

Bericht des Vorstands entsprechend §§ 186 Abs. 4 Satz 2, 293a AktG, § 127 UmwG über die Einbringung einer Mehrheitsbeteiligung von bis zu 81,395 % der Anteile der LEG Immobilien AG an der LEG NRW GmbH, einer Mehrheitsbeteiligung von bis zu 94,9 % der Anteile der LEG Immobilien AG an der LEG Recklinghausen 1 GmbH und einer Mehrheitsbeteiligung von bis zu 94,9 % der Anteile der LEG Immobilien AG an der LEG Recklinghausen 2 GmbH in eine zu 100 % von der LEG Immobilien AG gehaltene Beteiligungsgesellschaft gegen Gewährung neuer Anteile

Die LEG Immobilien AG hält unmittelbar 81,395 % und mittelbar über die Rote Rose GmbH & Co. KG 16,756 % an der LEG NRW GmbH; die LEG NRW GmbH hält selbst eigene Anteile im Umfang von 1,83 %. Die LEG NRW GmbH hält die überwiegende Anzahl der Beteiligungen an den operativ tätigen personalhaltenden, bestandshaltenden und sonstigen Gesellschaften der LEG Gruppe. Die LEG Immobilien AG hält außerdem jeweils 94,9 % an den beiden bestandshaltenden Gesellschaften LEG Recklinghausen 1 GmbH und LEG Recklinghausen 2 GmbH (die Beteiligung der LEG Immobilien AG an der LEG NRW GmbH, die Beteiligung der LEG Immobilien AG an der LEG Recklinghausen 1 GmbH und die Beteiligung der LEG Immobilien AG an der LEG Recklinghausen 2 GmbH nachfolgend zusammen die „**Beteiligungen**“).

Geplante Umstrukturierung

Der Vorstand beabsichtigt, eine neue Tochtergesellschaft in der Rechtsform der GmbH (nachfolgend die „**Beteiligungsgesellschaft**“) zu errichten. Die Beteiligungsgesellschaft soll zu 100 % von der LEG Immobilien AG gehalten werden. Der Vorstand beabsichtigt, die Beteiligungen – entweder in vollem Umfang oder mehrheitlich – in die Beteiligungsgesellschaft gegen Gewährung neuer Anteile einzubringen, entweder im Rahmen der Sachgründung oder der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Der Vorstand beabsichtigt derzeit nicht, die mittelbar über die Rote Rose GmbH & Co. KG gehaltene 16,756%-Beteiligung der LEG Immobilien AG an der LEG NRW GmbH ebenfalls in die Beteiligungsgesellschaft einzubringen.

Die Beteiligungsgesellschaft soll als reine Zwischenholding fungieren. Die Beteiligungsgesellschaft soll ihren Sitz in Düsseldorf haben. Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft sollen die Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien AG werden. Die Beteiligungsgesellschaft soll keine eigenen Mitarbeiter haben. Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sollen lediglich in geringem Umfang jährlich Kosten anfallen (voraussichtlich ein geringer fünfstelliger Euro-Betrag) (die Errichtung der Beteiligungsgesellschaft und die Einbringung der Beteiligungen in die Beteiligungsgesellschaft insgesamt die „**geplante Umstrukturierung**“).

Gründe für die geplante Umstrukturierung

Durch die Einbringung der LEG NRW GmbH sollen auf Ebene der LEG Immobilien AG stille Reserven aufgedeckt und das Eigenkapital der LEG Immobilien AG gestärkt werden. Durch die Einbringung der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der LEG Recklinghausen 2 GmbH in die Beteiligungsgesellschaft wird erreicht, dass die Mehrheitsbeteiligungen an sämtlichen bestandshaltenden Gesellschaften unter einer Obergesellschaft gebündelt werden.

Auswirkungen der geplanten Umstrukturierung auf die Aktionäre der LEG Immobilien AG

Wird im Rahmen einer Umstrukturierung zwischen einer Ober- und einer Untergesellschaft eine neue hierarchische Ebene geschaffen, soll grundsätzlich ein sog. Mediatisierungseffekt entstehen können, wenn rechtlich gesehen der Einfluss der Hauptversammlung der Obergesellschaft auf die Geschäftsführung und die Gewinnverwendung der Untergesellschaft abnimmt. Unabhängig davon, ob mit der geplanten Umstrukturierung rechtlich gesehen ein solcher Mediatisierungseffekt verbunden sein könnte, soll sich durch die geplante Umstrukturierung für die Aktionäre der LEG Immobilien AG jedenfalls tatsächlich und wirtschaftlich im Vergleich zur derzeitigen Situation nichts ändern: Die Beteiligungsgesellschaft soll als reine Zwischenholding fungieren und Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft sollen die Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien AG werden. De facto werden daher auch nach Umsetzung der geplanten Umstrukturierung wie bisher die Vorstandsmitglieder der LEG Immobilien AG entscheiden, wie die Geschäfte der LEG NRW GmbH, der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der LEG Recklinghausen 2 GmbH geführt und wie die Gewinne dieser Gesellschaften verwendet werden sollen. Dennoch möchte der Vorstand die Aktionäre der LEG Immobilien AG in den Entscheidungsprozess über die geplante Umstrukturierung einbeziehen.

Durch die Einbeziehung der Hauptversammlung wird jedenfalls auch den Anforderungen genügt, die der Bundesgerichtshof zur Beteiligung der Hauptversammlung bei strukturändernden Geschäftsführungsmaßnahmen entwickelt hat. Nach den vom Bundesgerichtshof in den Entscheidungen „Holzmüller“ (BGHZ 83, 122) und „Gelatine I“ (BGHZ 159, 30) entwickelten Grundsätzen besteht eine ungeschriebene Zuständigkeit der Hauptversammlung, wenn eine vom Vorstand in Aussicht genommene Umstrukturierung der Gesellschaft an die Kernkompetenz der Hauptversammlung rührt, über die Verfassung der Gesellschaft zu bestimmen, weil die Umstrukturierung Veränderungen nach sich zieht, die denen zumindest nahe kommen, die allein durch eine Satzungsänderung herbeigeführt werden können. Wann danach eine ungeschriebene Hauptversammlungszuständigkeit besteht, hat der Bundesgerichtshof nicht in allgemeingültiger Weise entschieden. Der Bundesgerichtshof hat aber entschieden, dass die Umstrukturierung einer Tochter- in eine Enkelgesellschaft wegen des damit verbundenen Mediatisierungseffekts grundsätzlich eine ungeschriebene Zuständigkeit der Hauptversammlung auslösen kann, wenn die Umstrukturierung von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist. Eine ungeschriebene Zuständigkeit der Hauptversammlung besteht danach, wenn die wirtschaftliche Bedeutung der Maßnahme in etwa die Ausmaße des „Holzmüller“-Falls erreicht. Im Holzmüller-Fall ging es um die Ausgliederung eines Teilbetriebs, der ca. 80 % der Aktiva der Gesellschaft ausmachte. Der im Jahresabschluss der LEG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2016 aktivierte Buchwert der von der geplanten Umstrukturierung betroffenen Beteiligungen beträgt zusammen EUR 1.266.822.688,82 und damit ca. 65,5 % der Bilanzsumme der LEG Immobilien AG. Dabei hält die LEG NRW GmbH unmittelbar oder mittelbar rund 99 % der insgesamt 161.276 Mieteinheiten (Wohnungen, Garagen und sonstige Mieteinheiten) der LEG Gruppe, die LEG Recklinghausen 1 GmbH und die LEG Recklinghausen 2 GmbH halten das verbleibende 1 % der Mieteinheiten der LEG Gruppe. Auch weil nach Einschätzung des Vorstands danach nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die für eine ungeschriebene Zuständigkeit der Hauptversammlung nach der Holzmüller-Rechtsprechung erforderliche Wesentlichkeitsschwelle noch nicht erreicht ist, hat der Vorstand beschlossen zu verlangen, dass die Hauptversammlung über die geplante Umstrukturierung beschließt. Der Aufsichtsrat unterstützt die Entscheidung des Vorstands und hat am 8. März 2017 der Aufnahme des entsprechenden Tagesordnungspunkts 10 auf die Tagesordnung der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner dem Beschlussvorschlag des Vorstands für die Hauptversammlung am 17. Mai 2017 angeschlossen.

Gremienzustimmungen

Die geplante Umstrukturierung bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats sowie der Gesellschafterversammlung der LEG NRW GmbH, der Gesellschafterversammlung der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der Gesellschafterversammlung der LEG Recklinghausen 2 GmbH. Sämtliche Gremien werden voraussichtlich bis Ende April 2017 über die Zustimmung entscheiden.

Steuerliche und handelsbilanzielle Auswirkungen

Steuerlich ist die Einbringung der Beteiligungen als sog. qualifizierter Anteilstausch gem. § 21 Abs. 1 Satz 2 UmwStG einzuordnen. Steuerlich können die Beteiligungen danach auf Antrag der Beteiligungsgesellschaft zum Buchwert und damit steuerfrei in die Beteiligungsgesellschaft eingebracht werden.

Handelsrechtlich können bei der Einbringung der 81,395%-Beteiligung der LEG Immobilien AG an der LEG NRW GmbH in die Beteiligungsgesellschaft aber unabhängig von der steuerlichen Behandlung stille Reserven aufgedeckt werden. Die Beteiligungsgesellschaft als übernehmende Rechtsträgerin hat ein Wahlrecht, die Beteiligung zum Buchwert, zum Zeitwert oder zu einem dazwischenliegenden Wert anzusetzen. Soweit die Beteiligungsgesellschaft die Beteiligungen mit einem höheren Wert als dem Buchwert ansetzt, mit dem die Beteiligungen derzeit bei der LEG Immobilien AG aktiviert sind, werden auf Ebene der LEG Immobilien AG stille Reserven aufgedeckt. Der maximale Aufdeckungsbetrag bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem Buchwert und dem von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Sachverständiger nach IDW S1 gutachterlich festzustellenden Zeitwert der 81,395%-Beteiligung der LEG Immobilien AG an der LEG NRW GmbH. Derzeit ist beabsichtigt, einen Teilbetrag der ermittelten stillen Reserven in einer Höhe von rund EUR 2 Milliarden aufzudecken; der tatsächlich aufzudeckende Wert hängt von der finalen Bewertung der Beteiligung an der LEG NRW GmbH durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dem Umfang der einzubringenden Geschäftsanteile und der Quote, in der die stillen Reserven aufgedeckt werden, ab.

Die Beteiligungen der LEG Immobilien AG an der LEG Recklinghausen 1 GmbH und an der LEG Recklinghausen 2 GmbH sollen nicht nur steuerlich, sondern auch handelsrechtlich zum Buchwert in die Beteiligungsgesellschaft eingebracht werden. Stille Reserven sollen daher insofern nicht aufgedeckt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen, bei der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 den auf der geplanten Umstrukturierung beruhenden Anteil des Jahresüberschusses – soweit rechtlich möglich – in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Soweit Vorstand und Aufsichtsrat den auf der geplanten Umstrukturierung beruhenden Anteil des Jahresüberschusses nicht bereits bei der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 in andere Gewinnrücklagen einstellen können, erhöht sich der für das Geschäftsjahr 2017 entstehende Bilanzgewinn entsprechend. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen gegebenenfalls, der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018 vorzuschlagen, den auf der geplanten Umstrukturierung beruhenden Anteil des Bilanzgewinns – soweit rechtlich möglich – in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Grunderwerbsteuer wird durch die Einbringung der Beteiligungen nicht ausgelöst. Nach geltender Gesetzeslage entsteht eine Grunderwerbsteuerpflicht erst bei Übertragung bzw. Vereinigung von mindestens 95 % der Anteile an Kapitalgesellschaften. Allerdings gibt es aktuell Bestrebungen des Gesetzgebers, die derzeit gültige 95%-Grenze zu senken. Sollte sich ein solches Gesetzesvorhaben bis zur Umsetzung der geplanten Umstrukturierung konkretisieren, sollen nicht die gesamten Beteiligungen, sondern jeweils ein entsprechend geringerer, grunderwerbsteuerlich unkritischer Anteil der Beteiligungen eingebracht werden, jedenfalls aber jeweils eine Mehrheitsbeteiligung. Eine Gesetzesänderung vor der Bundestagswahl im September 2017 ist aber nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Weil die LEG Immobilien AG zu 100 % an der neu zu gründenden Beteiligungsgesellschaft beteiligt ist, bleiben bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, Zinsvorträge sowie vortragsfähige Gewerbeverluste im Zusammenhang mit den Beteiligungen gem. § 8c Abs. 1 Satz 5 Nr. 2 KStG bzw. § 10a Satz 10 GewStG erhalten und können grundsätzlich weiter genutzt werden. Entsprechendes gilt für nachgeordnete Gesellschaften, an denen die LEG NRW GmbH beteiligt ist.

Sozialcharta

Der Vorstand wird bei der Durchführung der geplanten Umstrukturierung die Vorgaben der Sozialcharta zum LEG Kaufvertrag berücksichtigen. Gemäß § 9.5.2 (ii) der Sozialcharta zum LEG Kaufvertrag wird die neu zu gründende Beteiligungsgesellschaft der Sozialcharta vollumfänglich gesamtschuldnerisch durch schriftliche Erklärung gegenüber den Verkäufern (gemäß Definition im LEG Kaufvertrag) beitreten. Im Wege des Schuldbeitritts wird die neu zu gründende Beteiligungsgesellschaft sämtliche Verpflichtungen aus der Sozialcharta (einschließlich Vertragsstrafenregelungen) in dem Umfang übernehmen, in dem die neu zu gründende Beteiligungsgesellschaft von den Regelungen der Sozialcharta betroffen ist.

Die Einbringung in die Beteiligungsgesellschaft und die damit verbundene Veränderung in der Struktur der Anteilseigner an der LEG NRW GmbH haben auf die Einhaltung der Sozialcharta keine nachteiligen Auswirkungen. Verpflichtete aus der Sozialcharta bleiben auch nach Abschluss der geplanten Umstrukturierung die LEG Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften. Die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse hinsichtlich der Mehrheitsgesellschafterin der LEG NRW GmbH lässt die Sozialchartapflichten formal und inhaltlich unverändert bestehen. Ebenfalls nicht tangiert wird die Berichtspflicht der LEG Immobilien AG, die unverändert bestehen bleibt.

Da die Beteiligungsgesellschaft eine 100%-Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG sein wird, wird die LEG Immobilien AG unmittelbar über Weisungs- und Einflussrechte verfügen, die es ihr ermöglichen, weiterhin die Einhaltung ihrer Verpflichtungen aus der Sozialcharta zu überwachen und durchzusetzen. Auch das bestehende Pfandrecht zugunsten der Verkäufer des Privatisierungsvertrags an den Anteilen an der LEG NRW GmbH und an verschiedenen Tochtergesellschaften zu Absicherung der Sozialcharta bleibt durch die Anteilseinbringung unberührt.

Mitarbeiterbelange

Der Wirtschaftsausschuss, der Konzernbetriebsrat und der Gesamtbetriebsrat wurden über die anstehenden Maßnahmen informiert. Beteiligungsrechte des Konzernbetriebsrats oder des Gesamtbetriebsrats bestehen im Übrigen nicht. Mitarbeiterbelange sind von der geplanten konzerninternen Maßnahme nicht betroffen. Insbesondere bleiben die mit der LEG NRW GmbH, der LEG Recklinghausen 1 GmbH und der LEG Recklinghausen 2 GmbH bestehenden Arbeitsverhältnisse von der Maßnahme unberührt.

Alternative Strukturierungen

Als alternative Strukturierung zu einer Sachgründung bzw. Sachkapitalerhöhung wurde eine Ausgliederung nach § 123 Abs. 3 UmwG geprüft. Eine Ausgliederung stellt sich aber im Vergleich zu einer Sachgründung bzw. Sachkapitalerhöhung nach Einschätzung des Vorstands als weniger vorteilhafte Alternative dar. Für die Ausgliederung gelten steuerlich ebenso wie bei der Sachgründung und der Sachkapitalerhöhung die §§ 20 bis 23 UmwStG. Zivilrechtlich unterliegt die Ausgliederung aber insbesondere den strengen Formerfordernissen des Umwandlungsgesetzes. Zudem geht die Ausgliederung gemäß § 125 UmwG i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 1 UmwG mit einer Pflicht zur Erstellung einer Schlussbilanz einher, wodurch zusätzliche Kosten entstanden wären. Aufgrund des höheren Aufwands und höherer dadurch anfallender Kosten wurde die Ausgliederung als alternative Strukturierung verworfen.

Zeitplan

Sofern die Hauptversammlung der geplanten Umstrukturierung zustimmt, wird zeitnah mit der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen begonnen. Unter Berücksichtigung der zu erstellenden Vertragsdokumente und nach Rücksprache mit dem Handelsregister rechnet der Vorstand damit, dass die geplante Umstrukturierung gegebenenfalls zu Beginn des 3. Quartals 2017 abgeschlossen würde.