN FÜR DEN PERSONALBEREICH	1,8	1,7
Baubuchrückstellungen	4,7	5,4
Rückstellungen für sonstige Risiken	17,9	16,4
Rückstellungen für Prozessrisiken	4,4	3,9
Rückstellungen für Pachtobjekte	1,9	2,1
Rückstellungen für Jahresabschlusskosten	1,0	0,9
Archivierungsrückstellungen	0,4	0,2
ÜBRIGE SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	30,3	28,9

Zu der Entwicklung der Rückstellungen verweisen wir auf Anlage II.

Unter den Baubuchrückstellungen werden Beträge für ausstehende Maßnahmen oder Gewährleistungen aus Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 17,6 Mio. Euro (Vorjahr: 18,0 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres und mit 16,2 Mio. Euro (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro) längerfristig erfolgen.

13. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T83 – Finanzschulden

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.932,4	2.558,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	27,9	24,8
FINANZSCHULDEN	2.960,3	2.583,7

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung dienen der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Erhöhung der Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung resultiert unter anderem aus der Platzierung einer Wandelanleihe mit einer regulären Laufzeit bis zum 1. Juli 2021 und mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro (Buchwert 31.12.2014: 255,2 Mio. Euro). Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin vollständig als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten Umfinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 16,7 Mio. Euro. Weitere Valutierungen in Höhe von 51,3 Mio. Euro erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Im Rahmen der Ankaufsfinauzierungen wurden Darlehen in Höhe von 111,2 Mio. Euro abgeschlossen und 21,5 Mio. Euro übernommen. Neben den Valutierungen erhöhte die Darlehensamortisation die Finanzschulden. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

Die Immobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheit der Darlehen, bzgl. der Höhe der eingetragenen Grundschulden wird auf Abschnitt 1.8 verwiesen.

Darüber hinaus liegen bei einzelnen Darlehensverträgen die Beteiligungen an den einzelnen Gesell-

schaften sowie die Mietforderungen als Sicherheit zugrunde. Die als Sicherheit zugrunde liegenden Sollmieten betragen im Geschäftsjahr 2014 406,7 Mio. Euro (2013: 383,9 Mio. Euro).

Zusätzlich zur Besicherung in Form von Grundschulden wurden die möglichen Forderungen aus den Gebäudeversicherungen an die Gläubiger der Grundschuld abgetreten. Der Sicherungsumfang der abgetretenen Mietforderungen erhöht sich dagegen noch um den Anspruch aus den Nebenkostenforderungen. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Darlehensverträgen zusätzliche Bürgschaften und gesamtschuldnerische Mithaftungen von weiteren LEG-Gesellschaften gegenüber der Bank.

a) Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Die Laufzeitangaben im Konzernabschluss richten sich nach den vertraglich festgelegten Zinsbindungen und nicht nach der Endfälligkeit der Finanzschulden.

Die Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen:
Tabelle T84

b) Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Die Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung setzen sich wie folgt zusammen: Tabelle T85

Die künftigen Mindestleasingzahlungen leiten sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt über: Tabelle T86

T84 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2014	409,6	1.528,7	994,1	2.932,4
31.12.2013	183,2	1.279,1	1.096,6	2.558,9

T85 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.12.2014	4,4	11,6	11,9	27,9
31.12.2013	3,9	10,5	10,4	24,8

T86 – Künftige Mindestleasingzahlungen 2014

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2014
Mindestleasingzahlungen	4,9	15,9	28,0	48,8
Finanzierungskosten	0,5	4,3	16,1	20,9
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	4,4	11,6	11,9	27,9

Die Überleitung zum 31. Dezember 2013 stellt sich folgendermaßen dar:

T87 – Künftige Mindestleasingzahlungen 2013

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt 31.12.2013
Mindestleasingzahlungen	4,3	14,6	15,6	34,5
Finanzierungskosten	0,4	4,1	5,2	9,7
BARWERT DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	3,9	10,5	10,4	24,8

Detaillierte Ausführungen zu der Leasingfinanzierung sind unter E.2 zu finden.

14. Sonstige Schulden

Die sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

T88 – Sonstige Schulden

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Derivative Finanzinstrumente	181,7	52,0
Erhaltene Anzahlungen	57,0	17,1
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	42,2	36,8
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	11,8	11,7
Schulden aus sonstigen Steuern	3,7	2,4
Schulden gegenüber Mitarbeitern	6,4	5,0
Schulden aus der Sozialversicherung	0,5	0,5
Schulden aus Betriebskosten	0,3	0,5
Passivierter Zinsvorteil	6,8	6,9
Übrige Schulden	10,3	8,2
SONSTIGE SCHULDEN	320,7	141,1
Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	206,1	77,5
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 bis 5 Jahren	12,4	12,7
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	102,2	50,9

Der Anstieg der Zinsderivate ist auf das allgemein gesunkene Zinsniveau im Vergleich zum 31.12.2013 zurückzuführen. Zudem führen die trennungspflichtigen eingebetteten Derivate der Wandelanleihe mit einem Fair Value von 79,3 Mio. Euro zu einem weiteren Anstieg der Zinsderivate.

15. Steuerschulden

Die lang- und kurzfristigen Steuerschulden in Höhe von 33,1 Mio. Euro (2013: 42 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen den Barwert aus der Abgeltung der sog. EK 02-Bestände mehrerer Konzerngesellschaften in Höhe von 25,9 Mio. Euro (2013: 33,5 Mio. Euro). Nach dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die frühere ausschüttungsabhängige Regelung zur Behandlung der EK 02-Bestände abgeschafft und stattdessen pauschale Abschlagszahlungen eingeführt. Der sich ergebende Steuerbetrag ist innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren von 2008 bis 2017 in gleichen Jahresraten zu entrichten. Eine Ausschüttung löst somit keine weitere Körperschaftsteuerbelastung mehr aus.

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

T89 – Aktive und passive latente Steuern

Mio. €	31.12.2014		31.12.2013	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,7	376,0	1,9	273,1
Übrige langfristige Vermögenswerte	5,7	8,2	4,2	9,4
Kurzfristige Vermögenswerte	11,2	2,7	6,0	2,2
Langfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen	25,8	–	13,3	–
Sonstige Rückstellungen	3,5	0,1	3,3	0,3
Übrige langfristige Schulden	31,9	58,1	20,0	60,8
Kurzfristige Schulden				
Sonstige Rückstellungen	0,8	14,6	0,4	1,4
Übrige kurzfristige Schulden	27,4	14,8	2,0	0,5
SUMME LATENTE STEUERN AUS TEMPORÄREN DIFFERENZEN	107,0	474,5	51,1	347,7
Latente Steuern auf Verlustvorträge	71,9	–	70,7	–
SUMME LATENTE ERTRAGSTEUERN	178,9	474,5	121,8	347,7
Saldierung	166,2	166,2	116,5	116,5
BILANZAUSWEIS	12,7	308,3	5,3	231,2

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

T90 – Latente Steuern aus Verlustvorträgen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Körperschaftsteuer	40,1	42,6
Gewerbesteuer	31,8	28,1
SUMME	71,9	70,7

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerschulden aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag dürfen latente Steueransprüche nur in dem Umfang gebildet werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Aufgrund des wirksamen Abschlusses von Ergebnisabführungsverträgen der bestandshaltenden Tochtergesellschaften mit der Konzerngesellschaft LEG NRW GmbH in 2012 und der damit begründeten körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft findet die Zinsschrankenregelung im (vergrößerten) Organkreis wie im Vorjahr keine Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2014 sind aus der erfolgsneutralen Bewertung von originären und derivativen Finanzinstrumenten 11,2 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (2013: 8,1 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) und aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten 9,6 Mio. Euro eigenkapitalerhöhend (2013: 2,5 Mio. Euro eigenkapitalmindernd) erfasst worden. Zum Abschlussstichtag betrug der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Bestand der latenten Steuern 38,4 Mio. Euro (2013: 17,7 Mio. Euro).

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, dies sich gemäß IAS 12.29 in absehbarer Zeit umkehren werden, wurden in Höhe von 15,9 Mio. Euro (1013: 17,0 Mio. Euro) keine passiven latenten Steuerschulden angesetzt.

f. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T91 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	2014	2013
Nettokaltmieten	390,1	360,5
Ergebnis Betriebs- und Heizkosten	1,3	-0,7
Instandhaltungsaufwand	-45,7	-41,8
Personalaufwand	-33,2	-33,0
davon IPO-Kosten	-	-2,1
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,4	-4,5
Abschreibungen	-4,2	-4,1
IPO-Kostenerstattung	-	2,1
Sonstiges	-18,0	-20,8
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	284,9	257,7
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	73,0	71,5

Die LEG-Gruppe konnte in 2014 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 27,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr steigern. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren um 29,6 Mio. Euro gestiegene Nettokaltmieten sowie gegenläufig um

3,9 Mio. Euro höhere Instandhaltungsaufwendungen u. a. im Zuge einer leicht rückläufigen Aktivierungsquote.

Eine organische Steigerung der Mieterlöse sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 8,2 % von 360,5 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 390,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

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

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Maßnahmen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen bildeten im Berichtszeitraum einen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 89,1 Mio. Euro um 3,6 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum. Der Anstieg ist auf das Portfoliowachstum zurückzuführen. Von den Gesamtinvestitionen entfielen rund 2,6 Mio. Euro auf die neu akquirierten Bestände.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

T92 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	2014	2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	37,6	15,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-37,2	-15,0
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,4	0,2
Mio. €	2014	2013
Personalaufwand	-0,8	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,3	-1,3
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-2,1	-1,9
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-1,7	-1,7

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhaltet das Ergebnis aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten. Bezüglich der Verkaufserlöse und Buchwertabgänge verweisen wir hierzu auch auf Abschnitt D.11.

Das höhere Verkaufsvolumen verursachte im Berichtszeitraum höhere Verkaufsprovisionen (+0,5 Mio. Euro). Gegenläufig wirken Veräußerungskosten eines im zweiten Quartal 2014 abgegangenen Gewerbeobjekts, für die letztmalig in 2013 eine Rückstellung in Höhe von 0,3 Mio. Euro gebildet wurde. Die Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Berichtszeitraum somit um 0,2 Mio. Euro.

3. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt in 2014 143,0 Mio. Euro (2013: 81,6 Mio. Euro). Auf Basis des Portfolios zum Bilanzstichtag entspricht dies insgesamt einer Wertsteigerung von rund 2,8 %. Positiv auf das Bewertungsergebnis im laufenden Geschäftsjahr wirkten sich der Anstieg der Ist-Mieten sowie die Entwicklung des Diskontierungszinssatzes im laufenden Geschäftsjahr aus. Gegenläufig wirkten die Erhöhung der Grunderwerbsteuer, geringfügig höhere Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskostensätze.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 31.12.2014 inkl. Ankäufe bei 827 Euro/qm (31.12.2013: 806 Euro/qm) sowie exkl. Ankäufe bei 839 Euro/qm. Im Geschäftsjahr 2014 wurde somit inklusive der Investitionen in den Bestand ein Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 4,1% bezogen auf den Wert in Euro je qm (exkl. Ankäufe) realisiert.

4. Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen: [Tabelle T93](#)

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde in 2014 mit abnehmendem Verkaufsvolumen fortgesetzt. Der zum 31. Dezember 2014 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 4,2 Mio. Euro, davon 2,8 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Eine Erstattung von Erschließungskosten für ein bereits veräußertes Objekt in Höhe von 0,5 Mio. Euro sowie geringfügige Personaleinsparungen führen zu einem Rückgang der Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien um 0,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

T93 – Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	2014	2013
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	5,7	9,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-5,0	-7,6
BRUTTOBUCHGEWINN AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	0,7	1,4
Mio. €	2014	2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,6	-1,7
Personalaufwand	-1,7	-2,0
Bezogene Leistungen und Sonstiges	-0,5	-0,8
UMSATZKOSTEN DER VERÄUSSERTEN VORRATSIMMOBILIEN	-3,8	-4,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-3,1	-3,1

5. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen setzt sich wie folgt zusammen:

T94 – Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Mio. €	2014	2013
ERLÖSE AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	9,3	9,7
Bezogene Leistungen	-3,3	-3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,0	-1,5
Personalaufwand	-0,9	-0,6
Abschreibungen	-2,4	-2,3
AUFWENDUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT SONSTIGEN LEISTUNGEN	-9,6	-7,4
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	-0,3	2,3

In den sonstigen Leistungen werden die Einspeisung von Strom und Wärme, Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien ausgewiesen.

Sowohl im Berichtszeitraum als auch im Vergleichszeitraum sind Einmaleffekte enthalten, die zu einem Rückgang des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen führen.

Dem Erlösrückgang aus der Stromproduktion stehen steigende Materialkosten sowie die einmalige Zuführung einer Rückstellung gegenüber, welche im Wesentlichen zum Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen beitragen.

Darüber hinaus resultieren aus dem Ankauf der ehemaligen Vitus-Gesellschaften erhöhte Erlöse und Aufwendungen für Fremdverwaltungsleistungen.

6. Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Die Verwaltungs- und andere Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T95 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	2014	2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,9	-22,7
Personalaufwand	-21,6	-25,4
Bezogene Leistungen	-0,9	-1,1
Abschreibungen	-2,2	-2,3
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-41,6	-51,5

Die in der Tabelle enthaltenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

T96 – Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Mio. €	2014	2013
Rechts- und Beratungskosten	-9,5	-14,4
Miet- und sonstige Kosten Geschäftsräume	-4,6	-4,4
Jahresabschluss-, Buchführungs- und Prüfungskosten	-1,9	-1,8
Aufwendungen für Porto, Telekommunikation, EDV	-0,4	-0,6
Zeitarbeit	-0,1	-0,2
Kraftfahrzeuge	-0,4	-0,5
Reisekosten	-0,4	-0,4
Werbekosten	-0,1	-0,1
Übrige Aufwendungen	0,6	-9,4
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	9,1
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-16,9	-22,7

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

Der Börsengang am 1. Februar 2013 verursachte im Vergleichszeitraum weitere Beratungs- und Sachaufwendungen von 6,6 Mio. Euro, ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen; projektbezogene Einmalkosten sanken um 1,3 Mio. Euro. Die Erhöhung der Rückstellung für Risiken aus einem ehemaligen Development-Projekt belastete die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleichszeitraum mit 4,1 Mio. Euro.

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Personalaufwands ist der Wegfall der Erfolgsprämien, die im Rahmen des Börsengangs in 2013 gezahlt wurden. Der den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zuzuordnende Anteil betrug im Vergleichszeitraum 2,5 Mio. Euro. Aus dem Programm für mehrjährige Vergütung (LTI) resultierten im Berichtszeitraum 2,1 Mio. Euro niedrigere nicht zahlungswirksame Aufwendungen.

Dem gegenüber stehen gestiegene laufende Personalaufwendungen, in denen sich u. a. höhere Aufwendungen aus dem Programm für einjährige variable Vergütung (STI, Anstieg um 0,7 Mio. Euro) auswirken.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen konnten trotz zunehmender Portfoliogröße und der vorgenommenen Erhöhung der Tarifgehälter von 35,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 33,1 Mio. Euro (hiervon 0,5 Mio. Euro durch das zum 01.11.2014 erstkonsolidierte Vitus-Portfolio) im Berichtszeitraum weiter reduziert werden. Hier zeigen sich insbesondere die positiven Kosteneffekte aus der Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie der gesunkenen Beratungs- und sonstigen Sachaufwendungen.

7. Zinserträge

Die Zinserträge setzen sich wie folgt zusammen:

T97 – Zinserträge

Mio. €	2014	2013
Zinserträge aus Bankguthaben	0,9	0,8
Zinsertrag aus der Abzinsung	0,0	0,1
Übrige Zinserträge	0,3	0,1
ZINSERTRÄGE	1,2	1,0

8. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

T98 – Zinsaufwendungen

Mio. €	2014	2013
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-69,7	-67,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-24,6	-30,2
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-26,3	-25,3
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-4,0	-3,6
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-2,3	-2,3
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,5	-1,6
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	-0,6
ZINSAUFWENDUNGEN	-128,5	-131,4

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung beruht insbesondere auf der Erhöhung des Darlehensvolumens im Geschäftsjahr 2014. Gegenläufig führte ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2013, zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung sowie einem Anstieg der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf dem Wegfall von Einmaleffekten, die im Rahmen der in 2013 getätigten Refinanzierungen angefallen sind. Gegenläufig wirkten die Amortisierungseffekte der Wandelanleihe in Höhe von 4,5 Mio. Euro, die in den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation enthalten sind.

9. Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten

Im Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten werden die Bewertungsergebnisse von freistehenden Derivaten sowie dem ineffektiven Teil von Zinssicherungsinstrumenten ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt das Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten -42,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum resultiert das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten vorrangig aus Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung in Höhe von -33,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro).

Im Geschäftsjahr 2014 gab es – wie bereits im Vorjahr – keine zu buchenden Ineffektivitäten.

10. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

T99 – Ertragsteuern

Mio. €	2014	2013
Laufende Ertragsteuern	-6,8	0,5
Steuerlatenzen	-55,9	-22,2
ERTRAGSTEUERN	-62,7	-21,7
Steuererstattungen früherer Jahre	0,2	0,5

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand wie folgt:

T100 – Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand

Mio. €	2014	2013
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	219,5	158,6
Konzernsteuersatz in %	31,2	31,2
ERWARTETE ERTRAGSTEUERN	-68,5	-49,5
Steuerminderung wegen steuerfreier Erträge und außerbilanzieller Kürzungen	17,6	23,8
Mehrsteuern wegen nicht abzugsfähiger Aufwendungen und außerbilanzieller Hinzurechnungen	-2,5	-3,2
Steuereffekt aufgrund von aktiven latenten Steuern auf Verlust- / bzw. Zinsvorträge sowie nicht erfolgtem Ansatz von aktiven latenten Steuern mangels Werthaltigkeit	-15,2	-3,1
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	8,8	9,8
Steuereffekt aus anteilsbasierter Vergütung der Altgesellschafter	-0,4	-1,0
Sonstiges	-2,5	1,5
ERTRAGSTEUERN LAUT GESAMTERGEBNISRECHNUNG	-62,7	-21,7
Effektiver Steuersatz in %	28,6	13,6

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15 %, für den Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer von 15,4 % aufgrund einer Messzahl in Höhe von 3,5 % und einem durchschnittlichen Hebesatz in Höhe von 440 % (Stadt Düsseldorf).

11. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis welches den Anteilseignern zusteht durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

T101 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	2014	2013
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	155,8	135,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	53.885.944	52.963.444
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	2,89	2,55

Per 31. Dezember 2014 hat die LEG AG potentielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 3,1 Mio. Aktien ermächtigen.

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon, die Bewertung der eingebetteten Derivate sowie der Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potentiellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

1. Zusammenstellung des Finanzmittelfonds

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln in der Bilanz, also Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten, ohne die in der Bilanz ausgewiesenen Treuhandguthaben.

2. Sonstige Angaben zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden sieben ehemalige Vitus-Gesellschaften für 455,4 Mio. Euro abzgl. übernommener flüssiger Mittel von 6,9 Mio. Euro erworben. Daneben wurden die restlichen Anteile an der Rote Rose für 6,0 Mio. Euro übernommen. In 2013 gab es keine Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen.

Der Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankdarlehen enthielt im Vorjahr auch gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen und Zahlungen aus der Auflösung von Sicherungsgeschäften, welche aufgrund der vorzeitigen Rückführung der Darlehen angefallen sind.

H. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 hat sich die Segmentberichterstattung der LEG Immo an der internen Managementberichterstattung orientiert. Die LEG unterscheidet die Segmente Wohnen und Sonstiges.

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

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

FFO und LTV sind die wesentlichen Leistungsindikatoren, an denen sich das Management orientiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum
1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

T102 – Segmentberichterstattung 2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	573,8	5,2	-2,2	576,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-291,1	-2,5	1,7	-291,9
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	282,7	2,7	-0,5	284,9
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-1,2	-0,5	-	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	144,0	-1,0	-	143,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,2	-3,3	-	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	27,8	-28,6	-0,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-37,8	-33,0	29,2	-41,6
Andere Erträge	0,3	0,3	-0,1	0,5
SEGMENTERGEBNIS	388,7	-7,0	-0,0	381,7
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.864,9	49,4	-	5.914,3
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.851.050	3.627		6.854.677
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	34,8	0,0		34,8
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	2,8	3,3		2,8

¹ exklusive Gewerbeflächen

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum
1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

T103 – Segmentberichterstattung 2013

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	527,9	6,3	-2,1	532,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-273,5	-3,1	2,2	-274,4
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	254,4	3,2	0,1	257,7
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,3	-1,4	-	-1,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	83,2	-1,6	-	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	-3,6	0,1	-3,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	33,0	-31,2	2,3
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-42,9	-39,6	31,0	-51,5
Andere Erträge	0,2	-	-	0,2
SEGMENTERGEBNIS	295,5	-10,0	-	285,5
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.104,7	58,7	-	5.163,4
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.029.983	3.627		6.033.610
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	29,9	0,0		29,9
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	2,9	0,0		2,9

¹ exklusive Gewerbeflächen

1. Sonstige Angaben

1. Übersicht zu den Kostenarten

In den unterschiedlichen Funktionsbereichen sind in Summe folgende Kostenarten enthalten:

T 104 – Kostenarten

Mio. €	2014	2013
Bezogene Leistungen	239,0	226,2
Personalaufwand	58,2	61,8
Abschreibungen	8,5	8,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	44,8	54,4

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden unter anderem Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen gezeigt.

2. Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten der LEG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt.

Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die LEG-Gruppe überwacht branchenüblich das Kapital auf Basis des Netto-Verschuldungsgrades. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der flüssigen Mittel von den Finanzschulden.

Unverändert zum Vorjahr bestand das Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, einen angemessenen Verschuldungsgrad aufrechtzuerhalten, um sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2014 und zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

T 105 – Verschuldungsgrad

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Finanzschulden	2.960,3	2.583,7
Flüssige Mittel	129,9	110,7
NETTOFREMDKAPITAL	2.830,4	2.473,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.914,3	5.163,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58,4	16,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	16,8	6,9
SUMME	5.989,5	5.186,7
NETTOVERSCHULDUNGSGRAD IN %	47,26	47,68

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern unterliegt extern auferlegten Kapitalanforderungen, die weder im Berichts- noch im Vorjahr verletzt wurden. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

Zu verfügbaren Mitteln verweisen wir auf das Kapitel D.10.

3. Finanzinstrumente

a) Sonstige Angaben zu den Finanzinstrumenten

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

T 106 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2014	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2014
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,4				2,4
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,3	2,3			2,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29,6				29,6
LaR	25,2	25,2			25,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	4,4				4,4
Flüssige Mittel	129,9				129,9
LaR	129,9	129,9			129,9
SUMME	161,9	157,5	0,0		161,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	155,2	155,2			155,2
AfS	2,3	2,3			2,3
Passiva					
Finanzschulden	-2.960,3				-3.335,3
FLAC	-2.932,4	-2.932,4			-3.306,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,9			-27,9	-28,4
Sonstige Schulden	-320,7				-320,7
FLAC	-37,8	-37,8			-37,8
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3
Derivate im Hedge Accounting	-88,4				-88,4
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-101,2				-101,2
SUMME	-3.281,0	-2.970,2	-93,3	-27,9	-3.656,0
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.970,2	-2.970,2			-3.344,7
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

T107 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2013
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,6				3,6
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	3,5	3,5			3,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23,8				23,8
LaR	21,8	21,8			21,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	2,0				2,0
Flüssige Mittel	110,7				110,7
LaR	110,7	110,7			110,7
SUMME	138,1	136,1	0,0		138,1
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	132,6	132,6			132,6
AfS	3,5	3,5			3,5
Passiva					
Finanzschulden	-2.583,7				-2.738,0
FLAC	-2.558,9	-2.558,9			-2.713,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,8			-24,8	-24,9
Sonstige Schulden	-141,1				-141,1
FLAC	-29,7	-29,7			-29,7
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3
Derivate im Hedge Accounting	-49,7				-49,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-59,4				-59,4
SUMME	-2.724,8	-2.588,6	-2,3	-24,8	-2.879,1
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.588,6	-2.588,6			-2.742,8
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

Der beizulegende Zeitwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen (siehe AfS in der obigen Tabelle) konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanzierten Werte entsprechen näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

In der Klasse Finanzschulden werden originäre Finanzinstrumente geführt (Schulden aus Immobilien und Unternehmensfinanzierung, Kategorie FLAC), deren beizulegender Zeitwert nicht dem Buchwert entspricht. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich als Barwert der zukünftigen Cashflows, unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag gültigen risikolosen

Zinssätze sowie des LEG-spezifischen Risikoaufschlages.

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie gliedern sich wie folgt:

T108 – Nettoergebnisse

Mio. €	2014	2013
LaR	-5,0	-2,5
AfS	1,8	1,2
FAHFT	-	-
FLHFT	-44,8	-0,2
FLAC	-94,3	-98,4
SUMME	-142,3	-99,9

Die Nettoergebnisse enthalten sowohl Bewertungseffekte als auch unterjährige Zinsaufwendungen und -erträge.

b) Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements:

Die LEG-Gruppe sieht sich durch den Einsatz von Finanzinstrumenten Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, besteht bei der LEG-Gruppe ein wirksames Risikomanagementsystem, das durch eine klare funktionale Organisation des Risikosteuerungsprozesses unterstützt wird.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig und unternehmensweit vom Bereich Revision und Compliance überprüft und bewertet; bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen oder erkannten Verbesserungsmöglichkeiten berät, prüft und überwacht der Bereich Revision und Compliance diese Tätigkeiten.

Der Rahmen der Finanzpolitik wird seitens des Vorstands festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik obliegt den Bereichen Finanzen und Liegenschaften sowie Corporate Finance, das laufende Risikomanagement dem Bereich Controlling und Risikomanagement. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist durch eine entsprechende Treasury-Richtlinie geregelt, die vom Vorstand verabschiedet und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wurde, und kann nur zur Absicherung bestehender Grundgeschäfte, zukünftiger Zahlungsströme sowie geplanter Transaktionen, deren Eintreten hinreichend wahrscheinlich ist, erfolgen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken abgeschlossen.

Ausfallrisiken:

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der LEG-Gruppe gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die LEG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der LEG-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko

gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund der breiten und heterogenen Mieterschaft begrenzt.

Aus der Vermietung und Verpachtung ergeben sich Bruttoforderungen in Höhe von 15,5 Mio. Euro. Es sind Wertberichtigungen in Höhe von 9,2 Mio. Euro gebildet, sodass zum 31.12.2014 Nettomietforderungen in Höhe von 6,3 Mio. Euro ausgewiesen werden. In diesem Rahmen existieren für Forderungen Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen) in Höhe von 8,5 Mio. Euro, die für die Verrechnung der offenen Forderungen grundsätzlich in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt sind.

Eine Verrechnung ist nur möglich, wenn die Forderung, mit der verrechnet wird, entweder:

- unstreitig ist oder
- rechtskräftig durch ein Urteil festgestellt wurde oder
- offensichtlich begründet ist.

Eine Verrechnung durch den Vermieter mit offenkundig streitigen oder mietvertragsfremden Forderungen (wie zum Beispiel Forderungen aus Betriebskosten) ist unzulässig. Zusätzlich sind insbesondere die Einschränkungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG zu beachten.

Die Wertberichtigungen auf Mietforderungen erfolgten im Wesentlichen anhand von pauschalisierten Einzelwertberichtigungen ohne Berücksichtigung der Sicherheiten.

Bezüglich der flüssigen Mittel und der Derivate schließt die LEG-Gruppe entsprechende Verträge grundsätzlich nur mit Finanzinstituten mit sehr guter Bonität ab. Die Bonität der Vertragspartner ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung seitens der LEG-Gruppe. Zur Beurteilung werden hierbei externe Ratings verschiedener Agenturen (etwa Standard & Poors, Moody's, Fitch und andere), interne Research-Ergebnisse sowie eingeholte Finanzmarkt-Informationen herangezogen. Dabei bedient sich die LEG-Gruppe – je nach Verfügbarkeit aussagekräftiger Bonitätsinformationen – einer oder mehrerer der beschriebenen Datenquellen. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die LEG-Gruppe bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit den zuvor abgelösten Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte, abzüglich jeglicher Wertberichtigungen, das höchstmögliche Ausfallrisiko dar. Bei den finanziellen Vermögenswerten entspricht der Buchwert dem maximalen Ausfallrisiko. Das Ausfallrisiko der Zinsderivate ist auf den Betrag der bilanzierten positiven Zeitwerte der Derivate begrenzt.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag als wertgemindert bestimmt wurden: *Tabelle T109/110*

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt. *Tabelle T111/112*

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands an Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Neben Einzelwertberichtigungen erfolgten innerhalb der LEG-Gruppe auch Portfoliowertberichtigungen. Diese Wertberichtigungen erfolgen je nach Dauer der Überfälligkeit der Forderungen nach unterschiedlichen Wertberichtigungssätzen.

T109 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2014	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	1,6	-1,3	0,3
Übrige finanzielle Vermögenswerte	13,9	-1,6	12,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,1	-10,5	14,6
Flüssige Mittel	129,9	-	129,9
SUMME	170,5	-13,4	157,1

T110 – Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2013	Buchwert vor der Wertminderung	Wertminderung	Buchwert
Ausleihungen und Darlehen	2,5	-1,3	1,2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	15,7	-2,8	12,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19,1	-7,9	11,2
Flüssige Mittel	110,7	-	110,7
SUMME	148,0	-12,0	136,0

T111 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2014	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,7	3,4	0,1	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,4	0,1	0,1	0,2
SUMME	4,1	3,5	0,2	0,4

T112 – Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013

Mio. €; Klassen von Finanzinstrumenten 31.12.2013	Buchwert	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
		< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,8	3,5	-	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
SUMME	3,8	3,5	-	0,3

T113 – Wertberichtigungen 2014

Mio. €	Stand 01.01.2014	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2014
Ausleihungen und Darlehen	1,3	-	-	-	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,9	9,1	-7,3	0,8	10,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,2	1,7	-2,4	0,1	1,6
SUMME	11,4	10,8	-9,7	0,9	13,4

T114 – Wertberichtigungen 2013

Mio. €	Stand 01.01.2013	Zuführung	Verbrauch	Änderung Konsolidierungskreis	Stand 31.12.2013
Ausleihungen und Darlehen	1,3	0,1	-0,1	-	1,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,0	5,9	-5,0	-	7,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,9	0,5	-0,2	-	2,2
SUMME	10,2	6,5	-5,3	-	11,4

c) Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko der LEG-Gruppe wird das Risiko bezeichnet, dass der Konzern seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität der LEG-Gruppe werden die Liquiditätsbedürfnisse des Konzerns fortlaufend durch den Unternehmensbereich Finanzen und Liegenschaften überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel gehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können. Derzeit bestehen bei der LEG-Gruppe Kreditlinien bzw. Kontokorrente in Höhe von ca. 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 12,5 Mio. Euro).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert der LEG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden. [Tabelle T115](#)

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten beruht insbesondere auf der in 2014 ausgegebenen Wandelanleihe in Höhe von 300 Mio. Euro.

Aus den eingebetteten Derivaten ergeben sich nur indirekte Mittelabflüsse, die sich in der Laufzeit der Wandelanleihe auswirken. Diese Mittelabflüsse sind in den Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten enthalten und werden dort ausgewiesen.

T115 – Art der Schulden am 31.12.2014

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.932,4	490,9	1.672,8	1.613,5
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	27,9	4,4	11,6	11,9
Zinsderivate	102,5	27,2	69,8	7,1
Eingebettete Derivate	79,3	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	6,4	6,1	0,0	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,3	0,3	-	-
Schulden aus Vermietung und Verpachtung	11,8	11,8	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	42,2	39,8	2,4	0,0
Sonstiges	5,9	3,6	1,3	1,0
SUMME	3.129,4	584,1	1.757,9	1.633,8

Des Weiteren führte dies zusammen mit den Ankaufs- und Umfinanzierungen zu einer Erhöhung und Verschiebung der Restlaufzeiten der Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten.

T 116 – Art der Schulden am 31.12.2013

Mio. €	Buchwert	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre
Finanzschulden aus Darlehensverbindlichkeiten	2.558,9	222,0	1.456,0	1.740,1
Finanzschulden aus Leasingfinanzierung	24,8	3,9	10,5	10,4
Zinsderivate	52,0	22,7	36,6	-5,8
Eingebettete Derivate	-	-	-	-
Schulden gegenüber Mitarbeitern	5,0	4,7	-	0,3
Schulden aus Betriebskosten	0,5	0,5	-	-
Schulden aus der Vermietung und Verpachtung	11,7	11,7	-	-
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	36,8	33,2	3,6	0,0
Sonstiges	5,1	3,9	1,1	0,1
SUMME	2.694,8	302,6	1.507,8	1.745,1

d) Marktrisiken

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart wurden. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen in die dargestellten Zahlen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

In einigen Darlehensverträgen der LEG-Gruppe wurden Financial Covenants vereinbart. Die LEG-Gruppe hat bei Nichteinhaltung der vereinbarten Covenants im Regelfall die Möglichkeit zur Heilung der Verstöße; einzelne Verstöße können aber auch unmittelbar ein bankseitiges Kündigungsrecht des Kreditvertrages begründen. Des Weiteren besteht in einigen Verträgen bei einer Nichteinhaltung der Covenants die Möglichkeit für die Bank, Zins- und Tilgungsleistungen zu erhöhen oder weitere Sicherheiten zur Einhaltung der Covenants zu verlangen. In jedem Falle führen dauerhaft nicht geheilte Verstöße gegen vereinbarte Covenants zu einem Kündigungsrecht für die finanzierende Bank. Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2014 sind keine Verstöße gegen die vereinbarten Covenants aufgetreten.

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem signifikanten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko resultiert dabei insbesondere aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Begrenzung des Zinsrisikos werden durch die LEG-Gruppe im Regelfall festverzinsliche Darlehen beziehungsweise variabel verzinsliche Darlehen, teilweise zusammen mit Zins-Payer-Swaps, abgeschlossen. Rund 94 % der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken sind in dieser Weise wirtschaftlich gesichert.

Bei der LEG-Gruppe werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zu Zinssicherungszwecken eingesetzt. Ein Einsatz zu spekulativen Zwecken ist im Rahmen der festgelegten Treasury-Richtlinie ausgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2014 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 117 – Derivate 2014

Mio. € am 31.12.2014	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	-	-
davon aus Zinsswaps	-	-
Derivate – HFT – Liabilities	-93,3	-
davon aus Zinsswaps	-14,0	-
davon aus eingebetteten Derivaten	-79,3	-
Derivate in Sicherheitsbeziehung	-88,4	-1,3

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

T 118 – Derivate 2013

Mio. € am 31.12.2013	Fair Value	davon < 1 Jahr
Derivate – HFT – Assets	–	–
davon aus Zinsswaps	–	–
Derivate – HFT – Liabilities	–2,3	–0,1
davon aus Zinsswaps	–2,3	–0,1
davon aus eingebetteten Derivaten	–	–
Derivate in Sicherungsbeziehung	–49,7	–1,1

Die bei der LEG-Gruppe abgeschlossenen Derivate werden, soweit diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2016 bis 2022 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Dieser Betrag entspricht dem effektiven Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts:

T 119 – Eigenkapitalimplikationen

Mio. €	2014	2013
ANFANGSBESTAND PER 01.01.	–45,2	–78,7
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	–64,9	10,3
Auflösung aus Eigenkapital in die Gesamtergebnisrechnung	23,1	23,2
ENDBESTAND PER 31.12.	–87,0	–45,2

Sensitivitäten

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital der LEG-Gruppe zum Bilanzstichtag haben würde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die LEG-Gruppe die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnung-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte betrachtet. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die LEG-Gruppe zum Stichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt:

T 120 – Finanzinstrumente 2014

Mio. € am 31.12.2014	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–2,0	2,0
Zinsderivate	26,4	–24,3	4,7	–4,6
Eingebettete Derivate	–	–	–8,8	9,1

bp = Basispunkte

T 121 – Finanzinstrumente 2013

Mio. € am 31.12.2013	Eigenkapitaleffekt		GER-Effekt	
	+50 bp	–50 bp	+50 bp	–50 bp
Netto-Position aller zinsensitiven Finanzinstrumente				
Finanzschulden	–	–	–1,6	1,6
Zinsderivate	30,9	–30,9	6,1	–6,1
Eingebettete Derivate	–	–	–	–

bp = Basispunkte

Für die eingebetteten Derivate ergibt sich neben dem Zinsänderungsrisiko auch das Aktienkursrisiko. Wäre am Abschluss-Stichtag aufgrund eines veränderten Aktienkurses der LEG Immobilien AG der Marktpreis für das Gesamtinstrument um 5% höher (niedriger) gewesen, so wäre aus Sicht der Gesellschaft bei im Übrigen unveränderten Parametern der beizulegende Zeitwert der eingebetteten Derivate um 17,6 Mio. Euro höher (niedriger) gewesen.

e) Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte unter-
liegen einer Saldierung:

T 122 – Finanzielle Vermögenswerte

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	erhaltene Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2014						
Unfertige Leistungen	183,9	-177,4	6,5	-	-	6,5
Flüssige Mittel	129,9	-	129,9	-1,6	-	128,3
SUMME	313,8	-177,4	136,4	-1,6	-	134,8
31.12.2013						
Unfertige Leistungen	161,1	-171,0	6,6	-	-	6,6
Flüssige Mittel	110,7	-	110,7	-2,4	-	108,3
SUMME	271,8	-171,0	117,3	-2,4	-	114,9

Die folgenden finanziellen Verbindlichkeiten unter-
liegen einer Saldierung:

T 123 – Finanzielle Verbindlichkeiten

Mio. €	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz ausgewiesen werden	Zusammenhängende Beträge, die nicht in der Bilanz saldiert werden		
				Finanzinstrumente	geleistete Barsicherheiten	Nettobetrag
31.12.2014						
Erhaltene Anzahlungen	-183,2	177,4	-5,8	-	-	-5,8
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-2.932,4	-	-2.932,4	1,6	-	-2.930,8
SUMME	-3.115,6	177,4	-2.938,2	1,6	-	-2.936,6
31.12.2013						
Erhaltene Anzahlungen	-171,0	161,1	-16,5	-	-	-16,5
Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung	-2.558,9	-	-2.558,9	2,4	-	-2.556,5
SUMME	-2.729,9	161,1	-2.575,4	2,4	-	-2.573,0

Aus dem vertraglich vereinbarten AGB-Pfandrecht
der Banken leitet sich ein Aufrechnungsanspruch
der Darlehensinanspruchnahmen mit den Konto-
guthaben der einzelnen Gesellschaften her.

4. Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in der LEG-Gruppe gegliedert nach Segmenten hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

T124 – Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2014	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2014	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten 2013	Mitarbeiterkapazität (FTE) 2013
Wohnen	744	615	615	505
Sonstiges	247	228	251	231
GESAMT	991	843	866	736

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

T125 – Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Mio. €	2014	2013
Abschlussprüferleistungen	1,4	1,3
Andere Bestätigungsleistungen	0,5	0,1
GESAMTHONORAR	1,9	1,4

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 der ehemaligen Gesellschafter an der LEG-Gruppe unter 10 %. Als weitere Kriterien mussten eine festgelegte interne Rendite der LEG-Gruppe und gewisse Cash-Multiplikatoren zum Exit-Zeitpunkt erreicht werden. Die Incentive-Zahlungen basieren dabei auf einem Prozentsatz der Netto-Cashflows, die die Gesellschafter erhalten, und haben verschiedene Zeitpunkte, zu denen sie zugeteilt worden wären.

6. IFRS 2 Programme

a) Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Seit 2011 haben einige Mitglieder des Vorstands 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, beabsichtigten 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.

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

b) Neue LTIP Vorstandsverträge mit Altgesellschaftern

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

Die neuen Verträge sehen eine Gewährung von Anteilen an der Holding durch die Altgesellschafter an die Vorstände vor, wenn ein bestimmter IPO-Erlös abzüglich bestimmter Kosten erzielt wird. Die Anzahl der gewährten Anteile wird dabei 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.

Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation. Aufgrund der Ausgestaltung des alten bzw. neuen Programms ergibt sich zum Tag der Modifikation bei einem Vertrag eine positive Differenz, sodass aus der Modifikation der Altverträge zusätzlicher Aufwand von insgesamt 1,1 Mio. Euro über den Erdienungszeitraum verteilt wird. Im Detail ergaben sich für die Vorstandsmitglieder Herr Hegel und Herr Schultz folgende beizulegenden Zeitwerte der Zusagen:

T 126 – Beizulegende Zeitwerte der LTIP-Zusagen

Mio. €	Fair Value Altvertrag	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Hegel	4,5	4,2	–
Schultz	2,2	3,3	1,1
SUMME	6,7	7,5	1,1

Für Herrn Hentschel wurde der gewährte Vorteil gem. den Regelungen in IFRS 2.10ff. zum Tag der Gewährung bestimmt; er beläuft sich auf 0,4 Mio. Euro. Die Anzahl der gewährten Aktien betrug für Herrn Hegel insgesamt 94.922, für Herrn Schultz 75.938 und für Herrn Hentschel 9.090. Der Ausübungspreis pro gewährter Aktie beträgt 44,00 Euro.

Durch den erfolgreichen Börsengang der LEG Immo sind per 31.12.2014 aus den neuen Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche, vorbehaltlich eines vorzeitigen Ausscheidens der Vorstände, entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG Immo nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung bei der LEG Immo.

Als Aufwand bei der LEG wurden hiervon 0,4 Mio. Euro per 31.12.2014 (2013: 0,6 Mio. Euro) gem. den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

c) LTI Vorstandsansetzungsverträge

Weiterhin beinhalten die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Sollte das Dienstverhältnis unter bestimmten Bedingungen beendet werden, verfallen die zum Zeitpunkt des rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses aufgeschobenen Tranchen (Tranchen, deren Performance-Zeitraum noch nicht beendet ist) ersatzlos. Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstands über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31.12.2014 ein Personalaufwand in Höhe von 0,5 Mio. Euro (2013: 0,3 Mio. Euro) erfasst. Für das LTI 2014 wurde ein Zielerreichungsgrad von 78 % erreicht und für das LTI 2013 wurde ein Zielerreichungsgrad von 91 % erreicht. Siehe zu den Vorstandsansetzungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

d) **Abwicklungsverträge Aufsichtsratsmitglieder**
Darüber hinaus haben die Altgesellschafter im Januar 2013 mit ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates, bzw. mit einer Gesellschaft, deren Mehrheitsgesellschafter ein Aufsichtsratsmitglied ist, Abwicklungsverträge für Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen geschlossen. Diese Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen sahen, gekoppelt an einen erfolgreichen Börsengang, Zahlungen bzw. die Gewährung von Aktien durch die Altgesellschafter vor. Die Verträge wurden gem. den Regelungen zu anteilsbasierter Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (vgl. IFRS 2.43A ff.) bilanziert. Der gewährte Vorteil beträgt zum Tag der Gewährung 3,4 Mio. Euro. Dabei sehen die Verträge in einem Fall eine sofortige Unverfallbarkeit bei Eintritt eines IPO, in einem anderen Fall eine gestaffelte Unverfallbarkeit der Ansprüche bis zum 01.12.2013 bzw. 01.12.2014 vor. Aus den Verträgen ergibt sich per 31.12.2014 ein Personalaufwand bei der LEG Immo von insgesamt 0,8 Mio. Euro (2013: 2,7 Mio. Euro).

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen

Bis zum 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 Immobilien AG. Zwischen dem Vorstand der LEG Immobilien AG und der Geschäftsleitung der LEG NRW GmbH besteht Personenidentität.

Nahestehende Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen der LEG Immo wurden 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 Schwester-gesellschaft Weiße Rose GmbH sowie sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

T 127 – Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Bilanz		
Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	0,4	0,4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,2	0,1
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	0,0	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1,0	0,9
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	–	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen	0,1	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	–	0,0

T 128 – Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

Mio. €	2014	2013
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0,3	0,3
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	1,6	1,5
Aufwendungen für Gesellschafter	–	–0,2
Aufwendungen für nicht konsolidierte Unternehmen	–	–

a) 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.

b) Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Gesamtbezüge des Vorstands sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

T 129 – Gesamtbezüge des Vorstands

T €	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
Mehrfürige variable Vergütung (LTI)	398	718
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.088	2.198
GESAMTBEZÜGE	2.224	3.211

¹ Festvergütung beinhaltet auch Vergütung aus Interimsanstellungsvertrag vom 02.01. – 01.02.2013

Die Nebenleistungen der Vorstände betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr Tsd. Euro 76 (Vorjahr: Tsd. Euro 56).

Die in der Tabelle enthaltene Erfolgsprämie in 2013 wurde für den erfolgreichen Börsengang im Februar 2013 vereinbart. Hierfür wurde insgesamt ein Personalaufwand in Höhe von 0,9 Mio. Euro per 31.12.2013 erfasst.

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 EBITDA und Funds from Operations¹ 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.

Weiterhin wurde aus den Long Term Incentive Plänen mit den Altgesellschaftern im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 0,4 Mio. Euro (2013: 0,6 Mio. Euro) erfasst. Siehe hierzu im Detail Abschnitt I.6.

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

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

Darüber hinaus wurde für einige Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen von der Abwicklung von Beraterverträgen bzw. Incentivierungsvereinbarungen ein Aufwand in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2013: 2,7 Mio. Euro) im Geschäftsjahr erfasst. Die zusätzlichen Personalaufwendungen werden im Rahmen der Kostenerstattung durch die Altgesellschafter weiterbelastet. Liquiditäts- und Ergebnisbelastungen auf Ebene der LEG Immo entstehen nicht. Siehe hierzu im Detail Abschnitt I.6.

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

Zusammenfassend ergeben sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstands und Aufsichtsrats gem. IAS 24.17 wie folgt (in Tsd. Euro):

T 130 – Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat

T €	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	2.330	3.053
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	27	25
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	1.576	3.547
SUMME	3.933	6.625

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

8. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse der LEG-Gruppe bestehen wie folgt:

T 131 – Haftungsverhältnisse

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Grundsschulden	2.902,9	2.822,2
Patronatserklärungen		
Betrag der maximalen Inanspruchnahme (Höchstbetragbürgschaft)	0,5	0,5

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen gegenüber nicht einbezogenen Konzernunternehmen. Für die bei den Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

T 133 – Mindestleasingzahlungen

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2014	4,2	12,0	57,2	73,4
31.12.2013	4,2	12,4	48,2	64,8

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

T 132 – Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Künftige Zahlungen in Operating-Leasing-Verhältnisse	73,4	64,8
Bestellobligo	3,4	4,1

Die künftigen Zahlungen aus „operating leases“ ergeben sich insbesondere aus Verpflichtungen aus Grundstücken mit Erbbaurechten in Höhe von 59,4 Mio. Euro (Vorjahr 49,1 Mio. Euro) sowie Mietverpflichtungen in Höhe von 12,3 Mio. Euro (Vorjahr 14,7 Mio. Euro).

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen gliedern sich wie folgt auf:

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2014 betrug 3,2 Mio. Euro (2013: 3,2 Mio. Euro).

10. Vorstand

Die LEG Immobilien AG wird vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

HERR THOMAS HEGEL,
Vorstandsvorsitzender (CEO) der LEG Immobilien AG, Erftstadt

HERR ECKHARD SCHULTZ,
Finanzvorstand (CFO) der LEG Immobilien AG, Neuss

HERR HOLGER HENTSCHEL,
Vorstand (COO) der LEG Immobilien AG, Erkrath

Sitz der Gesellschaft:
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf, Deutschland
Handelsregister: HRB 69386

Wirtschaftsprüfer:
PricewaterhouseCoopers AG
Frankfurt am Main
Zweigniederlassung Düsseldorf
Moskauer Straße 19
40227 Düsseldorf, Deutschland

11. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG besteht aus 6 Mitgliedern und 1 Ersatz-Mitglied.

Von der Gesellschafterversammlung wurden folgende Mitglieder gewählt:

HERR NATHAN JAMES BROWN,
Finanzvorstand, Perry Capital UK LLP, London, Großbritannien

HERR JAMES GARMAN,
Investmentmanager, Goldman Sachs International, London, Großbritannien – bis 2. April 2014

HERR DR. MARTIN HINTZE,
Bankdirektor, Goldman Sachs International, London, Großbritannien – bis 2. April 2014

HERR STEFAN JÜTTE,
stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn

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,
Vorstand Finanzen, Otto GmbH & Co. KG, Hamburg

HERR MICHAEL ZIMMER
–Vorsitzender–; Kaufmann, Pulheim

Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates

HERR MICHAEL FURTH,
London, Großbritannien – bis 25. Februar 2014

HERR CHETAN GULATI,
London, Großbritannien

HERR RICHARD SPENCER,
Teddington, Großbritannien –
bis 25. Februar 2014

HERR PATRICK TRIBOLET,
Dallas, USA – bis 25. Februar 2014

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die LEG 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 % zum 31. Dezember 2014 voraussichtlich auf unter 2,3 % 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 erfolgte die Gründung der EnergieServicePlus GmbH. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie von energienahen Dienstleistungen.

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

13. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Lagebericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter http://www.leg-nrw.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung_161_AktG_-_November_2014.pdf zugänglich.

Düsseldorf, den 19. März 2015

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Ertstadt (CEO)

ECKHARD SCHULTZ, Neuss (CFO)

HOLGER HENTSCHEL, Erkrath (COO)

J. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Der Umfang des Konsolidierungskreises der LEG-Gruppe ergibt sich aus folgender Aufstellung:

T 134 – Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf		Obergesellschaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	100,00	108.542	10
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	2)	99,98	915.496	19.200
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	584.868	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	112.639	0
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	33.969	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Bauträger GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	5.412	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Köln	2)	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster	2)	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	2)	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	77	2
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Köln	2)	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	2)	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	1)	100,00	13.745	0
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	26	47
LEG Management GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	1.124	0
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	1)	100,00	345	0
LEG Solution GmbH, Düsseldorf (vormals: LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH, Düsseldorf)	3)	100,00	555	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Köln	2)	100,00	13.753	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH, Essen	2)	100,00	54.314	0
LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH, Bielefeld	2)	100,00	6.438	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Köln	5)	51,00	-2.446	-1.624
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Münster	2)	94,90	-57	0
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH, Ennigerloh	2)	94,90	-7.062	-199
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	2)	100,00	89.970	0
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH, Höxter	2)	100,00	11.909	349
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	318.566	0
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	2)	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	2)	100,00	164.978	0
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	2)	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	2)	100,00	25	0
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	20**
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	4)	100,00	25	0
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	2)	94,90	86.389	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Mönchengladbach	2)	94,90	19.676	26.247
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Mönchengladbach	2)	100,00	2.364	47

Konzernabschluss
ANHANG
Aufstellung des Anteilsbesitzes

Vollkonsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Vitus Service GmbH, Mönchengladbach	1)	100,00	243	214
BRE/GEWG GmbH, Wuppertal	1)	100,00	21.141	-518
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wuppertal	1)	94,90	-22.536	-1.355
GEWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Wuppertal	1)	100,00	24	-3
GEWG Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Wuppertal	2)	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

Tätigkeiten der Tochterunternehmen:

- 1) Erbringung von Dienstleistungen und Verwaltung von Beteiligungen innerhalb der LEG-Gruppe
- 2) Immobilienverwaltung und Standortentwicklung
- 3) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten
- 4) Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Servicedienstleistungen
- 5) Strom- und Wärmeerzeugung

T135 – Nicht konsolidierte Unternehmen

		Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	2)	100,00	25	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	4)	100,00	1.561	-199
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Köln	2)	51,00	32	0
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	3)	100,00	103	-4
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrufer GmbH, Essen	3)	100,00	0	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1)	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.

Tätigkeiten der nicht konsolidierten Unternehmen:

- 1) Immobilienverwaltung
- 2) Komplementär-GmbH
- 3) Mantelgesellschaft
- 4) Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten

T136 – Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	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.

T137 – Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen

	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.

KONZERNANLAGENSPIEGEL / ANLAGE I

T 138 – Konzernanlagenspiegel 2014

Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
	Stand am 01.01.2014	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	106,7	4,3	6,6	-2,5	1,3	-2,6	-2,6
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	28,2	1,4	0,5	-	1,3	-2,6	-2,6
Technische Anlagen und Maschinen	35,9	0,1	0,3	-0,3	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,2	0,8	0,3	-0,7	-	-	-
Finanzierungsleasing	33,4	2,0	5,5	-1,5	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	12,6	61,9	0,5	-0,4	-	-	-
Sonstige immaterielle Vermögens- werte	12,6	0,3	0,5	-0,4	-	-	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	61,6	-	-	-	-	-
SUMME	119,3	66,2	7,1	-2,9	1,3	-2,6	-2,6

T 139 – Konzernanlagenspiegel 2013

Mio. €	Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
	Stand am 01.01.2013	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Zugang aus als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in die als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	Abgang in zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte
Sachanlagen	106,7	-	4,3	-2,3	0,3	-1,1	-1,2
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	30,4	-	-	-0,2	0,3	-1,1	-1,2
Technische Anlagen und Maschinen	34,4	-	2,4	-0,9	-	-	-
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,5	-	0,2	-0,5	-	-	-
Finanzierungsleasing	32,4	-	1,7	-0,7	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	12,5	-	0,1	-	-	-	-
SUMME	119,2	-	4,4	-2,3	0,3	-1,1	-1,2

Kumulierte Abschreibungen / Zeitwerte					Buchwerte		
Stand am 31.12.2014	Stand am 01.01.2014	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2013
111,2	-40,0	-2,0	-6,9	2,3	-46,6	64,6	66,7
26,2	-2,5	-0,3	-0,6	-	-3,4	22,8	25,7
36,0	-18,0	-	-2,4	0,2	-20,2	15,8	17,9
9,6	-7,8	-0,6	-0,5	0,7	-8,2	1,4	1,4
39,4	-11,7	-1,1	-3,4	1,4	-14,8	24,6	21,7
74,6	-8,3	-0,3	-1,6	0,4	-9,8	64,8	4,3
13,0	-8,3	-0,3	-1,6	0,4	-9,8	3,2	4,3
61,6	-	-	-	-	-	61,6	-
185,8	-48,3	-2,3	-8,5	2,7	-56,4	129,4	71,0

Kumulierte Abschreibungen / Zeitwerte					Buchwerte		
Stand am 31.12.2013	Stand am 01.01.2013	Zugang Konsolidie- rungskreis	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2012
106,7	-34,4	-	-7,0	1,4	-40,0	66,7	72,3
28,2	-1,7	-	-0,8	-	-2,5	25,7	28,7
35,9	-15,9	-	-2,3	0,2	-18,0	17,9	18,5
9,2	-7,8	-	-0,5	0,5	-7,8	1,4	1,7
33,4	-9,0	-	-3,4	0,7	-11,7	21,7	23,4
12,6	-6,6	-	-1,7	-	-8,3	4,3	5,9
119,3	-41,0	-	-8,7	1,4	-48,3	71,0	78,2

KONZERNRÜCKSTELLUNGSSPIEGEL / ANLAGE II

T 140 – Konzernrückstellungsspiegel 2014

<i>in Mio.</i>	Stand am 01.01.2014	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung
Personalarückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	1,7	–	–0,7	–0,1	–
Übrige Rückstellungen	28,9	0,1	–4,7	–2,5	–0,2
Risiken Pachtobjekte	2,0	–	–0,3	–	–
Baubuchrückstellungen	5,4	–	–1,4	–0,7	–
Prozessrisiken	3,9	–	–0,3	–0,4	–
Sonstige übrige Rückstellungen	17,6	0,1	–2,7	–1,4	–0,2
SUMME	30,6	0,1	–5,4	–2,6	–0,2

T 141 – Konzernrückstellungsspiegel 2013

<i>in Mio.</i>	Stand am 01.01.2013	Veränderung Konsolidierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
Personalarückstellung					
Rückstellung aus dem Personalbereich	2,0	–	–0,9	–	–
Übrige Rückstellungen	30,2	–	–8,8	–4,0	–
Risiken Pachtobjekte	2,4	–	–0,3	–	–
Baubuchrückstellungen	11,0	–	–4,6	–2,5	–
Prozessrisiken	5,3	–	–1,2	–1,3	–
Sonstige übrige Rückstellungen	11,5	–	–2,7	–0,2	–
SUMME	32,2	–	–9,7	–4,0	–

				<i>davon</i>		
	<i>Zuführung</i>	<i>Aufzinsung</i>	<i>Abzinsung</i>	Stand am 31.12.2014	<i>Langfristig</i>	<i>Kurzfristig</i>
	0,9	-	-	1,8	0,9	0,9
	8,1	0,6	-	30,3	13,7	16,7
	0,1	0,1	-	1,9	1,2	0,7
	1,4	-	-	4,7	1,6	3,1
	1,2	-	-	4,4	1,6	2,8
	5,4	0,5	-	19,3	9,3	10,0
	9,0	0,6	-	32,1	14,6	17,5

				<i>davon</i>		
	<i>Zuführung</i>	<i>Aufzinsung</i>	<i>Abzinsung</i>	Stand am 31.12.2013	<i>Langfristig</i>	<i>Kurzfristig</i>
	0,6	-	-	1,7	0,9	0,8
	11,5	0,3	-0,3	28,9	11,7	17,2
	-	-	-0,1	2,0	1,0	1,0
	1,3	0,2	-	5,4	1,7	3,7
	1,1	-	-	3,9	0,3	3,6
	9,1	0,1	-0,2	17,6	8,7	8,9
	12,1	0,3	-0,3	30,6	12,6	18,0

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN / ANLAGE III

T 142 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Melde-schwellen in %	Gesamt gehaltene Stimmrechte	Gesamt Stimmrechts-anteile in %
CBRE Clarion Securities, LLC	Radnor	USA	23.01.14	Schwellen-Überschreitung	23.01.14	5	2.835.200	5,35
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	30.01.14	Schwellen-Unterschreitung	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Goldman, Sachs & Co.	New York, NY	USA	30.01.14	Schwellen-Unterschreitung	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
GS LEG Investors (Euro) Company	George Town	Kaimaninseln	30.01.14	Schwellen-Unterschreitung	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Restio B.V.	Amsterdam	Niederlande	30.01.14	Schwellen-Unterschreitung	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Saturea B.V.	Amsterdam	Niederlande	30.01.14	Schwellen-Unterschreitung	27.01.14	3, 5, 10, 15, 20, 25, 30	214.826	0,41
Ruffer LLP	London	Vereinigtes Königreich	27.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	3	2.277.859	4,30
Sun Life Financial Inc.	Toronto	Kanada	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Global Investments Inc.	Toronto	Kanada	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.	Wellesley Hills	USA	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC	Wellesley Hills	USA	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.	Boston	USA	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
Massachusetts Financial Services Company (MFS)	Boston	USA	29.01.14	Schwellen-Überschreitung	27.01.14	5	2.852.903	5,39
MFS International Value Fund	Boston	USA	10.06.14	Schwellen-Überschreitung	06.06.14	3	1.599.453	3,02
Perry Luxco RE S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3, 5	1.711.902	2,999
Perry Partners L.P.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3, 5	1.711.902	2,999
Perry Partners International Master Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3, 5	1.711.902	2,999
Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3, 5	1.711.902	2,999
Perry Corp.	New York, NY	USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3, 5	1.711.902	2,999

Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG

Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungspflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Aktionäre, deren Stimmrechtsanteile der mitteilungspflichtigen Gesellschaft über 3 % zuzurechnen sind
-	Nr. 6	2.835.200	5,35	-	-	-	-
-	Nr. 1	214.826	0,41	-	-	-	-
-	Nr. 1	214.826	0,41	-	-	-	-
-	Nr. 1	214.826	0,41	-	-	-	-
-	Nr. 1	214.826	0,41	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	Nr. 6	2.277.859	4,30	-	-	-	-
-	-	-	-	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	-
-	-	-	-	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	-
-	-	-	-	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	-
-	-	-	-	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	-
-	-	-	-	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	2.852.903	5,39	-
-	Nr. 6	2.475.231	4,67	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	377.672	0,71	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	-	-	-	-
Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	-	-	-	-
Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	-	-	-	-
Perry Partners L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Partners International, Inc.; Perry Partners International Master Inc.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	-	-	-	-

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 Abs. 1 WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht	betroffene Melde-schwellen in %	Gesamt gehaltene Stimmrechte	Gesamt Stimmrechts-anteile in %
Perry Luxco S.à r.l.	Luxemburg	Luxemburg	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Perry Global Holdings, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Mr. Richard C. Perry		USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.	George Town, Grand Cayman	Kaimaninseln	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Perry Private Opportunities Fund, L.P.	Wilmington, Delaware	USA	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Perry Partners International, Inc.	Road Town, Tortola	Britische Jungferninseln	14.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	1.711.902	2,999
Deutsche Bank	Frankfurt	Deutschland	20.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14	3,5	0	0,00
Invesco Limited	Hamilton	Bermuda	24.11.14	Schwellen-Unterschreitung	20.11.14	3	1.700.184	2,98
BlackRock, Inc.	New York, NY	USA	27.08.14	Schwellen-Unterschreitung	25.08.14	15	7.937.612	14,99
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	26.08.14	Schwellen-Unterschreitung	22.08.14	15	7.925.639	14,96
BlackRock Financial Management, Inc.	New York, NY	USA	26.08.14	Schwellen-Unterschreitung	22.08.14	15	7.925.639	14,96
BlackRock Advisors Holdings, Inc.	New York, NY	USA	10.12.14	Schwellen-Unterschreitung	08.12.14	10	5.688.778	9,97
BlackRock International Holdings, Inc.	New York, NY	USA	10.12.14	Schwellen-Unterschreitung	08.12.14	10	5.688.778	9,97
BR Jersey International Holdings L.P.	St. Helier, Jersey	Kanalinseln	10.12.14	Schwellen-Unterschreitung	08.12.14	10	5.688.778	9,97
BlackRock Group Limited	London	Vereinigtes Königreich	09.12.14	Schwellen-Unterschreitung	05.12.14	10	5.683.999	9,96
BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l.	Senningerberg	Luxemburg	21.08.14	Schwellen-Unterschreitung	19.08.14	10	5.277.883	9,97
BLACKROCK (Luxembourg) S.A.	Senningerberg	Luxemburg	29.12.14	Schwellen-Unterschreitung	23.12.14	5	2.719.786	4,77
BlackRock Investment Management (UK) Limited	London	Vereinigtes Königreich	28.07.14	Schwellen-Unterschreitung	23.07.14	3	1.588.388	2,99
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	11.12.14	Schwellen-Unterschreitung	09.12.14	5	2.842.016	4,98

¹ Des Weiteren hat BlackRock, Inc. mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. September 2014 inklusive Zurechnungen 12,70% betrug.

² Des Weiteren hat BlackRock Holdco 2, Inc. mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. September 2014 inklusive Zurechnungen 12,63% betrug.

³ Des Weiteren hat BlackRock Financial Management, Inc. mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. September 2014 inklusive Zurechnungen 12,62% betrug.

⁴ Der Gesamtbetrag der Stimmrechte entspricht nicht zwingend der Summe der einzelnen Zurechnungsbestände. Dies resultiert daraus, dass Stimmrechte innerhalb der Struktur der BlackRock-Gruppe mehrfach zugerechnet werden.

⁵ Des Weiteren hat BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l. mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. September 2014 inklusive Zurechnungen 8,23% betrug.

⁶ Des Weiteren hat BlackRock Investment Management (UK) Limited mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25. September 2014 inklusive Zurechnungen 8,28% betrug.

Zurechnung von Stimmrechtsanteilen nach § 22 WpHG

Gesellschaften, deren Stimmrechte der mitteilungspflichtigen Gesellschaft zuzurechnen sind	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Grund der Zurechnung Abs. 1 Satz 1	Anzahl zugerechnete Stimmrechte	zugerechnete Stimmrechte in %	Aktionäre, deren Stimmrechtsanteile der mitteilungspflichtigen Gesellschaft über 3 % zuzurechnen sind
Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	–	–	–	–
Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	–	–	–	–
Perry Corp.; Perry Partners L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Corp.; Perry Partners International, Inc.; Perry Partners International Master Inc.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Corp.; Perry Private Opportunities Fund GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.							
Perry Corp.; Perry Private Opportunities Offshore Fund (Cayman) GP, L.L.C.; Perry Private Opportunities Offshore Fund, L.P.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	–	–	–	–
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	2,999	–	–	–	–
Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	–	–	–	–
Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	–	–	–	–
Perry Partners International Master Inc.; Perry Global Holdings, L.L.C.; Perry Luxco S.à r.l.; Perry Luxco RE S.à r.l.	Nr. 1	1.711.902	2,999	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	1.700.184	2,98	–
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	7.937.612	14,99	BlackRock Global Funds ¹
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	7.925.639	14,96	BlackRock Global Funds ²
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	7.925.639	14,96	BlackRock Global Funds ³
–	Nr. 1	575.612	1,01	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.143.441	9,01	BlackRock Global Funds ⁴
–	Nr. 1	575.612	1,01	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.143.441	9,01	BlackRock Global Funds ⁴
–	Nr. 1	575.612	1,01	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.143.441	9,01	BlackRock Global Funds ⁴
–	Nr. 1	540.074	0,95	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.177.449	9,07	BlackRock Global Funds ⁴
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	5.277.883	9,97	BlackRock Global Funds ⁵
–	Nr. 6	2.719.786	4,77	–	–	–	BlackRock Global Funds
–	–	–	–	Nr. 6 i.V.m. §22 Abs. 1 Satz 2	1.588.388	2,99	– ⁶
–	–	–	–	–	–	–	–

T143 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach §25 WpHG

<i>Mittelnde Gesellschaft</i>	<i>Ort</i>	<i>Land</i>	<i>Tag der Mitteilung</i>	<i>Grund der Mitteilung</i>	<i>Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht</i>
The Goldman Sachs Group, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	30.01.14	Schwellen-Unterschreitung	27.01.14
Deutsche Bank AG	Frankfurt	Deutschland	20.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	11.11.14	Schwellen-Unterschreitung	20.10.14
BlackRock, Inc.	New York, NY	USA	05.12.14	Schwellen-Unterschreitung	03.12.14
BlackRock Financial Management, Inc.	New York, NY	USA	05.12.14	Schwellen-Unterschreitung	03.12.14
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	05.12.14	Schwellen-Unterschreitung	03.12.14

betreffende Meldeswellen in %	Mitteilungspflichtiger Stimmrechtsanteil	(Finanz-/sonstige) Instrumente nach § 25 WpHG	Stimmrechts- anteile nach § 21, 22 WpHG	Kette der kontrollierten Unternehmen
			0,41 % (214.826 Stimmrechte)	-
5, 10, 15, 20, 25, 30	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-
5	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-
			5,77 % (3.292.971 Stimmrechte)	-
5	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-
			11,84 % (6.756.850 Stimmrechte)	-
5, 10	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-
			11,84 % (6.756.850 Stimmrechte)	-
5, 10	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-
			11,84 % (6.756.850 Stimmrechte)	-
5, 10	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-

T144 – Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach § 25a WpHG

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag, auf den sich die Mitteilung bezieht
Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited	George Town	Kaimaninseln	17.10.14	Schwellen-Überschreitung	13.10.14
Lansdowne Developed Markets Fund Limited	George Town	Kaimaninseln	17.10.14	Schwellen-Überschreitung	13.10.14
Deutsche Bank AG	Frankfurt	Deutschland	20.10.14	Schwellen-Unterschreitung	15.10.14
BlackRock, Inc.	New York, NY	USA	13.01.15	Schwellen-Überschreitung	09.01.15
BlackRock Holdco 2, Inc.	Wilmington, Delaware	USA	13.01.15	Schwellen-Überschreitung	09.01.15
BlackRock Financial Management, Inc.	New York, NY	USA	13.01.15	Schwellen-Überschreitung	09.01.15

Mitteilende Gesellschaft	betroffene Meldeschwellen in %	Mitteilungs-pflichtiger Stimmrechtsanteil	(Finanz-/sonstige) Instrumente nach § 25a WpHG	(Finanz-/sonstige) Instrumente nach § 25 WpHG	Stimmrechts-anteile nach § 21, 22 WpHG	Kette der kontrollierten Unternehmen	Bezeichnung des (Finanz-/sonstigen) Instruments
Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited	5	7,2729% (4.150.154 Stimmrechte)	6,80% (3.880.176 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0%	0% (0 Stimmrechte)	0,47% (269.978 Stimmrechte)	-	-
Lansdowne Developed Markets Fund Limited	5	7,2729% (4.150.154 Stimmrechte)	6,80% (3.880.176 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 6,80% (3.880.176 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0,47% (269.978 Stimmrechte)	Lansdowne Developed Markets Master Fund Limited	-
Deutsche Bank AG	5	0,24% (138.700 Stimmrechte)	0,24% (138.700 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	-	-
BlackRock, Inc.	5, 10	11,12% (6.342.630 Stimmrechte)	0,0002% (93 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0,0002% (93 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	11,11% (6.342.537 Stimmrechte)	-	Contract for Difference
BlackRock Holdco 2, Inc.	5, 10	11,12% (6.342.630 Stimmrechte)	0,0002% (93 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0,0002% (93 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	11,11% (6.342.537 Stimmrechte)	-	Contract for Difference
BlackRock Financial Management, Inc.	5, 10	11,11% (6.340.243 Stimmrechte)	0,0002% (93 Stimmrechte) davon mittelbar gehalten: 0,0002% (93 Stimmrechte)	0% (0 Stimmrechte)	11,11% (6.340.150 Stimmrechte)	-	Contract for Difference

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 19. März 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

GREGORY HARTMAN
Wirtschaftsprüfer

PPA. MARTIN FLÜR
Wirtschaftsprüfer

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 HEGEL

ECKHARD SCHULTZ

HOLGER HENTSCHEL

5

FÜNF WEITERE INFORMATIONEN



TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

Tabellenübersicht	
<i>Tabellenübersicht</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	U2

AN DIE AKTIONÄRE

Tabellenübersicht	
<i>Tabellenübersicht</i>	<i>Seite</i>
T2 Kennzahlen der Aktie	9
T3 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	14
T4 Performance des LEG-Portfolios	16
T5 Marktsegmente	18

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Tabellenübersicht	
<i>Tabellenübersicht</i>	<i>Seite</i>
T6 Besetzung der Gremien der LEG Immobilien AG 2014	40

KONZERNLAGEBERICHT

Tabellenübersicht	
<i>Tabellenübersicht</i>	<i>Seite</i>
T7 Mitarbeiter LEG zum 31.12.	62
T8 Entwicklung des Immobilienbestandes	64
T9 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	70
T10 Segmentberichterstattung 2014	71
T11 Segmentberichterstattung 2013	71
T12 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	72
T13 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	73
T14 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	73
T15 Veräußerung von Vorratsimmobilien	74
T16 Sonstige Leistungen	74
T17 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	75
T18 Finanzergebnis	75
T19 Ertragsteuern	76
T20 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	77
T21 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	78
T22 EPRA-NAV	79
T23 Loan to Value Ratio	79
T24 Kapitalflussrechnung	80
T25 Risikokategorien	85
T26 Vergütungsbestandteile	93
T27 LTI 2013 /Performance-Zeitraum I	95
T28 LTI 2013 /Performance-Zeitraum II	95
T29 LTI 2013 /Performance-Zeitraum III	95
T30 LTI 2014 /Performance-Zeitraum I	96
T31 LTI 2014 /Performance-Zeitraum II	96
T32 LTI 2014 /Performance-Zeitraum III	96
T33 Gewährte Zuwendungen	97
T34 Zufluss	98
T35 Gesamtbezüge	98
T36 Aufsichtsrats-Vergütung im Einzelnen	101

KONZERNABSCHLUSS

Tabellenübersicht	
<i>Tabellenübersicht</i>	<i>Seite</i>
T37 Konzernbilanz	111
T38 Konzerngesamtergebnisrechnung	112
T39 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	113
T40 Konzernkapitalflussrechnung	114
T41 Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	120
T42 Anzahl assoziierter Unternehmen at Equity	120
T43 Vorläufige Gegenleistung	120
T44 Vorläufige Kaufpreis-Allokation	121
T45 Bilanz – Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG	122
T46 Ergebnisrechnung – Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG	122
T47 Kapitalflussrechnung – Biomasse Heizkraftwerk GmbH & Co. KG	122
T48 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	122
T49 Wesentliche nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	122
T50 Bilanz	123
T51 Ergebnisrechnung	123
T52 Überleitung	123
T53 Nicht wesentliche assoziierte Gesellschaften	124
T54 Zusammenfassende Finanzinformationen	124
T55 Buchwerte	124
T56 Nicht erfasste Verluste	124
T57 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)	128
T58 Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)	128
T59 Nutzungsdauern Sachanlagen	130
T60 Fair-Value-Hierarchie	137
T61 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	141
T62 Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	142
T63 Sensitivitätsanalyse 2014	143
T64 Sensitivitätsanalyse 2013	143
T65 Zahlungsanspruch aus Mindestleasingraten von langfristigen Mietverträgen für Gewerbeimmobilien	144
T66 Vermögenswerte aus Finanzierungsleasingverhältnissen	144
T67 Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen	145
T68 Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen	145
T69 Nicht erfasste anteilige Verluste	145
T70 Buchwerte Bilanzüberleitung	145
T71 Sonstige finanzielle Vermögenswerte	145
T72 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	146
T73 Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	146
T74 Zusatzinformationen	146
T75 Flüssige Mittel	146
T76 Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	147
T77 Minderheitenanteile am sonstigen Ergebnis	148

KONZERNABSCHLUSS

Tabelle	Seite	
T78	Berechnung der Pensionsrückstellungen	148
T79	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen	148
T80	Sensitivitäten Pensionsrückstellungen	148
T81	Entwicklung der Pensionsverpflichtungen	149
T82	Sonstige Rückstellungen	149
T83	Finanzschulden	149
T84	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	150
T85	Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	150
T86	Künftige Mindestleasingzahlungen 2014	150
T87	Künftige Mindestleasingzahlungen 2013	151
T88	Sonstige Schulden	151
T89	Aktive und passive latente Steuern	152
T90	Latente Steuern aus Verlustvorträgen	152
T91	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	153
T92	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	153
T93	Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	154
T94	Ergebnis aus sonstigen Leistungen	155
T95	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	155
T96	Aufteilung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	155
T97	Zinserträge	156
T98	Zinsaufwendungen	156
T99	Ertragsteuern	156
T100	Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand	157
T101	Ergebnis je Aktie – unverwässert	157
T102	Segmentberichterstattung 2014	159
T103	Segmentberichterstattung 2013	159
T104	Kostenarten	160
T105	Verschuldungsgrad	160
T106	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	161
T107	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013	162
T108	Nettoergebnisse	162
T109	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014	164
T110	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013	164
T111	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2014	164
T112	Nicht wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte 2013	164
T113	Wertberichtigungen 2014	165
T114	Wertberichtigungen 2013	165
T115	Art der Schulden am 31.12.2014	165
T116	Art der Schulden am 31.12.2013	166
T117	Derivate 2014	166
T118	Derivate 2013	167
T119	Eigenkapitalimplikationen	167
T120	Finanzinstrumente 2014	167
T121	Finanzinstrumente 2013	167
T122	Finanzielle Vermögenswerte	168
T123	Finanzielle Verbindlichkeiten	168
T124	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten	169
T125	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	169
T126	Beizulegende Zeitwerte der LTIP-Zusagen	170

KONZERNABSCHLUSS

Tabelle	Seite	
T127	Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	171
T128	Erträge und Aufwendungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	171
T129	Gesamtbezüge des Vorstands	172
T130	Leistungen an Vorstand und Aufsichtsrat	172
T131	Haftungsverhältnisse	173
T132	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	173
T133	Mindestleasingzahlungen	173
T134	Vollkonsolidierte Unternehmen	176
T135	Nicht konsolidierte Unternehmen	177
T136	Nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	177
T137	Nicht nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	177
T138	Konzernanlagenspiegel 2014	178
T139	Konzernanlagenspiegel 2013	178
T140	Konzernrückstellungsspiegel 2014	180
T141	Konzernrückstellungsspiegel 2013	180
T142	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach §21 Abs. 1 WpHG	182
T143	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach §25 WpHG	186
T144	Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach §25a WpHG	188

Grafikübersicht

AN DIE AKTIONÄRE

Grafik	Seite	
G1	Aktienkursentwicklung	8
G2	Aktionärsstruktur	9

KONZERNLAGEBERICHT

Grafik	Seite	
G3	Struktur der LEG-Gruppe	55
G4	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen	62
G5	Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, Geschlechtsverteilung in %	62
G6	Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios	67
G7	Zinssicherungsinstrumente	67
G8	Risikomatrix	83
G9	Performance-Zeiträume	95
G10	Performance-Zeiträume	96

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 Zuschreibungen.
adj. EBITDA	adjusted (bereinigtes) EBITDA Bereinigung des EBITDA um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen.
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, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, Derivate oder WFA-Darlehen 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, zur Summe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.
Projektkosten	Diese beinhalten Aufwendungen für Vorhaben, die weitgehend einmalig sind, deren Struktur komplex ist und deren Zielsetzung mit vorgegebenen Mitteln und unter vorgegebener Zeit erreicht werden soll.

VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

THOMAS HEGEL

Vorstandsvorsitzender (CEO)
Unternehmensentwicklung, Akquisitionen,
Unternehmenskommunikation,
Vorstands- und Aufsichtsratsbüro,
Revision und Compliance, Zentrale Dienste,
Personal, Recht, IT

ECKHARD SCHULTZ

Finanzvorstand (CFO)
Finanzen und Treasury, Corporate Finance,
Controlling & Risikomanagement,
Rechnungswesen, Steuern, Investor Relations,
Portfolio Management

HOLGER HENTSCHEL

Vorstandsmitglied (COO)
Asset und Property Management, Einkauf/Technik,
Miet- und Betriebskostenmanagement,
Forderungsmanagement, Gewerbermanagement,
Quartiersmanagement, Integration

FINANZKALENDER 2015

LEG-FINANZKALENDER 2015

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2014	25. März
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31. März 2015	13. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	24. Juni
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2015	14. August
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2015	12. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/
Katharina Golke
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

FOTOS

Andreas Teichmann, Essen
(Vorstand, Aufsichtsrat, Mieterportraits)
Heleen Berkemeyer, Düsseldorf
Max Hampel, Düsseldorf
LEG-Bildarchiv

DRUCK

Media Cologne, Hürth

AUFLAGE

1.000 Exemplare
Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2014
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de