
Testatsexemplar

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Inhaltsverzeichnis	Seite
I Lagebericht	1
II Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2016	5
3. Anhang der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2016.....	7
Anlage 1 zum Anhang: Anlagenspiegel zum 31.12.2016	
Anlage 2 zum Anhang: Anteilsbesitzliste zum 31.12.2016	
Anlage 3 zum Anhang: Verbindlichkeitspiegel 31.12.2016	
Anlage 4 zum Anhang: Übersicht Stimmrechtsmitteilungen nach WpHG	
III Versicherung der gesetzlichen Vertreter	1
IV Glossar.....	1
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

Lagebericht

der LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 2016

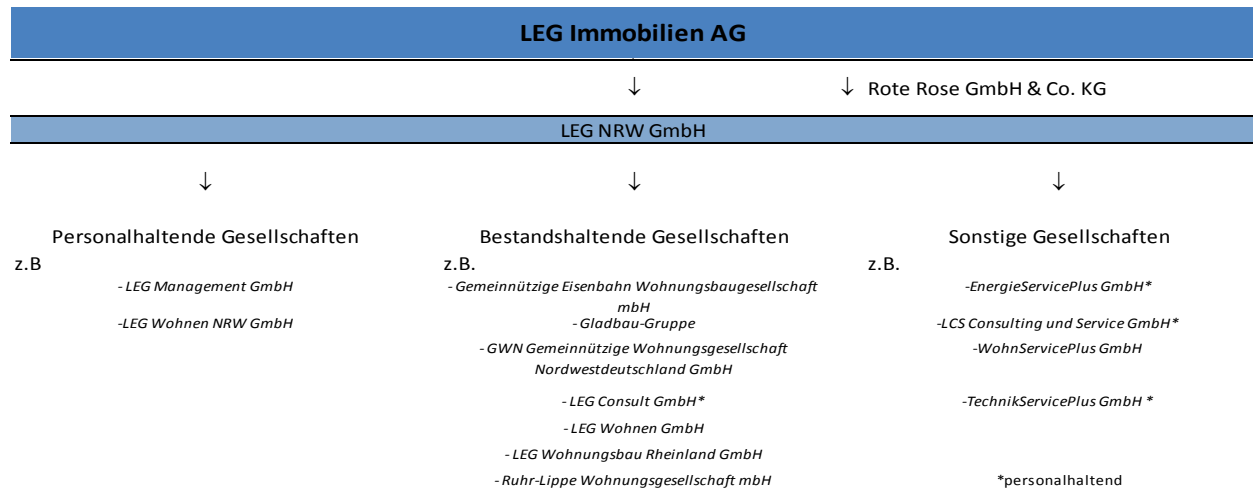
Inhalt

1.	Grundlagen des Konzerns	3
1.1	Konzernstruktur	3
1.2	Geschäftstätigkeit und Strategie.....	4
1.3	Konzernsteuerungssystem.....	6
2.	Wirtschaftsbericht.....	8
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2.2	Mitarbeiter	13
2.3	Laufende Geschäftstätigkeit	15
2.4	Finanzierung.....	17
2.5	Sozialcharta	21
2.6	Dividende	24
2.7	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	25
3.	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	28
3.1	Governance, Risk & Compliance	28
3.2	Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen	33
3.3	Risikoberichterstattung.....	33
3.4	Chancenberichterstattung	47
4.	Prognosebericht.....	48
5.	Vergütungsbericht.....	52
6.	Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB.....	74
7.	Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB	81

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Konzernstruktur

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



1.2 Geschäftstätigkeit und Strategie

Die LEG Immobilien AG ist einer der führenden Bestandhalter von Wohnimmobilien in Deutschland und Marktführer in der Metropolregion NRW. Das Portfolio umfasst rund 128.000 Wohneinheiten an ca. 170 Standorten und ist strategisch auf das bezahlbare Mietsegment in der Region NRW ausgerichtet. Das Kerngeschäft der LEG besteht in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestands sowie im fokussierten Ausbau des Portfolios durch Akquisitionen mit hohem Synergiepotenzial. Erweitert wird das Geschäftsmodell durch die gezielte Entwicklung innovativer Mehrwertdienstleistungen.

Aufgrund ihres fokussierten Geschäftsmodells profitiert LEG im besonderen Maße von den positiven fundamentalen Rahmendaten der Region NRW. Das bevölkerungsreichste Bundesland und wirtschaftliche Schwergewicht Deutschlands ist zugleich eines der größten europäischen Ballungsgebiete und eine Kernregion für die Zuwanderung nach Deutschland. Hierdurch entsteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere seitens der stark wachsenden Anzahl der 1- bis 2-Personen-Haushalte. Das Produkt der LEG ist exakt auf diesen Bedarf zugeschnitten. Gleichzeitig erzielt LEG durch die regionale Fokussierung ihres Portfolios nachhaltige Wettbewerbsvorteile hinsichtlich der Immobilien-Bewirtschaftung, der operativen Effizienz und der Marktkenntnisse.

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

Das Geschäftsmodell der LEG und das Wachstum des Unternehmens sind durch eine solide Bilanz sowie eine langfristig gesicherte, günstige Finanzierungsstruktur im Interesse der Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner abgesichert. Ein niedriger LTV von 44,9 %, eine durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von rund 11 Jahren sowie durchschnittliche Finanzierungskosten von 2,04 % sind Beleg für das defensive Risikoprofil und die starke Position der LEG am Finanzierungsmarkt.

Organisches Wachstum

Das diversifizierte Immobilienportfolio der LEG hat in den letzten Jahren kontinuierlich ein Mietwachstum (+[2,4] % pro Jahr seit 2011) oberhalb des Marktdurchschnitts gezeigt. In 2016 konnte ein vergleichbares Mietwachstum von 2,5 % erreicht werden. Gleichzeitig blieb der Leerstand auf vergleichbarer Fläche auf einem niedrigen Niveau von zuletzt 2,9 %. Diese Ergebnisse konnten auf Basis eines effizienten und gezielten Kapitaleinsatzes mit Investitionen von rund 18 Euro pro qm im Geschäftsjahr 2016 erreicht werden. Die Kennzahlen spiegeln sowohl die Bewirtschaftungskompetenz der LEG wider als auch die Qualität des Immobilienbestands und die Attraktivität der Märkte.

In den nächsten Jahren wird eine weitere positive Mietentwicklung erwartet. Das organische Mietwachstum der LEG wird dabei durch mehrere Treiber gefördert. Im frei finanzierten Bestand können Mieterhöhungen infolge von Mietspiegelanpassungen, bei der Neuvermietung und im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Wertsteigernde Modernisierungsinvestitionen werden unter Berücksichtigung der spezifischen Marktgegebenheiten durchgeführt und unterliegen

strengen Renditekriterien. Aufgrund des guten Marktumfeldes wird dabei in den kommenden Jahren mit steigenden Investitionen gerechnet. Im preisgebundenen Bestand werden alle drei Jahre inflationäre Entwicklungen direkt an die Mieter in Form der regelmäßigen Anpassungen der Kostenmieten weitergegeben. Zudem werden in den kommenden Jahren Mietpreisbindungen bei Teilen des geförderten Bestandes auslaufen. Das bietet entsprechenden Spielraum für Mietanpassungen bei den teilweise deutlich unter dem Marktniveau liegenden Beständen.

Grundvoraussetzung für eine positive Entwicklung der Bewirtschaftungsergebnisse ist eine hohe Zufriedenheit der Mieter, die sich unter anderem in einer niedrigen Mieterfluktuation widerspiegelt.

Externes Wachstum und Portfoliooptimierung

Durch die Identifikation neuer Akquisitionsmöglichkeiten kann das bestehende Portfolio in Abhängigkeit von der Marktsituation erweitert werden. Der Fokus für Ankäufe liegt auf den Kernregionen in NRW, wo aufgrund der vorhandenen starken Präsenz die höchsten Kostensynergien realisiert werden können. Die LEG verfolgt eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie, die sich an klaren finanziellen Vorgaben hinsichtlich der Steigerung der operativen Margen, der FFO-Rendite sowie der Entwicklung des Nettovermögenswerts (NAV) orientiert. Auch in einem Umfeld, das zuletzt aufgrund gestiegener Kaufpreisvorstellungen schwieriger geworden ist, hat LEG an ihren strengen Akquisitionskriterien und am Prinzip der Kapitaldisziplin festgehalten. Seit dem Börsengang im Jahr 2013 wurden Portfolios unterschiedlicher Größen mit insgesamt rund 42.000 Wohneinheiten zu attraktiven Renditen erworben. Durch die schnelle und nachhaltige Integration in die LEG-Bewirtschaftungsplattform können Skaleneffekte gehoben und die operativen Margen gesteigert werden.

Ausbau der Mehrwertdienstleistungen

Die Kundenbasis von rund 350.000 Mietern ist auch die Grundlage für den Ausbau von Dienstleistungen. Durch das Angebot innovativer Services kann LEG sowohl für Mieter als auch für Aktionäre Mehrwert schaffen. Bereits in 2014 hat LEG in Kooperation mit Unitymedia erfolgreich das Multimedia-Geschäft gestartet und bietet dadurch ihren Mietern ein deutlich verbessertes Produktangebot zu günstigen Tarifen. Im Januar 2016 hat die EnergieServicePlus, ein Joint Venture von LEG (51 %) und Innogy (vormals RWE) das operative Geschäft gestartet und die komplette energiewirtschaftliche und energietechnische Versorgung der LEG-Immobilien übernommen. Im Januar 2017 haben LEG und die B&O Service und Messtechnik AG den Geschäftsbetrieb einer gemeinsamen Gesellschaft (LEG 51 % Anteil) für das Kleinreparaturmanagement aufgenommen. Insgesamt liefert das Dienstleistungsgeschäft einen deutlich positiven Ergebnisbeitrag, der auch zukünftig weiterwachsen soll. Vor diesem Hintergrund wird LEG auch zukünftig Möglichkeiten zur Kooperation und zum Angebot neuer Services prüfen.

Weitere Erhöhung der Profitabilität

Die LEG hat seit dem Börsengang die Profitabilität kontinuierlich gesteigert. Auch in Zukunft soll das dynamische Mietwachstum in Verbindung mit einer hohen Kostendisziplin, weiteren Effizienzsteigerungsmaßnahmen sowie einer günstigen Finanzierung zu einem überproportionalen Ergebniswachstum führen.

1.3 Konzernsteuerungssystem

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

Grundlage der Konzernsteuerung im LEG-Konzern bildet unverändert 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 und das nächste 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 automatisiert 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 zum Beispiel zur Effizienzsteigerung erarbeitet und deren Wirkung überprüft werden. Die Wirksamkeit des Steuerungskreislaufes prägt maßgeblich die Effizienz der Konzernsteuerung.

Das gesamte Kennzahlensystem ist so aufgebaut, dass eine gezielte Steuerung einzelner Bereiche gewährleistet ist. Es 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 Leistungsindikatoren 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 unter anderem die Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur einer besonderen Überwachung. In regelmäßigen Abständen erfolgt dabei ein Benchmarking der Kennzahlen mit den Wettbewerbern.

Im Funktionsbereich Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung 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 einer monatlichen Berichterstattung werden Wirkungsbeziehungen analysiert und Maßnahmen abgeleitet. Die Auswirkungen von Akquisitionen werden separat betrachtet.

Der Funktionsbereich Verwaltungs- und andere Aufwendungen ist geprägt von den Zentralbereichen der LEG-Gruppe, welche übergreifende Konzernfunktionen wahrnehmen. Mit den jeweiligen Cost-Center-Verantwortlichen werden hierzu detaillierte Budgets zu den einzelnen Kostenpositionen besprochen und entsprechende Zielvorgaben vereinbart und deren Einhaltung regelmäßig geprüft.

Nicht der Konzernsteuerung, aber einem regelmäßigen Monitoring unterliegen darüber hinaus unter anderem weitere Kennzahlen, sowie nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Bei den Personalkosten sind ergänzend auch eher mittelbar finanzielle Kennzahlen wie Krankenstand, Mitarbeiterfluktuation und Personalentwicklungsbedarf 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 zum Beispiel die Mindestinvestitionen, sind Teil der Steuerungsprozesse und sind im regelmäßigen Standardreporting enthalten.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland weiter auf Wachstumskurs

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich im Jahr 2016 fortgesetzt. Wie in den Vorjahren blieb die Binnennachfrage der wesentliche Konjunkturmotor. Sie wurde sowohl durch den staatlichen Konsum gefördert, der durch hohe Aufwendungen zur Unterbringung und Integration von Flüchtlingen gekennzeichnet war als auch durch den privaten Konsum, der von steigenden Einkommen und niedrigen Energiekosten profitierte. Weitere Wachstumsimpulse kamen von den Bauinvestitionen, während die Ausrüstungsinvestitionen trotz der allgemein günstigen Finanzierungssituation nicht angeregt wurden. Der Außenhandel leistete im ersten Halbjahr noch einen wichtigen Beitrag zum Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP), im dritten Quartal verloren die Exporte jedoch deutlich an Dynamik. Insgesamt konnte das BIP in 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Damit wies Deutschland ein etwas stärkeres Wachstum auf als der Euroraum, dessen BIP laut EU-Kommission um 1,7 % zunahm.

Für das Jahr 2017 erwartet die Bundesbank, dass das BIP mit einem Plus von 1,5 % moderater ansteigt, da sich die Rahmenbedingungen für den privaten Konsum leicht eintrüben sollen. Die Beschäftigung soll aufgrund einer geringeren Zuwanderung an Dynamik verlieren, zudem sollen steigende Energiepreise die Kaufkraft beeinträchtigen. Diese Effekte können auch durch den Außenhandel nicht vollständig kompensiert werden, für den sich die Bedingungen verbessern sollen. Mit der Erholung des Welthandels sollen sich die Exporte allmählich wieder beschleunigen und infolgedessen auch die Investitionstätigkeit wieder erhöhen. Für den Euroraum prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des BIP um ebenfalls 1,5 % in 2017. Ursache des leichten Rückgangs gegenüber dem Vorjahr soll vor allem ein geringeres Wachstum des staatlichen und privaten Konsums sowie der Investitionen sein.

Die Beschäftigung in Deutschland hat im Jahr 2016 den Höchststand seit der Wiedervereinigung erreicht. Im Jahresdurchschnitt stieg die Zahl der Erwerbstätigen nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1 % auf rund 43,4 Mio. Dabei konnten negative demografische Effekte sowohl durch die gestiegene Erwerbstätigkeit der inländischen Bevölkerung als auch durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen werden. Nach Einschätzung der Bundesbank lag die Nettozuwanderung in 2016 bei 500.000 Personen, darunter entfielen 60.000 auf Asylsuchende. Allerdings hat die erwerbsorientierte Migration aus ost- und mitteleuropäischen Ländern bereits vor einiger Zeit den Höhepunkt überschritten, während die Integration von Flüchtlingen in den Arbeitsmarkt nur allmählich erfolgt. Die Arbeitslosenquote in Deutschland hat sich weiter verringert. Sie liegt im Jahresdurchschnitt 2016 bei 6,1 % und damit 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Für 2017 erwartet die Bundesbank einen weiteren Rückgang auf 5,9 %. Der Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen weist ebenfalls eine positive Entwicklung auf. Die Arbeitslosenquote lag Ende Dezember 2016 bei 7,4 % nach 7,7 % zum Jahresende.

Aufgrund der zunehmenden Beschäftigung sowie durch Tarifierpassungen und Rentenanhebung haben sich die Einkommen der Privathaushalte im Jahr 2016 weiter erhöht. Die Bruttolöhne stiegen nach Berechnungen der Bundesbank um 2,4 % und lagen damit deutlich über der niedrigen Teuerungsrate (Verbraucherpreisindex HVPI) von 0,3 %. Für das Jahr 2017 wird ein Bruttolohnanstieg von ebenfalls 2,4 % prognostiziert. Infolge der Lohnzuwächse ist auch mit steigenden Preisen zu rechnen. Diese sollten in Verbindung mit wieder steigenden Energiekosten zu einem Anstieg der Teuerungsrate um 1,4 % führen.

Insgesamt bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen förderlich für die Wohnraum-Nachfrage in Deutschland und damit auch vorteilhaft für das Geschäftsmodell der LEG.

Wohnungsmarkt NRW

Nachfragedruck lässt Mieten und Kaufpreise deutlich ansteigen

Der Wohnungsmarkt NRW ist weiterhin durch eine sehr dynamische Entwicklung der Angebotsmieten und Immobilienpreise gekennzeichnet. Im Zeitraum Oktober 2015 bis September 2016 stiegen die Angebotsmieten flächendeckend in allen 53 Städten und Kreisen gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich von 6,14 Euro pro qm um 3,3 % auf 6,34 Euro pro qm. Im Vorjahr hatte das Mietwachstum lediglich 1 %¹ betragen. Auch die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und insbesondere Mehrfamilienhäusern legten deutlich zu. Aufgrund der weiter anhaltenden Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten sowie der Attraktivität der Assetklasse Wohnimmobilien stiegen die Kaufpreise in NRW um durchschnittlich 5,7 % (Eigentumswohnungen) bzw. 9,4 % (Mehrfamilienhäuser) gegenüber dem Vorjahreszeitraum².

Die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Attraktivität Nordrhein-Westfalens nimmt stetig zu. Nach Angaben des IT.NRW stieg die Einwohnerzahl per 31.12.2015 gegenüber dem Vorjahr um rund 227.000 auf rund 17,87 Millionen³. Dies stellt den größten Zuwachs seit 1990 dar⁴, der vor allem auf einen positiven Saldo von 264.000 Zuwanderungen zurückzuführen ist⁵.

Der Nachfragedruck wird insbesondere in der Wiedervermietung sichtbar. Besonders betroffen von diesem Phänomen sind die sogenannten „Schwarmstädte“. Das Forschungs- und Beratungsunternehmen empirica-systeme GmbH hat hierzu die Bevölkerungsgewinne der bundesdeutschen Großstädte analysiert und festgestellt, dass neben ökonomischen Standortfaktoren vor allem weiche Faktoren wie Kultur- und Freizeitinfrastruktur ausschlaggebend für die Wohnortwahl von jungen Menschen sind. Insbesondere trifft dieses Phänomen auf Universitätsstädte zu⁶. In Nordrhein-Westfalen wurden Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster als „Schwarmstädte“ identifiziert.

¹ Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

² Vgl. empirica Systeme Marktdatenbank

³ Vgl. IT NRW

⁴ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2016

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt

⁶ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2016

Mietentwicklung

Die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten in NRW hat mit einem Anstieg von 3,3 % deutlich an Dynamik gewonnen. In allen 53 kreisfreien Städten und Kreisen wurden höhere Angebotsmieten (Medianwerte) verzeichnet als im Vorjahreszeitraum. Besonders stark stiegen die Angebotsmieten in der Städtereion Aachen (+7,2 % auf 7,40 Euro) sowie in den Ruhrmetropolen Dortmund (4,5 %), Essen (+4,7 %) und Bochum (+5,3 %). Leichte Zuwächse wurden für den Märkischen Kreis (+1,1 %) sowie den Hochsauerlandkreis (+1,2 %) festgestellt. Lediglich im Kreis Höxter verteuerten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten um weniger als 1 %.

Bei den attraktivsten Wohnungsmarktregionen ist die Entwicklung unterschiedlich: Während Düsseldorf mit 9,57 Euro (+4,0 %) überdurchschnittlich zulegte, schwächte sich die Preisdynamik in Köln (+1,9 %) und Bonn (+1,8 %) leicht ab. Dennoch erreichte Köln erstmals die 10-Euro-Schwelle und ist damit weiter der teuerste Wohnungsmarkt innerhalb Nordrhein-Westfalens.

Auch jenseits der Ballungszentren und attraktiven Großstädte zeigte sich die Preisentwicklung ausgesprochen positiv. In Ostwestfalen verzeichneten die Standorte Bielefeld, Paderborn und Gütersloh Mietpreissteigerungen zwischen 4 % und 5 % sowie der Kreis Herford 5,4 %. Mit 4,50 Euro ist der Kreis Höxter der mit Abstand günstigste Landkreis und der einzige Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete unterhalb der 5-Euro-Marke.

Bei den preisgünstigen Mieten (unterstes Quartil der Angebotsmieten) zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie bei den Angebotsmieten insgesamt. Der mit Abstand günstigste Wohnungsmarkt ist der Kreis Höxter mit 4,00 Euro je qm gefolgt vom Hochsauerlandkreis (4,50 Euro) und Hagen (4,66 Euro). Stagnierende Mietpreise im günstigen Segment verzeichneten die Stadt Remscheid und der Kreis Viersen. Leichte Zuwächse unter 1 % wiesen die Kreise Warendorf, Mettmann und Siegen-Wittgenstein auf. Die höchsten Steigerungen wurden in der Stadt Dortmund, in den rheinischen Landkreisen Rhein-Erft, Rhein-Sieg und Düren sowie in der Städtereion Aachen festgestellt.

Am Ende des Jahres 2015 gab es in Nordrhein-Westfalen 576.300 preisgebundene Wohnungen. Damit hat sich die Zahl gegenüber dem Vorjahr um 21.000 Einheiten (-3,5 %) verringert. Rund 477.000 Einheiten hiervon sind Sozialmietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Bei einem Geschosswohnungsbestand von rund 4,8 Mio. in NRW sind nunmehr nur rund 10 % aller Mietwohnungen preisgebunden⁷.

Im Bereich der Baufertigstellungen hat sich der Trend des Vorjahres wieder etwas abgeschwächt. So wurden im Jahr 2015 rund 40.700 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu errichtet; dies entspricht einem Rückgang von 12 %⁸. Auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit 18.700 fertiggestellten Einheiten (-11 %) hat die Bautätigkeit wieder etwas nachgelassen.

⁷ Vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015

⁸ Vgl. NRW.Bank: Wohnungsmarktbericht NRW 2015

Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage in NRW wurde wie in den Vorjahren durch die steigende Anzahl der 1- bis 2 Personen-Haushalte und die Zuwanderung geprägt. Unter den Zuwanderern befand sich im Berichtszeitraum eine hohe Anzahl Flüchtlinge, deren Eingliederung in den Wohnungsmarkt sich allerdings nur allmählich vollzieht. Somit blieb die durchschnittliche Leerstandsquote in NRW – bezogen auf den marktaktiven Leerstand (real vermietbare Wohnfläche) – gegenüber dem Vorjahr noch konstant bei 3,1 % und entsprach dem Bundesdurchschnitt⁹.

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 weiteren Reduzierung der 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 2010 und 2015 deutlich gesunken: Köln von 1,6 % auf 1,1 %, Düsseldorf von 2,3 % auf 1,5 %, Bonn von 2,0 % auf 1,2 % und Münster von 1,6 % auf 0,5 %¹⁰.

Außerhalb der klassischen Wachstumszentren zeigten sich die Wohnungsmärkte in NRW eher uneinheitlich. Erstmals seit Jahren sank der Leerstand in den beiden Ruhrgebietsstädten Gelsenkirchen und Duisburg im Jahresvergleich signifikant um jeweils 40 Basispunkte auf deutlich unter 5 %. Während in den ländlich geprägten Landkreisen im Osten des Landes (Märkischer Kreis, Kreis Höxter, Kreis Minden-Lübbecke) leichte Anstiege zu verzeichnen waren, sanken die Quoten im Münsterland sowie im gesamten Rheinland.

Weiterer Preisanstieg bei Eigentumswohnungen in Wachstumszentren

Bedingt durch die weiterhin schleppenden Neubauaktivitäten sowie den anhaltenden Nachfragedruck stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Den stärksten Anstieg verzeichnete Düsseldorf (+9,5 %). Mit nunmehr knapp 3.200 Euro pro qm ist die Landeshauptstadt die einzige Wohnungsmarktregion in Nordrhein-Westfalen oberhalb der 3.000-Euro-Grenze. Knapp unterhalb dieser Marke liegen Köln (2.968 Euro) und Münster (2.945 Euro).

Bei Mehrfamilienhäusern liegen die Top-4-Standorte – bei deutlichen Preiszuwächsen zwischen 16,6 % (Düsseldorf) und 26,4 % (Münster) – dichter beieinander: Die Medianpreise liegen zwischen 2.274 Euro je qm (Bonn) und 2.405 Euro je qm (Münster). Analog zum Angebotsmietniveau sind die Kaufpreise im Mehrfamilienhaussegment im Kreis Höxter sowie in den Ruhrstädten Hagen, Herne und Gelsenkirchen mit unter 700 Euro je qm am niedrigsten. Mit Ausnahme von Hagen (-2,6 %) sind die Kaufpreise jedoch auch an diesen Wohnungsmärkten zweistellig gestiegen.

⁹ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2015

¹⁰ Vgl. CBRE-empirica Leerstandsindex 2015

Transaktionsmarkt

Auf dem deutschen Immobilienmarkt zählten Wohnportfolios in 2016 weiterhin zu den bevorzugten Anlagezielen. Nach Angaben des Immobilienspezialisten CBRE belief sich das Transaktionsvolumen für Wohnpakete und -anlagen ab 50 Einheiten auf insgesamt rund 13,7 Mrd. Euro und übertraf damit leicht den Mittelwert der vergangenen fünf Jahre. Das durch Großtransaktionen geprägte hohe Volumen des Rekordjahres 2015 (23,3 Mrd. Euro) konnte erwartungsgemäß nicht erreicht werden. Der Anteil internationaler Investoren stieg von 13 % in 2015 auf nunmehr rund 30 % und belegte damit das weiterhin hohe Interesse am deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Rund 75 % des Transaktionsvolumens (10,2 Mrd. Euro) entfielen im Jahr 2016 auf Bestandsportfolios. Zu den Käufern zählten vor allem börsennotierte Immobilienunternehmen sowie institutionelle Investoren. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei Bestandsimmobilien lag bei 1.245 Euro pro qm. Da die hohe Nachfrage auf dem Wohninvestmentmarkt weiterhin auf ein geringes Bestands-Angebot traf, erhöhten sich die Investitionen in Projektentwicklungen im vierten Jahr in Folge und stellten mit 3,5 Mrd. Euro rund 25 % des Transaktionsvolumens dar.

Die Anzahl der registrierten Portfoliotransaktionen erhöhte sich zwar auf 272 (nach 263 im Vorjahr), jedoch reduzierte sich die Anzahl der gehandelten Wohnungen deutlich um 56 % auf rund 148.000 Einheiten, was die Angebotsknappheit im Markt unterstreicht. Hierdurch und aufgrund der Ausweichbewegung in Neubauentwicklungen ergab sich ein signifikanter Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis pro qm stieg insgesamt um 35 % auf 1.490 Euro. Auch der erzielte Kaufpreis pro Wohneinheit stieg um 35 % und notierte im Durchschnitt bei 92.810 Euro.

In Nordrhein-Westfalen wurden 2016 rund 1,6 Mrd. Euro bzw. ca. 18.000 Wohneinheiten im Rahmen von Portfolio-Transaktionen umgesetzt, nach rund 5,1 Mrd. Euro und rund 90.000 Wohneinheiten in 2015. Die LEG hat insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten erworben. Gleichzeitig agierte die LEG im Markt auch als Verkäufer und gab insgesamt rund 4.026 Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus-Paketen und Share-Deals ab.

CBRE erwartet, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt in 2017 durch eine fortschreitende Portfoliooptimierung der großen Bestandhalter und die Angebotsknappheit in den Ballungsräumen gekennzeichnet sein wird. Infolgedessen dürfte insbesondere das Ausweichen auf Orte außerhalb der Top-Standorte sowie auf Projektentwicklungen das Investmentvolumen für Wohnportfolios treiben. Zudem wird mit einem steigenden Anteil internationaler Investoren gerechnet. Nach Einschätzung von CBRE soll das Transaktionsvolumen in 2017 in etwa auf Vorjahresniveau liegen und dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre entsprechen.

2.2 Mitarbeiter

Die LEG möchte ihren Mitarbeitern „Mehr als ein Dach über dem Job“ bieten. Daher wurden auch im Geschäftsjahr 2016 eine Vielzahl an Aktivitäten in den Bereichen Aus- und Weiterbildung und LEG-Gesundheitsmanagement durchgeführt. Zentrales Anliegen ist dabei, jeden Mitarbeiter individuell zu fördern und eine attraktive, leistungsfördernde Kultur der Zusammenarbeit zu unterstützen. Ein besonderer Schwerpunkt lag 2016 auf der Qualifizierung der Mitarbeiter im Rahmen der „Neuorganisation Operations 2016+“.

Anzahl Mitarbeiter

Zum Jahresende 2016 beschäftigte die LEG 990 Mitarbeiter (2015: 970), darunter waren 38 Auszubildende (2015: 38). Bereinigt um die Vorstände, Geschäftsführung und Auszubildenden betrug die Anzahl der Vollzeitbeschäftigten (Full-Time Equivalents, FTE) 837,8 (2015: 811,8 FTE).

Weiterbildung

In 2016 haben 877 LEG Mitarbeiter mindestens einmal an Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen. Bei über 3.000 Seminartagen hat jeder Mitarbeiter im Durchschnitt 3,5 Seminartage besucht. Das ist eine 75 %-ige Steigerung zu 2015. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen durch die Schulungen im Rahmen der Neuorganisation Operation 2016+ begründet.

Die Qualifizierungskosten der LEG betragen im Berichtsjahr rund 695.691 Euro. Das entspricht einem Betrag von ca. 830 Euro je Mitarbeiter.

Gesundheitsmanagement

Die bereits fest etablierten Angebote des LEG Familienservice waren auch 2016 ein wichtiger Bestandteil des Gesundheitsmanagements mit Angeboten wie der kurzfristigen Notbetreuung von Kindern und Beratung in belastenden Situation im Privat- und/oder Berufsleben. Weiterhin waren die Angebote der Vorjahre „aktive Mittagspause“, „Obst-Aktion“ und der Firmenlauf in Düsseldorf und Dortmund Bestandteil des betrieblichen Gesundheitsmanagements. Erstmals wurde ein Pilot zur Rauchentwöhnung angeboten sowie die Möglichkeit zur Registrierung und Typisierung bei der DKMS (Deutschen Knochenmark Spende) gegeben.

Ausbildung

Zum 31.Dezember 2016 wurden bei der LEG 38 junge Menschen ausgebildet, davon 37 zur/zum Immobilienkauffrau/-mann und ein Auszubildender zum Fachinformatiker.

Unsere Auszubildenden gestalten ihre Ausbildung aktiv mit. Um die Selbstständigkeit und das Verantwortungsbewusstsein zu stärken, werden sie bereits von Beginn an in spannende Projekte eingebunden. Die Auszubildenden besitzen eine längerfristige Perspektive bei der LEG. Der LEG ist es auch in 2016 gelungen, alle Auszubildenden, die einen Übernahmewunsch geäußert hatten, in ein Arbeitsverhältnis zu übernehmen.

Mitarbeiter LEG zum 31.12.

	2016	2015
Anzahl	990	970
davon Männer in %	53	52
davon Frauen in %	47	48
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	838	812
Fluktuationsquote in %	6,9	4,8
Krankenquote in %	4,5	3,8
Altersdurchschnitt in Jahren	45,3	44,1

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Funktionsbereichen

	2016
LEG Gesamt	990
Operations	696
Management	175
Spezialgesellschaften	81
Auszubildende	38

Aufgliederung der Mitarbeiter nach Geschlecht, in %

	Anteil Frauen (%)	Anteil Männer (%)
LEG Gesamt	46,8	53,2
Operations	45,5	54,5
Management	53,7	46,3
Spezialgesellschaften	33,8	66,2
Auszubildende	62,6	37,4

2.3 Laufende Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die LEG ihren Wachstumskurs weiter beschleunigen. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Konzernsteuerung, der FFO I, konnte im Geschäftsjahr 2016 von 206,0 Mio. Euro um 30,2 % auf 268,3 Mio. Euro gesteigert werden. Wesentliche Treiber für den Ergebnisanstieg waren eine über alle Teilmärkte positive Entwicklung der Bestandsmieten, eine Erweiterung des Wohnportfolios um ca. 18 % durch den wirtschaftlichen Übergang von Akquisitionen sowie eine weitere Reduzierung der bereits sehr niedrigen durchschnittlichen Finanzierungskosten. Die Erträge aus mieternahen Servicedienstleistungen konnten ebenfalls ausgebaut werden.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 umfasst der Immobilienbestand der LEG Immobilien AG 128.488 Wohnungen, 1.148 Gewerbeeinheiten und 31.640 Garagen bzw. Stellplätze. In der nachstehenden Tabelle sind die wesentlichen Bestandsdaten im Vergleich zum Vorjahr dargestellt:

Entwicklung des Immobilienbestands

Kennzahl	Nutzungsart	31.12.2016*	31.12.2015	Veränderung	%
Anzahl Mieteinheiten	Wohnen	128.488	108.916	19.572	18,0
	Gewerbe	1.148	1.053	95	9,0
	Summe Wohnen und Gewerbe	129.636	109.969	19.667	17,9
	Parken	31.640	26.840	4.800	17,9
	Gesamtsumme	161.276	136.809	24.467	17,9
Vermietbare Fläche in qm	Wohnen	8.211.106	6.978.972	1.232.134	17,7
	Gewerbe	193.542	183.440	10.103	5,5
	Summe Wohnen und Gewerbe	8.404.648	7.162.412	1.242.236	17,3
Ist-Miete in €/qm	Wohnen	5,28	5,21	0,08	1,4
	Wohnen (I-f-I)	5,34	5,21	0,13	2,5
	Gewerbe	7,18	7,32	-0,15	-2,0
	Gewerbe (I-f-I)	7,22	7,09	0,14	1,9
	Summe Wohnen und Gewerbe	5,32	5,26	0,06	1,2
Anzahl Leerstände	Wohnen	4.280	2.799	1.481	52,9
	Gewerbe	221	189	32	16,9
	Summe Wohnen und Gewerbe	4.501	2.988	1.513	50,6
EPRA-Leerstand in %	Wohnen	3,3	2,6	0,8	29,5
	Wohnen (I-f-I)	2,9	2,5	0,4	12,5
	Gewerbe	12,1	13,0	-0,9	-6,7
	Summe Wohnen und Gewerbe	3,5	2,9	0,6	20,2

*In den Zahlen enthalten sind 575 Wohnungen mit Abgangsdatum 31.12.2016

Die Veränderung des Portfolios entstand vor allem aus dem früheren Ankauf von sechs Portfolios mit insgesamt ca. 22.130 Wohneinheiten, deren Besitzübergang in 2016 erfolgte. Verkauft wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt ca. 4.260 Wohnungen, davon gingen ca. 3.130 Einheiten bereits im Geschäftsjahr 2016 an den neuen Eigentümer über. Für 1.130 Wohnungen erfolgt der Besitzübergang zum 1.1.2017. Bei den Verkäufen handelte es sich größtenteils um Teilbestände aus Ankäufen, die nicht in die Portfoliostruktur der LEG passten sowie um Restbestände aus der ehemaligen Mieterprivatisierung.

Die Ankaufportfolios, die im Geschäftsjahr 2016 in den LEG-Bestand übergingen, befinden sich in den Kernmärkten der LEG und bieten damit ein entsprechend hohes Synergiepotenzial. Neben der Realisierung von Kostensynergien durch Skaleneffekte ergibt sich ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial aus der Reduktion von Leerständen und der Anpassung der Mieten an das allgemeine Marktniveau.

Aufgrund von erprobten und standardisierten Integrationsprozessen konnten die akquirierten Bestände schnell und erfolgreich in die skalierbaren Systeme und Abläufe des Konzerns übernommen werden, sodass sie anteilig bereits einen deutlichen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses im Geschäftsjahr 2016 leisteten.

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

Die monatliche Miete je qm auf vergleichbarer Fläche, als wesentlicher Treiber des organischen Wachstums, konnte im Vergleich zum Vorjahr um +2,5 % gesteigert werden. Das absolute Niveau der Miete auf vergleichbarer Fläche lag zum 31. Dezember 2016 bei 5,34 Euro je qm. Im frei finanzierten Bereich konnte ein Zuwachs von 3,4 % verzeichnet werden. Zu dieser positiven Entwicklung haben alle Marktsegmente beigetragen. Die Miete der preisgebundenen Wohnungen, deren Anteil zum Jahresende noch ca. 29 % vom Gesamtbestand ausmacht, stieg im Berichtsjahr auf vergleichbarer Fläche um 0,5 % auf 4,69 Euro je qm.

Die EPRA-Leerstandsquote aller Wohneinheiten der LEG-Gruppe inklusive der angekauften Bestände lag zum Jahresende 2016 bei 3,3 %. Auf vergleichbarer Fläche lag die Leerstandsquote bei 2,9 % und damit auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Die sehr geringe vergleichbare Leerstandsquote von 2,5 % im Vorjahr konnte aufgrund von temporären Effekten aus einer internen Reorganisation der Bewirtschaftungsbereiche nicht ganz erreicht werden. Ziel der erfolgreich abgeschlossenen Reorganisation ist es, die Effizienz des Unternehmens weiter zu erhöhen und zukünftig noch stärker und gezielter auf die Kundenbedürfnisse eingehen zu können. Neben einem Zentralen Kundenservice zur effizienten und standardisierten Bearbeitung von Kundenanfragen wurden dezentrale Vermietungs- und Kundenbetreuungsteams in acht Niederlassungen eingerichtet, die sich um die Belange der Bestandsmieter und um die Akquisition von Neukunden kümmern. Mit zunehmender Standardisierung der neuen Prozesse werden für das Jahr 2017 positive Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft erwartet. Neben der Optimierung der Aufbauorganisation und der internen Prozesse haben eine positive

Marktentwicklung und individuelle Konzepte für Wirtschaftseinheiten mit höherem Leerstandsaufkommen zu den insgesamt guten Vermietungsergebnissen beigetragen.

Zur Bestandserhaltung und -verbesserung hat der LEG-Konzern im zurückliegenden Geschäftsjahr gezielt und bedarfsorientiert in sein Portfolio investiert. Die Investitionen in den Bestand wurden gegenüber dem Vorjahr von 114,2 Mio. Euro um 31,0 % auf 149,6 Mio. Euro weiter gesteigert. Die durchschnittlichen Investitionen je qm Wohn- und Nutzfläche beliefen sich auf 18,2 Euro. Damit wurden die Investitionen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Euro je qm erhöht und lagen weiterhin deutlich über den in der Sozialcharta festgelegten 12,50 Euro je qm. Die LEG wird damit ihrem Anspruch als langfristig orientierter Bestandshalter gerecht. Die Aktivierungsquote und damit der Anteil der wertsteigernden Maßnahmen beträgt 51,8 % (Vorjahr 52,4 %). Auch in den Folgejahren wird der Konzern in seiner Investitionsneigung nicht nachlassen und darüberhinausgehend zusätzliche Investitionsbudgets in Höhe von ca. 80 Mio. Euro pro Jahr zur Verfügung stellen (40 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2017, 80 Mio. Euro für die Geschäftsjahre 2018 und 2019). Die Investitionen je qm Wohn- und Gewerbefläche werden dann in einer Bandbreite von ca. 24 bis 30 Euro liegen.

Im Berichtsjahr wurde das Vermietungsgeschäft der LEG um ein zusätzliches Angebot an mieternahen Servicedienstleistungen ergänzt. Mit dem Einstieg in das Reparaturmanagement durch Gründung der TechnikServicePlus GmbH (LEG: 51 %) im Dezember 2016 sichert sich die LEG Handwerker-Kapazitäten in einem ressourcenknappen Markt und kann die Prozesse der Schadensbehebung optimieren, wovon Mieter und Aktionäre gleichermaßen profitieren. Bereits in 2017 wird mit einem positiven Ergebnisbeitrag aus der neuen Service-Tochter gerechnet. Schon im vergangenen Jahr wurde die EnergieServicePlus GmbH mit Innogy (damals RWE) als strategischem Partner gegründet. Das Multimediaangebot sowie verschiedene Angebote rund um das Thema altengerechtes Wohnen runden das Spektrum an mieternahen Services ab. Diese Leistungen wirken sich bereits positiv auf die operativen Ergebniskennzahlen aus und haben darüber hinaus langfristig einen hohen Kundenbindungseffekt.

Insgesamt hat sich im Geschäftsjahr 2016 das laufende operative Geschäft bezogen auf den Kernbestand planmäßig entwickelt. Die gute Performance der im Geschäftsjahr und im Vorjahr zusätzlich akquirierten Bestände hat außerdem dazu geführt, dass die Ergebnisse überproportional gesteigert und die zum Ende des letzten Jahres kommunizierten Ziele teilweise übertroffen werden konnten.

2.4 Finanzierung

Refinanzierung über 300 Mio. Euro und Akquisitionsfinanzierungen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Bestandsfinanzierungen mit Restlaufzeiten bis 2019 in einem Volumen von rund 300 Mio. Euro neu strukturiert. Durch diese Maßnahme konnten die zukünftigen Zinsaufwendungen um etwa 5 Mio. Euro pro Jahr reduziert und die Laufzeiten der Kreditverträge signifikant verlängert werden. Die mit dieser Restrukturierung verbundenen Kosten, insbesondere aus Auflösungszahlungen für Zinsderivate, werden sich innerhalb von ca. 3 Jahren voll amortisieren.

Weiterhin wurden langfristige Finanzierungsverträge für den Ankauf von Wohnungsportfolios im Umfang von 430 Mio. Euro abgeschlossen. Darüber hinaus wurde ein Kreditrahmenvertrag für die Zwischenfinanzierung von Akquisitionsportfolios über 100 Mio. Euro um weitere zwei Jahre prolongiert. Für die Durchführung von energieeffizienten Maßnahmen wurde im Dezember 2016 ein Rahmenvertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) über 100 Mio. Euro geschlossen.

Ausgewogene Struktur von Kernbanken

Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten der LEG-Gruppe entfallen etwa 84,4 % auf Bankkredite sowie 15,6 % auf Förderkredite der NRW.Bank. Die Kreditverbindlichkeiten bei den Banken verteilen sich im Wesentlichen auf 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. Entsprechend der Finanzierungsstrategie ist der maximale Anteil eines einzelnen Finanzierungsinstitutes am Gesamtkreditportfolio auf ca. 25 % begrenzt, um eine zu hohe Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern zu vermeiden. Der nach der NRW.Bank größte Gläubiger der LEG Gruppe hat einen Anteil von unter 15 % am Gesamtkreditportfolio.

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 zwölf Jahren kontrahiert. Über das gesamte Finanzierungsportfolio ergibt sich inklusive der langfristigen Förderkredite eine durchschnittliche Laufzeit von rund 11,0 Jahren. Bei der Steuerung der Vertragslaufzeiten wird das Ziel verfolgt, dass nicht mehr als 20 % der Gesamtverbindlichkeiten innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Absicherung der Kredite erfolgt im Wesentlichen durch die dingliche Sicherung an den Beleihungsobjekten sowie weiteren Sicherheiten, die im Rahmen von Immobilienportfoliokrediten üblicherweise gestellt werden.

Zinssicherung und durchschnittliche Finanzierungskosten

Die Finanzierungsvereinbarungen sind entsprechend der langfristigen strategischen Ausrichtung zu rund 93 % über Festzinsvereinbarungen oder Zinsswaps gesichert. Derivative Zinssicherungsinstrumente sind hierbei grundsätzlich an das jeweilige Kreditgrundgeschäft (Micro-Hedge) 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 Finanzierungskosten inklusive der Wandelanleihe bei 2,04 %.

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

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

- LTV 60,0 % – 82,5 %
- DSCR 110 % – 465 %
- DRR 700 % – 1.330 %

Des Weiteren sind vereinzelt in Kreditverträgen Auflagen zur Vermietung enthalten.

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

Bestätigung der Kreditqualität und Grundlage für weitere Diversifizierung der Finanzierung

Seit Mai 2015 verfügt die LEG über ein Long-Term Issuer Rating und somit über eine öffentliche und objektive Einschätzung ihrer Kreditqualität von der Ratingagentur Moody's. Das seitdem bestehende Investment Grade-Rating Baa1 wurde im Mai 2016 erneut bestätigt und unterstreicht die Stärke des Kreditrisikoprofils der LEG. Das Rating reflektiert dabei insbesondere die starke Marktposition, das aktive Portfoliomanagement sowie die langfristig orientierte Finanzierungsstrategie der LEG Immobilien AG. Darüber hinaus stellt das Rating die Grundlage für eine mögliche weitere Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente der LEG dar.

Stärkung der Eigenkapitalquote durch maßgeschneiderte Eigenkapitalfinanzierung

Zur maßgeschneiderten Finanzierung ihres Wachstums hat die LEG im vergangenen Jahr eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurden mit Eintrag ins Handelsregister am 30. Mai 2016 418.397 neue Aktien geschaffen, als Gegenleistung für ein Portfolio von rund 1.100 Wohnungen und einem vereinbarten Immobilienwert von 53 Mio. Euro.

Die gezielte Stärkung der Eigenkapitalquote in Form einer Sachkapitalerhöhung unterstreicht erneut die Strategie der LEG einer hohen Kapitaldisziplin durch eine passgenau strukturierte und wertsteigernde Finanzierung von Portfolioankäufen. Zum 31.12.2016 betrug die Eigenkapitalquote des LEG Konzerns 40,7%.

Fälligkeitsprofil des Finanzierungsportfolios

Jahr	Kreditvolumen (in Mio. €)
2017	5
2018	5
2019	38
2020	79
2021	680
2022	219
2023	395
2024	447
2025	537
2026	413
2027	442
2028	122
>2029	540

Zinssicherungsinstrumente

%	Zinsverein- barungen
72,4	Zinsfestsatz
20,5	Zinsswap
7,1	variable Zinsen

2.5 Sozialcharta

Die LEG-Gruppe setzt die Einhaltung der Schutzbestimmungen aus der Sozialcharta seit nunmehr acht Jahren erfolgreich um.

Im Zusammenhang mit der Privatisierung der LEG-Gruppe an die Lancaster GmbH & Co. KG (der heutigen LEG Immobilien AG) und an die Rote Rose GmbH & Co. KG wurde eine umfangreiche Sozialcharta mit weitreichenden und teilweise strafbewehrten Schutzbestimmungen für einen Zeitraum von 10 Jahren (29. August 2008 – 28. August 2018) vereinbart. Die Bestimmungen erstrecken sich auf den Schutz von Mietern, Mitarbeitern und Beständen der gesamten LEG-Gruppe, wie sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sozialcharta bestand. Bis zum Auslaufen der Sozialcharta im Geschäftsjahr 2018 sind die strafbewehrten Sozialcharta-Schutzbestimmungen vollumfänglich einzuhalten.

Die Schutzbestimmungen umfassen u.a. Regelungen zu/m:

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 im Zusammenhang mit der Sozialcharta wird jährlich ein von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfter Bericht erstellt, anhand dessen das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die Einhaltung der Sozialcharta kontrolliert. Analog zu den Vorjahren wurde in der letzten Prüfungsperiode 2015 die vollständige Einhaltung durch einen uneingeschränkten Prüfungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt.

Seitens der damaligen Veräußerer gab es bisher keine Beanstandungen. Der Sozialcharta-Bericht für das Geschäftsjahr 2016 wird im Geschäftsjahr 2017 erstellt.

Die Regelungen und Schutzbestimmungen sind auf der Homepage unter www.leg.ag im Wortlaut nachzulesen.

Die Umwandlung der Lancaster GmbH & Co. KG in die LEG Immobilien AG in Verbindung mit dem anschließenden Börsengang haben keine Auswirkungen auf die Einhaltung der Sozialcharta.

GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH (GWN) und Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal (GEWG)

Für die GWN und die GEWG wurden im Rahmen der Privatisierung des Bundeseisenbahnvermögens Sozialcharten vereinbart. Gemäß Geschäftsanteilskauf und -übernahmeverträge bzgl. der GWN- bzw. GEWG-Anteile vom 14. Dezember 2001 bzw. vom 9. Oktober 2014 wurden mit den damaligen Käufern vorgenannte Sozialchartas verpflichtend abgeschlossen. Die Laufzeit dieser Sozialchartas erstreckte sich über 10 Jahre.

Beide Gesellschaften sind unabhängig von diesen mittlerweile ausgelaufenen Sozialchartas als betriebliche Sozialeinrichtung der Bundeseisenbahnen nach vom Bundeseisenbahnvermögen festzulegenden Grundsätzen solange weiterzuführen, wie berechtigte Personen (Eisenbahner) in diesen Beständen wohnen und ehemalige GWN- bzw. GEWG-Mitarbeiter, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sozialchartas dort beschäftigt waren, sich unverändert in der Anstellung befinden.

Die GWN wurde im Jahr 2001 von der LEG-Gruppe erworben. Die GEWG wurde im Oktober 2014 im Rahmen des Ankaufs der Vitus-Gruppe erworben. Der Wohnungsbestand beider Gesellschaften dient nach wie vor vorrangig der Bereitstellung adäquaten und preisgünstigen Wohnraums für Eisenbahner und ihre Familien. Diese Verpflichtungen werden nach wie vor eingehalten. Dies wird in einem Prüfbericht von einem Wirtschaftsprüfer ebenfalls jährlich testiert.

Ankauf von Beständen

Die LEG Wohnen Bocholt GmbH, eine 100 Prozent 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 galt und strafbewehrt ist; die LEG Wohnen Bocholt GmbH hat diesen Sozialchartaschutz vollumfänglich übernommen. Über qualifizierte Geschäftsprozesse wird die Einhaltung sichergestellt.

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 sieben Jahren arbeitet die LEG NRW Mieter-Stiftung für soziale Belange. Die Gründung der Stiftung wurde im Kauf- und Übernahmevertrag vom 29. August 2008 im Rahmen der Privatisierung der LEG vereinbart.

Die damaligen Gesellschafter der LEG NRW GmbH 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 2016 wurden insgesamt 80 Projekte bzw. hilfsbedürftige Mieter mit einem Gesamtvolumen von 96.217,65 Euro gefördert. Von diesen Projekten/ Förderungen hatten 26.217,65 Euro mildtätigen und 70.000,00 Euro gemeinnützigen Charakter.

Für die LEG Immobilien AG hat ihr soziales Engagement eine sehr hohe Bedeutung.

2.6 Dividende

Maßgeblich für die Höhe der Dividende ist die Entwicklung des FFO I. Dabei strebt die LEG an, nachhaltig 65 % des FFO I als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Der thesaurierte Anteil des FFO I wird unter anderem für wertsteigernde Investitionen in den Bestand, die Tilgung von Darlehen sowie für Akquisitionen und somit für eine Steigerung des Aktionärsvermögens verwendet.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 2,76 Euro je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 65 % des FFO I und einer Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs 2016 von 3,7 %.

2.7 Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2016 beträgt 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 24,8 Mio. Euro). Die LEG Immobilien AG weist im Geschäftsjahr 2016, wie auch im Vorjahr keinen Ertragsteueraufwand aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,5 Mio. Euro sind im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) stark gesunken. Während sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr im Wesentlichen aus Kostenerstattungen im Zusammenhang mit der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH generiert haben, war das laufende Geschäftsjahr hauptsächlich von Auflösungen von Rückstellungen für Gremienvergütungen und aus dem bezogenen Liefer- und Leistungsverkehr geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 17,0 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (3,4 Mio. Euro), aus der Prüfungstätigkeit (0,6 Mio. Euro), aus der Zuführung zur Rückstellung für Aufsichtsratsvergütungen (0,7 Mio. Euro), für die Erstellung des Geschäftsbericht 2016 (0,2 Mio. Euro) sowie für Mitgliedschaften (0,3 Mio. Euro) und für übrige Sachversicherungen (0,3 Mio. Euro). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 11,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Wegfall der Bankspesen für die im Rahmen der im Juni und November 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen (4,4 Mio. Euro) und die Reduzierung der Rechts- und Beratungskosten (4,2 Mio. Euro) zurückzuführen.

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit 8,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen die planmäßige Auflösung des im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihe aktivierten Disagios (6,4 Mio. Euro) und Zinsen für die Wandelanleihe (1,5 Mio. Euro), sowie die Bereitstellungszinsen für einen Kreditrahmenvertrag im Zusammenhang mit der Finanzierung zukünftiger Wohnungsankäufe (0,4 Mio. Euro).

Das negative Finanzergebnis konnte durch einen Anstieg der Zinsen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen (2,4 Mio. Euro) verbessert werden.

Finanzlage

Das Eigenkapital ist um 121,6 Mio. Euro auf 902,5 Mio. Euro und die Bilanzsumme um 123,8 Mio. Euro auf 1.266,8 Mio. Euro gesunken. Die Eigenkapitalquote hat sich damit auf 71,2 % (Vorjahr: 73,6 %) vermindert.

Durch Ausgabe von neuen Aktien (418.397) im Rahmen der Sachkapitalerhöhung hat sich das gezeichnete Kapital der LEG Immobilien AG zum Bilanzstichtag auf 63,2 Mio. Euro erhöht. Der Differenzbetrag von 33,4 Mio. Euro aus der Erhöhung des Grundkapitals (EUR 418.397) und dem Wert des Einlagegegenstands (33,8 Mio. Euro) wurde der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB zugeführt.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 141,9 Mio. Euro erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016. Die Auszahlung war am 20. Mai 2016 fällig.

Das Anlagevermögen, das ausschließlich aus Finanzanlagen besteht, ist vollständig durch Eigenkapital finanziert. Die Gesellschaft ist in den internen Saldenausgleich für die Geschäftskonten (Cash-Management) der LEG-Gruppe eingebunden. Die Verzinsung des Finanzmittelkontos erfolgt mit dem EURIBOR zzgl. einer Marge von 1,5%. Soweit dieser negativ ist, erfolgt eine Verzinsung in Höhe der Marge.

Die Zahlungsfähigkeit ist über die LEG-Gruppe jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 1.266,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.390,6 Mio. Euro).

Die Finanzanlagen haben sich um 32,5 Mio. Euro auf 1.089,8 Mio. Euro erhöht (Vorjahr: 1.057,3 Mio. Euro). Die Veränderungen bei den Finanzanlagen ergeben sich im Wesentlichen aus dem Erwerb von Anteilen an der LEG Recklinghausen 1 GmbH (ehemals Grainger Recklinghaisen Portfolio one GmbH) sowie der LEG Recklinghausen 2 GmbH (ehemals Grainger Recklinghaisen Portfolio two GmbH) in Höhe von 32,0 Mio. Euro. Daneben erfolgte eine Einzahlung in die Kapitalrücklage von 0,5 Mio. Euro bei der EnergieServicePlus GmbH und eine nachträgliche Erhöhung der Anschaffungskosten von Anteilen an der LEG NRW GmbH aufgrund anteiliger Erstattungen der Alteigentümer, NRW.Bank und BVG des Landes NRW im Rahmen von Steuernachzahlungen (0,1 Mio. Euro).

Dem steht ein Abgang aus der Rückzahlung einer Ausleihung von 0,1 Mio. Euro von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 148,8 Mio. Euro (Vorjahr: 298,8 Mio. Euro). Dieses wird vorwiegend durch die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (142,1 Mio. Euro), den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten im Zusammenhang mit der Gründung der EnergieServicePlus GmbH (3,1 Mio. Euro) und den flüssigen Mittel (3,6 Mio. Euro) bestimmt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegen die Rote Rose GmbH & Co. KG (17,3 Mio. Euro), den Forderungen aus Cash-Management (124,0 Mio. Euro) sowie aus erbrachten Leistungen gegenüber den anderen Gesellschaften der LEG-Gruppe (0,8 Mio. Euro).

Es wurde ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten von 28,2 Mio. Euro abgegrenzt, der im Wesentlichen aus einem Disagio besteht, welches als Unterschiedsbetrag aus Emissionserlös und der zum Erfüllungsbetrag passivierten Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibung resultiert.

Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus dem ausgewiesenen Eigenkapital in Höhe von 902,5 Mio. Euro, den Verbindlichkeiten in Höhe von 314,1 Mio. Euro und den Rückstellungen in Höhe von 50,2 Mio. Euro zusammen.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden im Eigenkapital aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB, 200,0 Mio. Euro entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Verbindlichkeiten werden vorwiegend durch die Wandelanleihe (300,0 Mio. Euro), den sonstigen Verbindlichkeiten (13,6 Mio. Euro) und den Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen (0,4 Mio. Euro) geprägt. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 11,1 Mio. Euro resultieren aus der Gründung der EnergieServicePlus GmbH. Davon haben 8,0 Mio. Euro eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die weitere sonstige Verbindlichkeit im Zusammenhang mit der Gründung der EnergieServicePlus GmbH hat mit 3,1 Mio. Euro eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Des Weiteren resultiert eine sonstige Verbindlichkeit aus einer erstattungspflichtigen Steuernachzahlung im Zusammenhang mit Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre. Die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen resultieren aus dem gemeinsamen Saldenausgleich der Geschäftskonten und dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr.

Die Rückstellungen sind im Wesentlichen von einer Rückstellung für das Wandlungsrecht in Höhe von 45,6 Mio. Euro geprägt. Weitere wesentliche Posten sind die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (0,3 Mio. Euro), für Gremienvergütungen (0,7 Mio. Euro) und Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses (0,5 Mio. Euro).

Die Rückstellungen aus dem Personalbereich (2,7 Mio. Euro) betreffen Pensionen und sonstige Verpflichtungen für Mitglieder des Vorstandes.

Bezüglich Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf den Anhang.

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

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Governance, Risk & Compliance

Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Die LEG prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie 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 eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem.

Rechnungslegungsprozess / Internes Kontrollsystem

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Dazu hat die LEG unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung umfasst.

Für die Geschäftsprozesse, die sich in strategische Prozesse, Kerngeschäftsprozesse, operative und zentrale Support-Prozesse unterteilen, ist es notwendig, alle wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen und laufend zu aktualisieren. Dazu hat die LEG unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards im Jahr 2012 das interne Kontrollsystem (IKS) eingeführt, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Prozessdurchführung umfasst.

Das interne Kontrollsystem (IKS) umfasst folgende Ziele:

- Erfüllung und Einhaltung der für die LEG maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Richtlinien
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse
- Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das interne Kontrollsystem stetig ausgebaut und optimiert. Verschiedene Prozesse wurden im Rahmen der regelmäßigen Aktualisierung überarbeitet oder ergänzt. Im Zuge der Reorganisation der operativen Bereiche wurden die Risiko-Kontroll-Matrizen

(RKM) der dortigen Kerngeschäftsprozesse vollständig überarbeitet. In einem separaten Dokument, das ergänzend zu jedem Geschäftsprozess erstellt wird, sind alle wesentlichen Risiken des jeweiligen Prozesses aufgeführt. Jedem erfassten Risiko ist dabei in der Regel mindestens eine, häufig mehrere prozessintegrierte Kontrollen zugeordnet. Die möglichen Kontrollarten und -formen wurden nochmals weiter konkretisiert und vereinheitlicht. Sofern übergeordnete Schlüsselkontrollen („Key Controls“) definiert wurden, sind Detailinformationen u.a. zum Kontrolleigner, den Prüfungsintervallen sowie der konkreten Prüfungshandlung in die RKM aufgenommen worden. Die Durchführung der festgelegten Kontrollen wird künftig mit einheitlichen Formularen dokumentiert und anschließend strukturiert auf einem zentralen SharePoint gespeichert.

In prozessunabhängigen Prüfungen überwacht die interne Revision der LEG die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems. Weiterhin beurteilt der Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung das interne Kontrollsystem. Auf Basis dieser Berichte überprüft der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss die Funktionsfähigkeit des IKS in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess. Die wesentlichen Merkmale im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess werden wie folgt zusammengefasst:

- Die LEG verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur.
- Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen.
- Die Selbstkontrolle, das Vier-/Mehraugenprinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess.
- Der Rechnungslegungsprozess wird durch Standard-Software unterstützt, indem die IT-Berechtigungen die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden und somit eine systemseitige Kontrolle gewährleisten.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der wesentlichen Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Compliance-Management

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

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

Personen, welche etwaige Compliance-Verstöße identifizieren, können sich an Vorgesetzte, den Compliance Officer oder auch den externen Ombudsmann wenden, der auf Wunsch diese Hinweise vertraulich und anonym entgegennimmt. Den Hinweisen wird nachgegangen und es werden, soweit angemessen, entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

Zur Steuerung des Compliance-Management-Systems hat die LEG einen Compliance Officer ernannt. Der Compliance Officer unterstützt die Führungskräfte bei der Sicherstellung der Compliance. Zudem übernimmt er die Beratung und Schulung der Mitarbeiter. In regelmäßigen Sitzungen beraten die Verantwortlichen aus Revision, Recht und Personal mit dem externen Ombudsmann die Ausgestaltung des Systems. Ebenso wird durch das stetige Benchmarking mit anderen Compliance-Systemen als auch die unabhängige Beurteilung durch externe Fachleute eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Verbesserung unseres Compliance-Systems gefördert. Die Angemessenheit und Eignung des Compliance-Management-Systems zur Vermeidung doloser Handlungen ist durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und bestätigt worden.

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

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

Risikomanagement

Die LEG Immobilien AG verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Ein wichtiger Bestandteil des LEG RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem (RFS). 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 einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. 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, welche 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 den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurden innerhalb des Geschäftsjahres unter anderem weitere interne Schnittstellen zum RMS eingeführt sowie methodische Optimierungen umgesetzt. Hierdurch wurde insbesondere die Risikofrüherkennung noch einmal optimiert.

Die LEG-Gruppe ist aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, das insbesondere aus dem Abschluss variabel verzinslicher Verbindlichkeiten bzw. dem zeitlichen Auslauf zinsgesicherter Verbindlichkeiten resultiert. Die Absicherung des Zinsänderungsrisikos erfolgt durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder durch Festzinsvereinbarungen. Sie dienen der Absicherung des finanziellen Aufwandes aus Finanzierungsvorgängen. Ziel ist es, in Bezug auf Ergebnis und Zahlungsmittelflüsse die Volatilitäten zu reduzieren, die auf Veränderungen an den Zinsmärkten zurückgehen können. 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 vor Maßnahmen, eine sofortige Benachrichtigungspflicht – unter Einbeziehung des Bereichs Controlling & Risikomanagement – an den Vorstand.

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

Bewertungsinhalt / -schema

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges – getrennt nach Kategorien und deren Subkategorien – werden die Risiken durch die Risikoverantwortlichen 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 bei der LEG die Risiken hinsichtlich Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt.

Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient die Liquiditätsauswirkung. Die Bewertung bzw. Einschätzung bezieht sich in diesen Fällen auf Abweichungen zu der vom Aufsichtsrat verabschiedeten fünfjährigen Wirtschaftsplanung.

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

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

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

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

Auswirkung	gravierend				
	wesentlich				
	moderat				
	gering				
		sehr gering	gering	wahr-scheinlich	sehr wahr-scheinlich
		Eintrittswahrscheinlichkeit			

3.2 Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Anschließend wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die, aus Sicht der Gesellschaft, besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 keine bestandsgefährdenden Risiken für die gesamte LEG-Gruppe.

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

3.3 Risikoberichterstattung

Makroökonomische Risiken

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflusst, so dass sowohl binnen- als auch außenwirtschaftliche Risikofaktoren auf das Geschäftsmodell der LEG einwirken können. Weitere Risiken können durch Verwerfungen an den Finanzmärkten entstehen.

Die Konjunktur in Deutschland ist seit längerem durch eine robuste Binnennachfrage gekennzeichnet. In der Außenwirtschaft bestehen jedoch Risiken im Hinblick auf die zukünftigen Beziehungen zu wesentlichen Handelspartnern. Dazu zählen mögliche Risiken im Zusammenhang mit der Brexit-Entscheidung oder verstärkte protektionistische Maßnahmen der USA. Weitere Risiken für Deutschland und den Euroraum liegen im nachlassenden Wachstum der Schwellenländer, anhaltenden geopolitischen Spannungen sowie politischen Unsicherheiten durch die anstehenden Wahlen in mehreren großen europäischen Ländern in 2017. Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Erholung im Euroraum aufgrund anhaltender struktureller Probleme und hoher Verschuldung weiterhin störanfällig.

Eine erhebliche Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds könnte sich negativ auf den deutschen Arbeitsmarkt sowie die Einkommen der Privathaushalte auswirken und somit auch das Vermietungsgeschäft belasten. Darüber hinaus besteht das Risiko aus steigenden Zinsen an den Finanzmärkten. Diese würden sich negativ auf die Immobilienbewertung auswirken und könnten mittelfristig die Finanzierungskonditionen der LEG verschlechtern.

Chancen bestehen hingegen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen Konjunktur sowie in der Zuwanderung und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im deutschen Immobilienmarkt.

Marktbezogene Risiken

Der überwiegende Teil des Immobilienportfolios der LEG befindet sich im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. Ein geringer Teil der Bestände befindet sich im angrenzenden Bundesland Niedersachsen sowie in Rheinland-Pfalz. Innerhalb von NRW können verschiedene Teilmärkte beobachtet werden, die hinsichtlich ihrer demografischen und wirtschaftlichen Eigenschaften unterschiedliche Ausprägungen vorweisen. Insbesondere hohes Bevölkerungswachstum, das vornehmlich in wirtschaftlich starken Ballungszentren wie z.B. Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster beobachtbar ist, korreliert mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend steigenden Mieten sowie Kaufpreisen. Dementsprechend ist in Regionen mit schwächerer wirtschaftlicher Attraktivität ein stärkerer Wettbewerb zwischen Anbietern von Wohnraum zu beobachten. In solchen Mietermärkten ist die Mieten- und Preisentwicklung in Relation geringer als in den Wachstumsmärkten.

Im Rahmen der Marktbeobachtung bildet sich die LEG, auf Basis von internen und externen Datenquellen, ein umfassendes Bild über die einzelnen Teilmärkte. Dabei werden historische Daten ebenso herangezogen wie Zukunftsprognosen. Wesentliche Quellen sind Veröffentlichungen der statistischen Ämter und anderer Behörden, Marktstudien unabhängiger Dritter und Analysen der eigenen Datenbestände. Auch im Jahr 2016 setzte sich der positive Trend der Vorjahre fort und führte im Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen zu steigenden Mieten bei insgesamt zunehmender Nachfrage.

Auf Grund der in den zurückliegenden Jahren stark angestiegenen Flüchtlingszahlen weisen Prognosen, die auf fortgeschriebenen Daten der Vorjahre basieren, zurzeit eine erhöhte Unsicherheit auf. Dies betrifft auch die Vorhersagen zu den zukünftig erwarteten Migrationszahlen. Grundsätzlich werden durch die Migration positive Impulse in allen Teilmärkten erwartet. Die im Rahmen der Marktbeobachtung identifizierten Chancen und Risiken (ausgedrückt z.B. im marktaktiven Leerstand, Mietniveau, etc.) finden Berücksichtigung bei Investitionskalkulationen und Bewirtschaftungsprozessen. Neben der migrationsbedingt erhöhten Nachfrage nach Wohnraum, die alle Teilmärkte tendenziell gleichmäßig betrifft, kann die frühzeitige Identifikation von zukünftigen Wachstumsmärkten die Chance bieten, zu einem günstigeren Niveau in den Markt zu investieren, um überproportional von erwarteten Steigerungen zu profitieren.

Verkäufe von Beständen werden selektiv, insbesondere unter Aspekten der Risikominimierung, vorgenommen. Weitere Argumente für den Verkauf von Objekten sind eine im Vergleich geringe Bewirtschaftungseffizienz in Standorten mit schwach konzentrierten Beständen sowie Marktentwicklungen, bei denen die durchschnittlich beobachteten Kaufpreise nur ein geringes zukünftiges Wertsteigerungspotenzial erwarten lassen. Wesentliche Chancen im Rahmen der Verkäufe bestehen in der Monetarisierung von positiven Bewertungseffekten der Vergangenheit sowie der Verringerung von Instandhaltungs- und Marktrisiken.

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien

Die Parameter der Immobilienbewertung gliedern sich in Marktinformationen, Einschätzung zur technischen Qualität der Objekte sowie direkt mit den Objekten zusammenhängenden ökonomischen Kennziffern, von denen die Vermietungsquote sowie die Miethöhe die wichtigsten sind. Die Marktinformationen werden durch ein Makro- sowie Mikromarktscoreing genutzt, in welchem soziodemografische Daten bzw. das Vorhandensein von Infrastruktur die wichtigsten Aspekte sind. Ebenfalls zum Teilbereich der Marktdaten werden die im Markt erzielbaren Mieten und der Leerstand im jeweiligen Teilmarkt gezählt, aus denen sich das Mietpotenzial für die Bewertung ergibt. Zur Bestimmung der technischen Qualität der Immobilien wird ebenfalls ein Scoring angewandt, in das der Zustand der wichtigsten Gewerke der Gebäude Eingang findet.

Jeder Parameter hat in unterschiedlicher Ausprägung sowohl positiven als auch negativen Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Den stärksten Einfluss haben die Parameter der Marktmiete, die allgemeine Preisentwicklung, die sich im Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz niederschlägt sowie die angenommenen zukünftigen Entwicklungen hinsichtlich der Miet- und Kostensteigerungen.

Im Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland können zahlreiche Faktoren ebenfalls Einfluss auf das Bewertungsergebnis der Immobilien haben. Einfluss auf die im Markt für Immobilien beobachtbaren Preise können ebenfalls die Preise anderer Anlageformen wie z.B. Aktien oder Anleihen haben, da in Relation zu diesen Anlagealternativen Immobilien an Attraktivität gewinnen oder verlieren können. Auf Grund des Zeitverzugs zwischen Transaktion und Datenverfügbarkeit kann es bei einer negativen Marktentwicklung zu einer verzögerten Berücksichtigung der Effekte in der Bewertung kommen.

Eine anhaltend positive Entwicklung der Anlageklasse Wohnimmobilien, die sich insbesondere in den Teilaspekten „Markt“ und „Preisentwicklung“ widerspiegelt, bietet hingegen die Chance auf Bewertungsgewinne.

Risikokategorisierung

Die LEG ordnet die identifizierten Risiken in der Risikoberichterstattung nach im Folgenden dargestellten Risikohaupt- und -subkategorien sowie den damit verbundenen Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten (nach Abzug von Effekten aus geplanten und etablierten Gegenmaßnahmen) ein:

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

Risikohauptkategorie	Risikosubkategorie	Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit
Allgemeine Unternehmensrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Compliance Risiken	Sonstiges	Gravierend	Sehr gering
Immobilienrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Finanzrisiken	Nichteinhaltung Covenants	Gravierend	Sehr gering
Rechnungswesen	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Steuerrisiken	Steuern / Abgaben	Wesentlich	Sehr wahrscheinlich
	Steuern / Grunderwerbsteuern	Gravierend	Gering
Personalrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Rechtliche Risiken	Haftungs- und Versicherungsrisiken	Gravierend	Gering
Informations- und Kommunikationsrisiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken	Keine relevanten Risiken
Projektgeschäftsrisiken	Kaufmännische Projektgeschäftsrisiken	Moderat	Sehr wahrscheinlich

Die Risikosituation ist im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ergänzend zu der tabellarischen Darstellung, werden unabhängig von den Bewertungshöhen die bestehenden Risikohauptkategorien unseres Geschäftsmodells, aufbauend auf der Risikoinventur vom 31. Dezember 2016, nachstehend näher erläutert.

Allgemeine Unternehmensrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Die Sozialcharta endet am 28. August 2018. Bis dahin sind die strafbewährten Sozialcharta-Schutzbestimmungen vollumfänglich einzuhalten. Dies betrifft Regelungen zum Mieter- und Arbeitnehmerschutz sowie zu wirtschaftlichen Restriktionen und Beschränkungen bei Weiterveräußerungen und Umstrukturierungen. Die Schutzbestimmungen der Sozialcharta betreffen im Tagesgeschäft der LEG-Gruppe umfangreiche Vorgänge und Geschäftsvorfälle.

Unverändert hat die Vermeidung von Verstößen gegen die Sozialcharta in der LEG-Gruppe höchste Priorität, um sowohl die Zahlung von Vertragsstrafen sowie einen damit einhergehenden Reputationsverlust auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden.

Das in den letzten Jahren implementierte System zur verlässlichen Vermeidung von Sozialchartaverstößen hat sich nachweislich bewährt. Das System umfasst sowohl ein Qualitätssicherungskonzept als auch die intensive Prüfung sämtlicher Maßnahmen und Handlungen bezüglich der Sozialcharta-Schutzbestimmungen durch einen Wirtschaftsprüfer.

Analog zu den Vorjahren, wurde in der letzten Prüfungsperiode 2015 die vollständige Einhaltung durch einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testiert. 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.

Neben der LEG-Sozialcharta werden die Einhaltung der Sozialchartas der beiden Eisenbahngesellschaften, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH (GWN) und Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal, durch organisierte Gremienarbeit sichergestellt. Die Sozialchartas der Eisenbahngesellschaften ergeben sich aus den Kaufverträgen vom 14. Dezember 2001 bzw. 9. Oktober 2014.

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 galt und ebenfalls strafbewährt ist. Dieser Schutz wurde von der LEG Wohnen Bocholt GmbH vollumfänglich übernommen. Über qualifizierte Geschäftsprozesse wird die Einhaltung sichergestellt.

Compliance-Risiken

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

Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Versuchen kommen, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier u.a. die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung über die Provisionsfreiheit von LEG-Wohnungen.

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 alle Vertragspartner Gültigkeit besitzt. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt.

Immobilienrisiken

Modernisierungs- / Instandhaltungsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken beinhalten im Wesentlichen veränderte Gesetzgebungen bzw. Verordnungen zum Thema Verkehrssicherheit oder vergleichbare Auflagen z.B. zur Energieeffizienz. Soweit rechtzeitig bekannt, werden die entsprechenden Änderungen mit ihren monetären Auswirkungen in der Wirtschaftsplanung erfasst und durch die zuständigen Gremien genehmigt.

Sofern unvorhergesehene Risiken der Verkehrssicherheit auftreten, werden umgehend Maßnahmen ergriffen, um das Risiko abzuwenden oder zu mildern. Unvorhergesehene Risiken der Instandhaltung können sich aus der plötzlichen und erwarteten Verschlechterung des Zustands einzelner Gewerke ergeben, z.B. durch Witterungseinflüsse. Auch hier wird bei Erkenntnis des Mangels schnellstmöglich eine Gefahreinschätzung getroffen und die Beseitigung des Mangels entsprechend veranlasst.

Die Modernisierungsrisiken bestehen im Wesentlichen aus den für Projekte üblichen Termin- und Kostenrisiken. Sofern Termine nicht eingehalten werden, können geplante Mieterhöhungen ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Analog können Kostenüberschreitungen zu einer Verminderung der für das Projekt veranschlagten Rendite führen. Gleichzeitig bietet eine Optimierung der Terminplanung sowie der Kosten durch professionelles Projektmanagement und einen effizienten Einkauf von Leistungen die Chance, höhere Renditen und schnellere Umsetzung zu erreichen.

Technische Bewirtschaftung

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Risiken im Bereich der technischen Bewirtschaftung von Immobilien ergeben sich im Wesentlichen aus:

- der technischen Bestandsstruktur der Immobilien (insbesondere technische Defizite bei Zukäufen)
- der Einhaltung von Brandschutzaufgaben und anderen behördlichen Auflagen
- der Einhaltung des Bauordnungsrechts
- der Ausführung von Verkehrssicherungsleistungen
- der Übernahme bestehender Vertragsverhältnisse bei Zukäufen
- der Einhaltung vereinbarter Bedingungen bei der Umsetzung bestehender Verträge

Um Risiken in der technischen Bewirtschaftung entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren, wird die LEG weiterhin verstärkt auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, die Optimierung von Prozessen sowie ein integriertes Dienstleistungsmanagement hinwirken.

Risiken aus dem Portfolio

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Eine regelmäßige Evaluierung der wertbeeinflussenden Faktoren aus operativer und aus Marktsicht führt zu nachfolgenden wesentlichen Risiken für das Portfolio:

Eine plötzliche und unerwartete Verschlechterung der baulichen Substanz wird als technisches Risiko bezeichnet. Tritt ein solches Risiko ein, können ungeplante Instandhaltungsaufwendungen anfallen. Um das Risiko zu minimieren, finden regelmäßig Bestandsbegehungen durch qualifizierte interne und / oder externe Techniker statt. Der Abwendung von konkreten Gefahren für Leib und Leben wird durch regelmäßige Verkehrssicherungsprüfungen höchste Priorität beigemessen.

Die Verschlechterung des ökonomischen Umfelds, veränderte Präferenzen der Kunden in Bezug auf den nachgefragten Wohnungstyp und verstärkter Wettbewerb, können zu Nachfragerisiken führen. Diese Risiken können sich generell in reduzierter Nachfrage nach Wohnraum oder in reduzierter Nachfrage nach einem bestimmten Wohnungstyp äußern. Die LEG ist in der Lage, auf Veränderungen im Nachfrageverhalten der Kunden bei Bedarf auch kurzfristig einzugehen. Die Weiterentwicklung des Bestandes wird im Rahmen der allgemeinen sogenannten „Housing-Strategie“ durch langfristig orientierte Bewirtschaftungskonzepte gewährleistet.

Wie andere Märkte auch, unterliegen die Wohnimmobilienmärkte zyklischen Entwicklungen. Bei nachlassender Nachfrage durch institutionelle Investoren am Markt (z.B. durch wachsende Attraktivität anderer Anlageformen) kann die Preisentwicklung für Wohnimmobilien an Dynamik verlieren oder ins Negative umschwenken. Auch eine verstärkte Bautätigkeit über einen verlängerten Zeitraum kann letztendlich ein Überangebot an vergleichbarem Wohnraum schaffen, so dass auch die Entwicklung der Mietpreise an Dynamik verlieren oder sich in einen negativen Trend wandeln kann.

Eine langfristig anhaltende positive wirtschaftliche Dynamik einhergehend mit nachhaltigem Bevölkerungs- und Kaufkraftwachstum wirken sich durch die erhöhte Nachfrage und tendenziell steigende Wohnfläche pro Person positiv auf die Anlageklasse Wohnimmobilien aus.

Mietausfallrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Die LEG unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen, sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. In Einzelfällen ist das Risiko von Mietausfällen gegeben. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

Akquisitionsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Der mögliche Erwerb neuer Bestände wird permanent durch strukturierte Akquisitionstätigkeiten bei der LEG geprüft. Zur Einschätzung der Risiken und Potenziale werden interne und externe Experten eingebunden. Auf diese Weise werden hochwertige Einschätzungen zu der Qualität der Bestände und deren (Mietpreis-) Entwicklung ermöglicht.

Neben Fehleinschätzungen der Ankaufparameter besteht das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufaktivitäten Kenntnis von Informationen zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Bestände aufweisen.

Eine Absicherung dieser Risiken erfolgt weitestgehend über Garantien in den Kaufverträgen, hinter denen entsprechend bonitätsstarke Garantiegeber stehen oder zu denen vereinzelt Geldbeträge auf Notaranderkonten hinterlegt wurden. Grundsätzlich sind diese Garantien jedoch mit Mindesteintrittsschwellen von Wertgrenzen sowie einem Maximalgesamtschadensbetrag versehen. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der LEG besser entwickeln als erwartet.

Vertriebsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Die Vertriebsaktivitäten setzen sich aus den Privatisierungen von Einzelwohnungen und dem Verkauf von einzelnen Objekten zur Bewirtschaftungs- und Portfoliooptimierung zusammen. Dabei handelt es sich um Objekte aus dem Wohn- und Gewerbebereich. Risiken bestehen darin, dass Kaufpreise nicht in der geplanten Höhe am Markt zu realisieren sind. Im Nachgang zu bereits erfolgten Verkäufen kann es zu einer Verletzung von gegebenen Garantien kommen, welche zu einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung führen oder es kann im Falle der Nichterfüllung der Kaufvertragspflichten durch den Erwerber zu Rückabwicklungen kommen.

Der bei der LEG angewandte strukturierte Verkaufsprozess gewährleistet die sichere Auswahl des Verkaufsportfolios, die Werthaltigkeit der zu verkaufenden Objekte, sowie die Bonität und Integrität der Käufer. Die aktuell hohe Nachfrage am Transaktionsmarkt, auch nach opportunistischen Immobilien, wird als Chance gesehen und genutzt, gezielt Bestände zu veräußern, die nachhaltig nicht in das Kernportfolio der LEG passen.

Finanzrisiken

Prolongationsrisiko

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko begrenzt. Das Prolongationsrisiko ist durch das aktuell unverändert gute Umfeld im Finanzierungsmarkt hinsichtlich der Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Wohnungsportfolios und der historisch niedrigen Zinsen zudem gering ausgeprägt.

Das Prolongationsrisiko hat sich aufgrund der abgeschlossenen vorzeitigen Refinanzierungen im Jahr 2016 weiter verringert. Die nächsten Anschlussfinanzierungen mit einem Volumen von über 100 Mio. € stehen erst im Geschäftsjahr 2021 an.

Nichteinhaltung von Financial Covenants

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Kreditverträgen zur Folge haben. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen des Darlehensvertrages können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und / oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten resultieren.

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 der Bankpartner (Bankenmarkt)

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

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

Insbesondere aus Vertragsbeziehungen, aus denen Leistungsansprüche der LEG resultieren, z.B. derivativen Zinssicherungsgeschäften, kann der Ausfall des Finanzierungspartners zu unmittelbaren wirtschaftlichen Schäden führen. Die internen Richtlinien für die Abschlüsse von Zinssicherungsgeschäften stellen daher entsprechende Mindestanforderungen hinsichtlich der Bonität des Geschäftspartners. Aktuell bestehen keine Leistungsansprüche der LEG gegen die Vertragspartner, da die Derivate zum Stichtag sämtlich einen negativen Marktwert aufweisen.

Liquiditätsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht. Die verbindliche interne Treasury-Policy schreibt die Vorhaltung einer definierten Mindestliquiditätsreserve vor. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung der Verpflichtungen zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cash-Flows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen.

Zinsänderungen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht im Wesentlichen aus Finanzierungsvereinbarungen, denen keine langfristige Zinsvereinbarung zugrunde liegt. Durch die Vereinbarung von Festzinsvereinbarungen bzw. Zinsswaps sind über 90 % der Bankverbindlichkeiten langfristig abgesichert, sodass aufgrund der bestehenden Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar ist.

Verschuldungsrisiko

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der LEG und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Grundsätzlich wird eine verbesserte Ertragslage aufgrund eines geringeren, durchschnittlichen Zinsaufwandes erwartet. Der Wirtschaftsplan 2017-2021 weist, auch bedingt durch die Ankäufe, im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2016-2020 ein höheres und steigendes EBIT bei nominal gleichbleibenden und relativ zu den Erträgen sinkenden Zinsaufwendungen aus, was das EBT verbessert. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der Ratingagentur Moody's (Baa1, stabil) bescheinigen der LEG-Gruppe hinsichtlich ihrer Verschuldung eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

Rechnungswesen

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

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

Steuerrisiken

Steuern / Abgaben (Betriebsprüfung)

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 ebenfalls bereits erfolgt.

Die Betriebsprüfung für die in 2014 erworbene Vitus-Gruppe für die Jahre 2007-2009 ist ohne wesentliche Feststellungen beendet. Die Steuerfestsetzungen für die entsprechenden Jahre sind mittlerweile weitgehend final.

Die steuerlichen Regelungen zur sog. Zinsschranke finden auch auf die LEG Anwendung. Danach sind im Grundsatz Netto-Zinsaufwendungen (d.h. nach Abzug von Zinserträgen) bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA steuerlich abzugsfähig. Ein höherer Zinsabzug ist u.a. dann zulässig, wenn die Eigenkapitalquote des Konzerns die Eigenkapitalquote des einzelnen Betriebs nicht wesentlich übersteigt (sog. Escape-Klausel). Die LEG-Gruppe hat in der Vergangenheit von der Escape-Klausel Gebrauch gemacht.

Steuern / Grunderwerbsteuern

Bei Ankäufen von Anteilen an Immobiliengesellschaften mit vorgelagerten Separierungsmaßnahmen kann nach Auffassung der Finanzverwaltung eine höhere grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zur Anwendung kommen.

Personalrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Dem Personalmanagement werden, durch nicht umkehrbare Megatrends wie z.B. den demographischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die LEG wird diesen Herausforderungen vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeiter ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding der LEG und auf die Work-Life-Harmony der Beschäftigten einzahlen. Mit einem innovativen Instrumentarium des Personalmanagements stellt die LEG ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit als Arbeitgeber nachhaltig sicher und entwickelt diese ständig weiter. Im Jahr 2017 stellt die LEG sich erneut dem Wettbewerb „Great Place to Work“.

Arbeitgeber der Wahl zu sein und zu bleiben erfordert vielfältige Maßnahmen, um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Dies gelingt der LEG durch eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung sowie durch eine attraktive Vergütung und die Möglichkeit, sich persönlich weiterzuentwickeln. Auch Aktionen, die den Teamgeist außerhalb des Tagesgeschäfts fördern, spielen bei uns eine wichtige Rolle.

Der HR-Bereich zeigt eine angemessene Risiko- und Chancensituation, die auf die strategischen Ziele des Unternehmens ausgerichtet ist.

Rechtliche Risiken

Haftungs- / Versicherungsrisiken

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitern und Organen der LEG-Gruppe einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der LEG; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die LEG. Hieraus kann für die LEG-Gruppe ein relevantes Risiko erwachsen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft ihre entsprechenden Prozesse und Aufklärungen umfassend überarbeitet, um den Anforderungen der Marktmissbrauchsverordnung vollumfänglich gerecht zu werden.

Informationen über die LEG-Gruppe werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für die LEG-Gruppe analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich, als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen. Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, 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. Letztlich hat sich die LEG-Gruppe mit einer Basisversicherung gegen etwaige wertpapierhandelsrechtliche Ansprüche abgesichert.

Vertragsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Risiken im Hinblick auf Gewährleistung und Rechtsstreitigkeiten ergeben sich insbesondere aus An- und Verkaufsprojekten und den zugrundeliegenden Vertragswerken. 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

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

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 von dem Rechtsfallmanagement, einer Einheit innerhalb des Bereichs Recht, Revision und Compliance (RRC),

plausibilisiert und dann an eine Kanzlei weitergegeben. Aktive Verfahren mit hohem Streitwert werden zunächst durch den Bereich RRC 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 RRC 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 um nicht relevante Risiken.

Allgemeine rechtliche Risiken sowie, bei Materialisierung des Risikos sich ergebende Nachteile für die LEG-Gruppe, können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der LEG-Gruppe entstehen. Als Beispiele können hier die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder die neue Verbraucherrechterichtlinie angeführt werden. Die LEG-Gruppe beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um diese Risiken rechtzeitig zu erkennen. Sollten diese Risiken auftreten, mindert die LEG deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die entsprechende Anpassung von Verträgen oder die Planung von Modernisierungsmaßnahmen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

Informations- und Kommunikationsrisiken

Risiken der Informationstechnologie

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Die LEG setzt SAP als operative Kernanwendung ein. Des Weiteren werden integrierte Best-of-Breed Lösungen genutzt. Möglichen Ausfällen der Systeme und Anwendungen wird durch redundante Komponenten, Servicegrad-Vereinbarungen mit IT-Dienstleistern und entsprechende Backup-Systeme vorgebeugt. Aktuelle IT-Sicherheitsmaßnahmen und Berechtigungskonzepte verhindern unbefugte Zugriffe auf die Systeme.

Neuaufkommende Digitalisierungstrends werden laufend durch ein interdisziplinäres Team hinsichtlich ihrer Ertragschancen für neue Services und Optimierung bestehender Geschäftsprozesse bewertet.

Projektgeschäftsrisiken

Kaufmännische / Technische Projektgeschäftsrisiken

Zu den relevanten Risiken, die ohne juristische Auseinandersetzung einer Überprüfung der vertraglich vereinbarten Bedingungen unterliegen, gehören – mit abnehmender Tendenz – u.a. die Überprüfung eventuell zu viel angeforderter Fördermittel, die Umsetzung einer anderen (z.B. höherwertigen) baulichen Nutzungsart als vertraglich vorgesehen oder die Abarbeitung von Gewährleistungsmängeln, welche nicht über eine Gewährleistungsbürgschaft abgedeckt sind.

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

Risiken aus dem Halten einer Beteiligung an einem Biomasse Heizkraftwerk

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

LEG ist Mehrheitsgesellschafter 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. Momentan läuft die Anlage, aufgrund von durchgeführten Arbeiten, mit stabilen operativen Erträgen.

Sonstige Projektgeschäftsrisiken

Nach dem LEG Bewertungsschema handelt es sich hier um nicht relevante Risiken.

Durch das aktive Risikomanagement werden sich die Risiken im Bereich Development auch weiterhin kontinuierlich abbauen. Die erkannten Risiken aus Altprojekten befinden sich in der Abarbeitung. Notwendige Rückstellungen wurden gebildet. Es wird davon ausgegangen, 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.

3.4 Chancenberichterstattung

Zusätzlich zu den im Risikoteil erläuterten Chancen, werden nachfolgend weitere wesentliche Chancen der LEG-Gruppe aufgeführt, welche sich nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verändert haben:

Mit rund 128.000 Wohneinheiten zum 31.12.2016 zählt die LEG Immobilien AG zu den führenden Bestandhaltern und börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland. Der regionale Schwerpunkt liegt auf der Metropolregion Nordrhein-Westfalen. Ein nachhaltig wertorientiertes Geschäftsmodell, welches auf Wachstum und Kundenorientierung ausgerichtet ist, verbindet die Interessen von Aktionären und Mietern. Die Wachstumsstrategie der LEG zielt auf das nachhaltige Wachstum des bestehenden Portfolios, auf den selektiven Ausbau mieternaher Dienstleistungen sowie auf wertsteigernde Akquisitionen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, was aufgrund der aktuell hohen Zuwanderungszahlen überwiegend in Ballungsgebieten verstärkt wird.

Ein wesentlicher Wachstumstreiber ist die Ausschöpfung von Skaleneffekten durch selektives, externes Wachstum. Seit dem Börsengang wurden insgesamt etwa 42.000 Wohneinheiten beurkundet, die zwischenzeitlich in den Bestand der LEG übergegangen sind. Davon entfallen ca. 2.000 Wohneinheiten auf die Zukäufe im Jahr 2016, bei denen zum Jahresende erst knapp 1.700 Wohneinheiten integriert wurden. Weitere Ankäufe sind geplant. 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.

Die LEG ist sehr gut positioniert und weist ein kontinuierliches Mietwachstum oberhalb des Marktdurchschnitts auf. Diese Entwicklung spiegelt die Qualität des Immobilienbestands, die Bewirtschaftungskompetenz der LEG sowie die Resistenz gegenüber Konjunkturschwankungen wider. Im frei finanzierten Wohnraum sind regelmäßige Mietspiegelanpassungen, Anpassungen an Marktmieten unter anderem in Neuvermietungen und wertsteigernde Investitionen als wesentliche Wachstumstreiber zu betrachten. Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. Da in den kommenden Jahren kontinuierlich Mietpreisbindungen in Teilen des öffentlich geförderten Bestands auslaufen, ergeben sich teilweise hohe Mietanpassungspotenziale. Als zusätzliche Chance kann die Vermietungsquote auf vergleichbarer Fläche weiter gesteigert werden.

4. Prognosebericht

Prognosebericht der LEG Gruppe

Die LEG hat die wesentlichen Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2016 gesetzt hatte, erreicht. Nachfolgend werden die erzielten Werte der wesentlichen Steuerungsgrößen mit der Prognose aus dem Vorjahr verglichen.

Die zentrale finanzielle Ergebnisgröße in der Immobilienbranche ist der FFO (Funds from Operations), da diese Kennzahl im Unterschied zum Jahresüberschuss nicht durch volatile Bewertungsergebnisse beeinflusst wird. Für den FFO I des Geschäftsjahres 2016 hatte die LEG im Vorjahr einen Zielwert in der Bandbreite von 254 Mio. Euro bis 259 Mio. Euro festgesetzt. Aufgrund erwarteter Zinseinsparungen infolge vorzeitiger Darlehens-Refinanzierungen wurde die Bandbreite im Mai 2016 auf 257 Mio. Euro bis 262 Mio. Euro angehoben. Eine weitere leichte Anpassung auf 261 Mio. Euro bis 265 Mio. Euro erfolgte im August 2016 aufgrund vorzeitig realisierter Effekte aus dem Effizienzsteigerungsprogramm. Mit einem FFO I in Höhe von 268,3 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2016 konnte die zuletzt veröffentlichte Prognose damit übertroffen werden.

Das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche, als weiterer wichtiger operativer Leistungsindikator, lag mit 2,5 % planmäßig im Rahmen des prognostizierten Zielkorridors von 2,4 % bis 2,6 %. Hinsichtlich des Leerstands wurde für das Geschäftsjahr 2016 von einer stabilen Entwicklung des sehr geringen Leerstands zum Jahresende 2015 ausgegangen. Zum Bilanzstichtag 2016 lag der Leerstand auf vergleichbarer Fläche zwar weiterhin auf einem niedrigen Niveau von 2,9 %, jedoch konnte der Vorjahresvergleichswert von 2,5 % nicht ganz erreicht werden. Dies ist auf temporäre Effekte im Zusammenhang mit der Reorganisation und der weiteren Optimierung der operativen Einheiten und damit verbundenen zeitweiligen personellen Engpässen zurückzuführen.

Das Marktumfeld im Geschäftsjahr 2016 bot der LEG Chancen, verstärkt wertsteigernde Maßnahmen durchzuführen, so dass der ursprüngliche Zielwert für Investitionen von rund 17 Euro/qm im August 2016 auf rund 18 Euro/qm angehoben wurde. Mit Investitionen in Höhe von rund 18 Euro/qm wurde das Ziel erreicht.

Als Zielgröße für Akquisitionen geht die LEG seit dem Börsengang von einem durchschnittlichen Erwerb von mindestens 5.000 Wohneinheiten pro Jahr aus. Nach einer deutlichen Übererfüllung der Ankaufziele in den Vorjahren, konnten im Geschäftsjahr 2016 insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten akquiriert werden, die den Renditevorstellungen und weiteren strikten Ankaufskriterien der LEG entsprachen. Vor dem Hintergrund eines schwächeren Transaktionsmarktes mit stark gestiegenen Kaufpreisvorstellungen konnten weitere wertschaffende Akquisitionen nicht identifiziert werden und konsequenterweise wurde auf die vollständige quantitative Erfüllung des durchschnittlichen Akquisitionszieles verzichtet.

Die LEG strebt eine starke Bilanz mit einem LTV von maximal 50 % an. Mit einem LTV von 44,9 % zum Bilanzstichtag wurde dieser Zielwert eingehalten.

Der Net Asset Value (NAV) wurde erwartungsgemäß positiv durch die Entwicklung der Mieten beeinflusst. Die Preisdynamik im Markt führte dabei zu einem NAV-Wachstum, das oberhalb der Mietentwicklung verlief.

Ausblick 2017

Für 2017 gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Fortsetzung des moderaten Wirtschaftswachstums aus. Nach Einschätzung der Bundesbank soll das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um +1,5 % in 2017 zulegen.

Die LEG sieht sich weiter gut aufgestellt, um von der günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation bei preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu profitieren. Insbesondere durch die anhaltende Nettozuwanderung dürfte die Nachfrage weiter getrieben werden. Für das Geschäftsjahr 2017 geht die LEG daher von weiter steigenden Mieteinnahmen aus und erwartet, dass diese in Verbindung mit weiteren Effizienzsteigerungen sowie weiter reduzierten Zinskosten zu einem überproportionalen Ergebnisanstieg des FFO I und damit auch zu einem erneuten Anstieg der Dividende führen.

Auf Basis der positiven fundamentalen Rahmenbedingungen wird für die wesentlichen finanziellen und operativen Leistungsindikatoren die folgende Prognose aufgestellt.

FFO I

Die LEG erwartet für 2017 einen FFO I in der Bandbreite von 288 Mio. Euro bis 293 Mio. Euro. Für 2018 wird mit einem weiteren Anstieg auf 310 Mio. Euro bis 316 Mio. Euro ausgegangen. Diese Prognose enthält Ergebniseffekte aus dem angekündigten Modernisierungsprogramm und von Refinanzierungen zu niedrigeren Zinskosten, berücksichtigt jedoch noch keine zusätzlichen Effekte aus möglichen zukünftigen Akquisitionen.

Mieten

In 2017 steht eine dreijährliche turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten an, was dazu beiträgt, dass die LEG von einem beschleunigten Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) in der Bandbreite von 3,0 bis 3,3 % ausgeht. Im Geschäftsjahr 2018 werden keine wesentlichen Anpassungen im preisgebundenen Bestand stattfinden, jedoch werden positive Impulse aus dem Modernisierungsprogramm erwartet, so dass ein Mietwachstum von etwa 3 % (like-for-like) prognostiziert wird.

Leerstand

Der Leerstand des LEG-Portfolios hat bereits ein niedriges Niveau erreicht. Es wird damit gerechnet, dass der Leerstand auf vergleichbarer Fläche in 2017 noch einmal leicht gesenkt werden kann.

Für weitere relevante Kenngrößen wird folgende Entwicklung prognostiziert:

Instandhaltungen und Investitionen

Die Bewirtschaftungsstrategie der LEG ist bei Wahrung einer hohen Kapitaleffizienz darauf ausgerichtet, die Qualität des Portfolios zu erhalten und gezielt die Chancen für wertsteigernde Investitionen zu nutzen. In 2017 sollen rund 24 Euro pro qm in den Bestand investiert werden. Der Anteil der aktivierbaren und wertschaffenden Modernisierungsmaßnahmen wird dabei ab dem Jahr 2017 gegenüber den Vorjahren ansteigen.

Akquisitionen

Ein entsprechendes Angebot auf dem Markt vorausgesetzt, sieht die LEG sich mit ihrer Positionierung in NRW nach wie vor gut aufgestellt, die marktführende Stellung in NRW über Akquisitionen weiter auszubauen.

LTV

Zur Absicherung eines langfristig defensiven Risikoprofils wird angestrebt, dass sich der LTV in 2017 in einem Zielkorridor von 45 bis maximal 50% bewegt.

NAV

Die LEG geht davon aus, dass die erwartete positive Mietentwicklung sich auch in einer positiven Wertentwicklung des Immobilienportfolios widerspiegelt und diese sich wiederum positiv auf den NAV auswirkt. Die Relation von Mietwachstum und Wertentwicklung, die sich in der Veränderung der Mietrendite des Immobilienportfolios ausdrückt, lässt sich allerdings nur sehr schwer prognostizieren. Die Renditeanforderung an Wohnimmobilien wird unter anderem durch die Wertentwicklung in anderen Anlageklassen und die Zinsentwicklung beeinflusst, so dass hierzu keine Prognose abgegeben werden kann.

Dividende

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

Prognosebericht der LEG Immobilien AG

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

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

Im Vorjahr wurde ein negatives Ergebnis im einstelligen Millionenbereich prognostiziert. Der Verlust im Geschäftsjahr 2016 betrug 13,6 Mio. Euro, der im Wesentlichen aus Bankspesen für die Sachkapitalerhöhung und aus erhöhten Rechts- und Beratungskosten resultiert.

Auf Basis der genehmigten Wirtschaftsplanung wird das operative Ergebnis der LEG Immobilien AG -vor Dividendenausschüttungen der Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2016- auf Vorjahresniveau erwartet.

5. Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und nach den Erfordernissen des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB), der deutschen Rechnungslegungsstandards sowie der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Vorbemerkung

Mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 2. Januar 2013 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 11. Januar 2013) wurden die Herren 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.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 31. Mai 2016 und individuellem Vorstandsanstellungsvertrag vom 20. Juni 2016 wurde der Vorstandsanstellungsvertrag von Holger Hentschel mit Wirkung zum 1. Juli 2016 wie folgt geändert:

- Erhöhung der Grundvergütung von 300.000,00 € p.a. auf 350.000,00 € p.a.
- Erhöhung des STI-Programms (bei 100% Zielerreichung) von 200.000,00 € p.a. auf 250.000,00 € p.a.
- Erhöhung des jährlichen LTI-Programms (bei 100% Zielerreichung) von 250.000,00 € auf 300.000,00 €.

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.

Unter Fortgeltung bestehender Rechte und Pflichten wurde der individuellen Vorstandsanstellungsvertrag von Holger Hentschel mit Wirkung vom 1. Juli 2016 im Wesentlichen hinsichtlich der Vergütungsbestandteile geändert bzw. ersetzt.

Die Bezüge des Vorstands setzen sich im gesamten Geschäftsjahr 2016 aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung), einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit mittel- bis langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive, LTI) zusammen.

Die jeweiligen Zielwerte der einzelnen Vergütungsbestandteile entwickelten sich dabei wie folgt:

Vergütungsbestandteile (in T €)	Thomas Hegel	Eckhard Schultz	Holger Hentschel
	<i>CEO</i>	<i>CFO</i>	<i>COO</i>
Grundvergütung	520	468	350 (ab 1. Juli 2016) 300 (bis 1. Juli 2016)
Einjährige variable Vergütung (STI)	325	312	250 (ab 1. Juli 2016) 200 (bis 1. Juli 2016)
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	390	364	300 (ab 1. Juli 2016) 250 (bis 1. Juli 2016)
Gesamtvergütung	1.235	1.144	900 (ab 1. Juli 2016) 750 (bis 1. Juli 2016)

Die für die Tätigkeit des jeweiligen Vorstandsmitglieds insgesamt gewährte Vergütung für ein Geschäftsjahr – einschließlich Grundvergütung, STI, LTI (zzgl. voller Ausschöpfung möglicher Anpassungen) und Nebenleistungen – beträgt maximal bei Thomas Hegel 1.510 Tsd. Euro, bei Eckhard Schultz 1.397 Tsd. Euro und bei Holger Hentschel 1.100 Tsd. Euro (ab dem 1. Juli 2016). Sollte die maximale Vergütung für ein Geschäftsjahr überschritten werden, wird der Auszahlungsbetrag der Tranchen des LTI des entsprechenden Geschäftsjahres gekürzt.

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstands wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Raten ausgezahlt (pro rata temporis). Im Fall der vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit zahlt die LEG Immobilien AG die Vergütung in unveränderter Höhe bis zu einer ununterbrochenen Dauer von sechs Monaten.

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen. Die Vorstände erhalten 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. Diese sind auf eine jährliche Zahlung von 15.000 Euro begrenzt.

Des Weiteren stellt die LEG Immobilien AG den Vorstandsmitgliedern jeweils einen angemessenen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung. Sämtliche Kosten des Unterhaltes und des Gebrauches werden von der Gesellschaft getragen. Zudem können die Vorstände für dienstlich veranlasste Fahrten die Dienste eines Fahrers nutzen.

Der geldwerte Vorteil, der durch die private Nutzung veranlasst wird, ist auf einen Gegenwert von 45 Tsd. Euro für Thomas Hegel und von 30 Tsd. Euro für Eckhard Schultz sowie Holger Hentschel begrenzt. Lohn- und Einkommensteuer auf diese Leistungen sind vom jeweiligen Vorstandsmitglied zu tragen. Zudem werden den Vorstandsmitgliedern entstandene Auslagen und Reisekosten erstattet.

Weiterhin hat die LEG Immobilien AG für die Vorstände eine Unfallversicherung, die auch Unfälle im Privatbereich abgedeckt, abgeschlossen. Die Leistungen an den Versicherten bzw. seine Erben betragen maximal 500 Tsd. Euro für den Todesfall bzw. 1 Mio. Euro bei Invalidität.

Des Weiteren wurden unter anderem für die Vorstandsmitglieder Vermögenshaftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) abgeschlossen. Entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex enthalten die D&O-Versicherungen jeweils einen gesetzlich erlaubten Selbstbehalt von 10 % des Schadens begrenzt je Kalenderjahr auf das 1,5-fache der festen jährlichen Vergütung. Die Angemessenheit des Selbstbehaltes wird jährlich überprüft.

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 (gewichteter Durchschnitt der Aktienanzahl innerhalb des Berichtsjahres)

Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des Ziel-STI bei 100 %-iger Zielerreichung je Teilziel aus. Die Ermittlung der Zielerreichung der einzelnen Teilziele erfolgt unabhängig voneinander. Dabei können sich die Teilziele untereinander jedoch durch Unter- und Überschreiten ausgleichen. Insgesamt kann der Ziel-STI Betrag auch bei Übererfüllung der Ziele nicht überschritten werden.

Bei Änderungen des Konsolidierungskreises sowie bei Kapitalmaßnahmen während des laufenden Geschäftsjahres sind die jeweiligen im Geschäftsplan festgelegten Teilziele durch den Aufsichtsrat anzupassen. Die Anpassung erfolgt pro rata temporis.

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.

Der ermittelte STI kann durch diskretionäre Entscheidung des Aufsichtsrats bis zu 30 % erhöht oder reduziert werden.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. auf Basis der diskretionären Entscheidung angepassten STI um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Der für das jeweilige Geschäftsjahr zu ermittelnde und ggfs. anzupassende STI ist für Thomas Hegel auf 423 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 406 Tsd. Euro und für Holger Hentschel -ab dem 1. Juli 2016- auf 325 Tsd. Euro begrenzt.

Ergibt sich nach der vorstehenden Ermittlung ein zu zahlender STI, so wird dieser spätestens 30 Tage nach Billigung des konsolidierten IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft abgerechnet und an das Vorstandsmitglied ausgezahlt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 09. März 2016 wurde beschlossen, dass bei Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung von Ankäufen eine Berücksichtigung der erhöhten Anzahl von Aktien auf das Teilziel Funds from Operations I pro Aktie grundsätzlich erst – mit Wirkung pro rata temporis – ab Nutzen-Lasten Wechsel des erworbenen Portfolios erfolgt.

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 insgesamt über 100 % liegt.

Der anhand der festgelegten Ziele erreichte LTI kann um bis zu 30 % – nach Ermessen des Aufsichtsrats (diskretionäre Entscheidung) – erhöht oder reduziert werden.

Treten außergewöhnliche Entwicklungen auf, so kann der Aufsichtsrat die nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraumes ermittelten Zielerreichungsgrade und ggfs. auf Basis der diskretionären

Entscheidung angepassten LTI um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen. Dadurch kann der auf jede Tranche entfallende Betrag von einem Drittel des Ziel-LTIs unter- oder überschritten werden.

Der nach Ablauf des jeweiligen Performance-Zeitraums ermittelte und ggfs. angepasste LTI ist für Thomas Hegel auf 169 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 158 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 130 Tsd. Euro (ab 1. Juli 2016) begrenzt. Der Gesamtbetrag des für ein Geschäftsjahr ausgelobten LTI ist für Thomas Hegel auf 507 Tsd. Euro, für Eckhard Schultz auf 473 Tsd. Euro und für Holger Hentschel auf 390 Tsd. Euro (ab 1. Juli 2016) begrenzt.

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.

Zu Beginn eines jeden relevanten Geschäftsjahres schließen Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied eine LTI-Zielvereinbarung ab, die die Vorgaben für die zwei Erfolgsziele für jede Tranche bezogen auf den jeweiligen Performance-Zeitraum enthält. Ebenso ist die Relation zwischen dem Zielerreichungsgrad und dem zuzuordnenden Anteil des Teilbetrages der Tranche niederzulegen. Kommt eine Einigung insoweit nicht zustande, werden diese Bestandteile durch den Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgesetzt (§ 315 BGB), wobei sich das Ermessen an den Zielen des Vorjahres zu orientieren hat.

Folgende Zielkonkretisierungen (Zielkorridore) gelten:

LTI 2013

LTI 2013 / Performance-Zeitraum 1

	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 1 Ø p.a.	4 %	5,5 %	8 %
--	------------	--------------	------------

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

LTI 2013 / Performance-Zeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Total Shareholder Return p.a.	3,2 %	5,6 %	5,6 %	4 %	7 %	7 %	4,8 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	4,8 %	6 %	7,2 %
--	--------------	------------	--------------

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

LTI 2013/ Performance-Zeitraum 3:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	--------------	------------	--------------

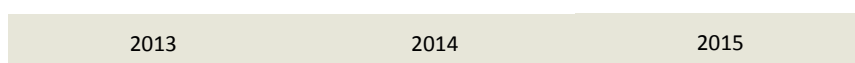
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %
-------------------------------------	-------------	--------------	--------------

Übersicht Performance Zeiträume:

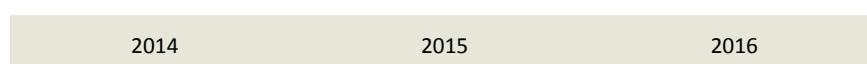
Performance-Zeitraum I



Performance-Zeitraum II



Performance-Zeitraum III



LTI 2014

LTI 2014/ Performance-Zeitraum 1:

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 1 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	--------------	------------	--------------

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

LTI 2014/ Performance-Zeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %

LTI 2014/ Performance-Zeitraum 3:

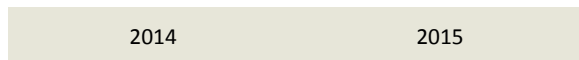
	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p.a.	5,6 %			7 %			8,4 %		
--	--------------	--	--	------------	--	--	--------------	--	--

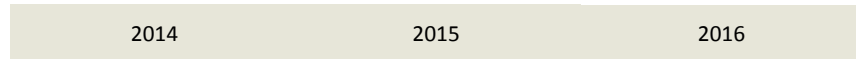
Performance against EPRA	90 %			100 %			110 %		
-------------------------------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--------------	--	--

Übersicht Performance Zeiträume:

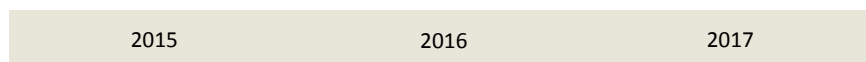
Performance-Zeitraum I



Performance-Zeitraum II



Performance-Zeitraum III



2014 = Relevantes Geschäftsjahr

LTI 2015

LTI 2015/ Performance-Zeitraum 1:

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 1 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	--------------	------------	--------------

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

LTI 2015/ Performance-Zeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %

LTI 2015/ Performance-Zeitraum 3:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
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 %
------------------------------	-------------	--------------	--------------

Übersicht Performance Zeiträume:

Performance-Zeitraum I

2015	2016
------	------

Performance-Zeitraum II

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

Performance-Zeitraum III

2016	2017	2018
------	------	------

2015 = Relevantes Geschäftsjahr

LTI 2016

LTI 2016/ Performancezeitraum 1:

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 1 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	-------	-----	-------

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

LTI 2016/ Performancezeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %

LTI 2016/ Performancezeitraum 3:

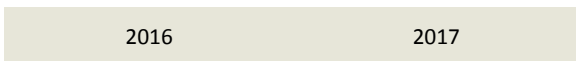
	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	-------	-----	-------

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

Übersicht Performance Zeiträume:

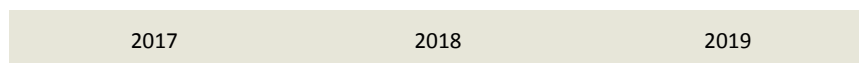
Performance-Zeitraum I



Performance-Zeitraum II



Performance-Zeitraum III



2016 = Relevantes Geschäftsjahr

LTI 2017

LTI 2017/ Performancezeitraum 1:

	Zielerreichungsgrad 80 %		Zielerreichungsgrad 100 %		Zielerreichungsgrad 120 %	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 1 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	--------------	------------	--------------

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

LTI 2017/ Performancezeitraum 2:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 2 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
Performance against EPRA	90 %	100 %	110 %

LTI 2017/ Performancezeitraum 3:

	Zielerreichungsgrad 80 %			Zielerreichungsgrad 100 %			Zielerreichungsgrad 120 %		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Total Shareholder Return p.a.	5,6 %	5,6 %	5,6 %	7 %	7 %	7 %	8,4 %	8,4 %	8,4 %

Total Shareholder Return Performancezeitraum 3 Ø p.a.	5,6 %	7 %	8,4 %
--	--------------	------------	--------------

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

Übersicht Performance Zeiträume:

Performance-Zeitraum I

2017	2018
------	------

Performance-Zeitraum II

2017	2018	2019
------	------	------

Performance-Zeitraum III

2018	2019	2020
------	------	------

2017 = Relevantes Geschäftsjahr

Im Falle eines rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses eines Vorstandsmitglieds kann die Gesellschaft eine vorgezogene Abrechnung der später fällig werdenden Tranchen vornehmen. In diesem Fall können sich der Aufsichtsrat und das jeweilige Vorstandsmitglied anstelle der Ermittlung der tatsächlichen Zielerreichung einvernehmlich auf eine fiktive Zielerreichung verständigen. Der unter Zugrundelegung dieser fiktiven Zielerreichung ermittelte Betrag einer Tranche kann anschließend um 30 % gekürzt werden.

Long Term Incentive Plan mit Altgesellschaftern

Durch den Börsengang der LEG Immobilien AG sind per 31. Dezember 2016 – analog den Vorjahren – aus den Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche entstanden.

Gesamtvergütung des Vorstands 2016

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen für das Geschäftsjahr 2016:

T€

Gewährte Zuwendungen	Thomas Hegel				Eckhard Schultz				Holger Hentschel			
	CEO				CFO				COO			
	2016	2016 min	2016 max	2015	2016	2016 min	2016 max	2015	2016	2016 min	2016 max	2015
Festvergütung ²⁾	520	520	520	460	468	468	468	414	325 ¹⁾	325	325	300
Nebenleistungen	36	36	36	40	22	22	22	19	28	28	28	20
Summe fixe Vergütungsbestandteile	556	556	556	500	490	490	490	433	353	353	353	320
Einjährige variable Vergütung (STI) ²⁾	325	0	423	288	312	0	406	276	225 ¹⁾	0	293	200
Summe Mehrjährige variable Vergütung (LTI /LTIP)	215	0	507	194	200	0	473	181	151	0	358	127
LTI 2013 (bis 2016)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2014 (bis 2017)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LTI 2015 (bis 2018) ²⁾	0	0	0	194	0	0	0	181	0	0	0	127
LTI 2016 (bis 2019)	215	0	507	0	200	0	473	0	151 ¹⁾	0	358	0
LTIP Altgesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe variable Vergütungsbestandteile	540	0	930	482	512	0	879	457	376	0	651	327
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	1.096	556	1.486	982	1.002	490	1.369	891	729	353	1.004	647
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	20	20	20	20	30	30	30	26
Gesamtvergütung	1.096	556	1.486	982	1.022	510	1.389	911	759	383	1.034	673

1) Vertragsanpassung zum 1. Juli 2016

2) Vergütung 2015: Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Auf Basis der Einschätzung über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31. Dezember 2016 ein Personalaufwand für den LTI 2014 bis 2017 in Höhe von 0,8 Mio. Euro (2015: 0,8 Mio. Euro) erfasst, davon für Thomas Hegel 0,3 Mio. Euro (2015: 0,3 Mio. Euro), Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (2015: 0,3 Mio. Euro) und Holger Hentschel 0,2 Mio. Euro (2015: 0,2 Mio. Euro).

Beim STI wurde 2016 (2015) für Thomas Hegel ein Betrag von 0,4 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro), für Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro) und für Holger Hentschel 0,2 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) im Personalaufwand erfasst.

Für den LTIP mit den Altgesellschaftern wurde ein Gesamtaufwand in 2016 von 0,0 Mio. Euro (2015: 0,2 Mio. Euro) erfasst, davon für Eckhard Schultz 0,0 Mio. Euro (2015: 0,2 Mio. Euro) und Holger Hentschel 0,0 Mio. Euro (2015: 0,0 Mio. Euro).

Der Zufluss an die Vorstände stellt sich wie folgt dar:

T€

Zufluss	Thomas Hegel		Eckhard Schultz		Holger Hentschel	
	CEO		CFO		COO	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Festvergütung ²⁾	520	460	468	414	325	300
Nebenleistungen	36	40	22	19	28	20
Summe fixe Vergütungsbestandteile	556	500	490	433	353	320
Einjährige variable Vergütung (STI) *1)	336	250	323	240	230	200
Mehrjährige variable Vergütung (LTI / LTIP)	2.533	2.238	2.053	1.804	340	255
LTI 2013 (bis 2016)	100	100	93	93	50	50
LTI 2014 (bis 2017)	100	0	93	0	67	0
LTI 2015 (bis 2018)	0	0	0	0	0	0
LTI 2016 (bis 2019)	0	0	0	0	0	0
LTIP Altgesellschafter	2.333	2.138	1.867	1.711	223	205
Summe variable Vergütungsbestandteile	2.869	2.488	2.376	2.044	570	455
Summe fixe und variable Vergütungsbestandteile	3.426	2.989	2.866	2.477	923	775
Versorgungsaufwand	0	0	20	20	30	26
Gesamtvergütung	3.426	2.989	2.886	2.497	953	801

1) Finaler Auszahlungsbetrag für das vergangene Geschäftsjahr

2) Vergütung 2015: Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

Die Gesamtbezüge des Vorstands 2016 ergeben sich wie folgt:

Gesamtbezüge	Thomas Hegel <i>CEO</i>		Eckhard Schultz <i>CFO</i>		Holger Hentschel <i>COO</i>		Summe	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	Festvergütung ²⁾	520	460	468	414	325 ¹⁾	300	1.313
Nebenleistungen	36	40	22	19	28	20	86	79
Summe fixe Vergütungsbestandteile	556	500	490	433	353	320	1.399	1.253
Einjährige variable Vergütung (STI) ²⁾	325	288	312	276	225 ¹⁾	200	862	764
Mehrjährige variable Vergütung (LTI) ^{2) 3)}	387	194	362	181	284 ¹⁾	127	1.033	502
Summe variable Vergütungsbestandteile	712	482	674	457	509	327	1.895	1.266
Gesamtvergütung	1.268	982	1.164	890	862	647	3.294	2.519

1) Vertragsanpassung zum 1. Juli 2016

2) Vergütung 2015: Vertragsanpassungen zum 1. Juli 2015

3) Vergütung 2016: Beinhaltet LTI Bezüge für 2016 und 2017

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Leistungen für den Fall der regulären Beendigung der Tätigkeit

Betriebliche Altersvorsorge

Die LEG Immobilien AG hat die zugunsten des Vorstandsmitglieds 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 ruhegehaltsfähiges Grundgehalt in Höhe von 92.676 Euro abgestellt. Die Rückstellung per 31. Dezember 2016 beträgt 182.071 Euro (2015: 185.146 Euro). Der erfasste Personalaufwand 2016 beträgt 30 Tsd. Euro (2015: 26 Tsd. Euro).

Eckhard Schultz hat eine unverfallbare Anwartschaft auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung (inklusive Berufsunfähigkeitsversicherung) über eine rückgedeckte Unterstützungskasse, die ebenfalls von der LEG Immobilien AG übernommen wurde. Es werden jährliche Beiträge in Höhe von 20.000 Euro brutto geleistet. Die Leistungen erfolgen im Jahr 2025 als Kapitalabfindung in Höhe von 396.773 Euro. Dazu kommen noch die Leistungen aus Überschussbeteiligung.

In 2013 beschloss der Aufsichtsrat, Eckhard Schultz und Holger Hentschel jeweils eine arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusage über eine Unterstützungskasse im Wege einer beitragsorientierten Leistungszusage 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 2016 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 einschließlich Nebenleistungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Cap ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex).

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

Sterbegeld

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

Der Aufsichtsrat beschloss am 18. September 2015 eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren (Erstbestellung zuzüglich zweimaliger Wiederbestellung).

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.

Gemäß Satzung der LEG Immobilien AG gilt nach § 8.10: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von 50.000 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Die Mitglieder eines Ausschusses des Aufsichtsrats erhalten eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von 15.000 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte. Für jede Präsenzsitzung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses erhält jedes Mitglied zusätzlich ein Sitzungsgeld in Höhe von 2.000 Euro je Sitzung. Für die Mitgliedschaft und den Vorsitz im Nominierungsausschuss wird keine Vergütung gezahlt.

Zudem werden den Aufsichtsratsmitgliedern entstandene, angemessene Auslagen und Reisekosten erstattet. 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 unter anderen für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) mit einer angemessenen Versicherungssumme mit Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats abgeschlossen. Der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend sieht die Vermögenshaftpflichtversicherung seit 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.

Mit Schreiben vom 30. November 2015 hat Herr Jürgen Schulte-Laggenbeck der Gesellschaft mitgeteilt, dass er mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 sein Aufsichtsratsmandat niederlegt. Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2016, gestützt auf einen entsprechenden Vorschlag des Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates - Herrn Dr. Claus Nolting als Nachfolger gewählt.

Name	Vorname	Aufsichtsrat		Prüfungsausschuss		Präsidium		Nominierungsausschuss	Gesamt je Mitglied 2016 (netto)
		Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld	Vergütung	Sitzungsgeld		
Zimmer	Michael	100.000,00 € Vorsitzender	8.000,00 €	./.	./.	30.000,00 € Vorsitzender	4.000,00 €	0,00 € Vorsitzender	142.000,00 €
Jütte	Stefan	75.000,00 € Stellv. Vorsitz.	8.000,00 €	30.000,00 € Vorsitzender	8.000,00 €	15.000,00 € Stellv. Vorsitzender	6.000,00 €	0,00 € Stellv. Vorsitzender	142.000,00 €
Ludewig, Dr.	Johannes	50.000,00 € Mitglied	6.000,00 €	./.	./.	15.000,00 € Mitglied	6.000,00 €	0,00 € Mitglied	77.000,00 €
Scharpe, Dr.	Jochen	50.000,00 € Mitglied	8.000,00 €	15.000,00 € Stellv. Vorsitzender	8.000,00 €	0,00 € Vertretungsmitglied	0,00 €	./.	81.000,00 €
Hayday	Natalie	50.000,00 € Mitglied	6.000,00 €	15.000,00 € Mitglied	8.000,00 €	./.	./.	./.	79.000,00 €
Dr. Nolting (ab 19.05.2016)	Claus	30.833,33 € Mitglied ¹	4.000,00 €	./.	./.	./.	./.	./.	34.833,33 €
Summe		355.833,33 €	40.000,00 €	60.000,00 €	24.000,00 €	60.000,00 €	16.000,00 €	./.	555.833,33 €

1) Zeitanteilige Vergütung

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2016 0,6 Mio. Euro (2015: 0,5 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

6. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

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

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 2016 verabschiedet:

„Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG (die „Gesellschaft“) erklären, dass die Gesellschaft seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz im November 2015 den vom Bundesministerium der Justiz am 12. Juni 2015 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ (Fassung vom 05. Mai 2015, der „Kodex“) ohne Ausnahme entsprochen hat.

Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG erklären ferner, dass die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex zurzeit ohne Ausnahme entspricht und ihnen auch zukünftig entsprechen wird.

Düsseldorf, im November 2016

Der Vorstand der LEG Immobilien AG

Der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG“

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

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

Förderung sozialer Projekte vor Ort

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

LEG NRW Mieter-Stiftung

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

Sozialcharta

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

Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Die LEG Immobilien AG ist Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. hat unter www.immo-initiative.de einen „Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft“ (Stand Juni 2014, „ICGK“) veröffentlicht, der über den DCGK hinausgehende Empfehlungen enthält. Aufsichtsrat und Vorstand der LEG Immobilien AG stimmen darin überein, dass – mit Ausnahme der Regelungen in der dortigen Ziffer 5.3.2i – auch die Empfehlungen des ICGK beachtet werden sollen.

Ziffer 5.3.2.i des ICGK empfiehlt, dass der Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss oder ein gesonderter Bewertungsausschuss mit der Bewertung des Immobilienbestands und der Auswahl der Bewerter befasst wird. Die Geschäftsordnung des Vorstands der LEG Immobilien AG sieht derzeit vor, dass grundlegende Änderungen von Bewertungsverfahren einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterstehen. Darüber hinaus überwacht und überprüft der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats umfassend im Rahmen der gesetzlichen und durch den Corporate Governance Kodex vorgesehenen Empfehlungen die Erstellung des Jahresabschlusses und in diesem Zusammenhang auch die Bewertung des Immobilienbestands. Die Bewertung des Immobilienbestands selbst erfolgt durch die Gesellschaft, allerdings validiert durch einen externen Immobilienbewerter und den Abschlussprüfer. Sowohl Abschlussprüfer wie auch der externe Immobilienbewerter nehmen regelmäßig an Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats teil.

Code of Conduct

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

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 17. Juni 2016 angepasst. Sie sieht unter anderem vor, dass bestimmte Geschäfte besonderer Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats oder einer 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 besteht aus sechs Mitgliedern und 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. Im Aufsichtsrat legte Jürgen Schulte-Laggenbeck sein Amt mit Ablauf des 31. Dezember 2015 nieder. Dr. Claus Nolting wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2016 als Nachfolger bestellt.

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 2016 über drei Ausschüsse: das Präsidium, den Nominierungsausschuss und den Prüfungsausschuss. 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;
- Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente und der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder; und
- Erwerb von Immobilienportfolios.

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

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

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

Mitglieder des Präsidiums sind der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zimmer, sein Stellvertreter, Herr Stefan Jütte und Herr Dr. Johannes Ludewig. 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 Dr. Johannes Ludewig). 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. So hat der Prüfungsausschuss in einer „White List“ eine begrenzte Anzahl von Nichtprüfungsleistungen freigegeben, die durch den Abschlussprüfer erbracht werden können. Sollte der Abschlussprüfer mit weiteren Aufgaben beauftragt werden, ist eine Freigabe des Prüfungsausschusses erforderlich. Zudem hat die Gesellschaft im Auftrag des Prüfungsausschusses einen Prozess etabliert, wonach sichergestellt wird, keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen an den derzeitigen Abschlussprüfer sowie an mögliche zukünftige Abschlussprüfer zu vergeben. Die Arbeit des Prüfungsausschusses folgt einer eigenen Geschäftsordnung, die zuletzt am 17. Juni 2016 geändert wurde.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Stefan Jütte (Vorsitzender), Dr. Jochen Scharpe (stellv. Vorsitzender), und Frau Natalie C. Hayday. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen

Nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 des Aktiengesetzes sind Aufsichtsrat und Vorstand verpflichtet, Zielgrößen für die Beteiligung von Frauen (i) im Aufsichtsrat, (ii) im Vorstand sowie (iii) in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen, einen Zeitrahmen, innerhalb dessen das Ziel erreicht werden soll, zu definieren sowie über die Zielerreichung zu berichten und wenn diese nicht erreicht wurde, Angaben zu den Gründen zu machen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 2. Juni 2015, bezogen auf den sechsköpfigen Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG, vor dem Hintergrund der bestehenden Besetzung des Aufsichtsrats eine Quote von 16,6 % (entspricht einer Frau im sechsköpfigen AR) beschlossen.

Als Frist zur Erreichung dieses Ziels wurde der 31. Dezember 2016 festgelegt. Dieses Ziel wurde erreicht. Der Aufsichtsrat plant, in seiner Sitzung vom 8. März 2017 erneut über die Zielsetzung zu beraten und diese im Ergebnis unverändert zu lassen. Als Frist zur Erfüllung der Ziele soll der 31. Dezember 2021 gesetzt werden.

Vorstand

Ebenfalls in der Sitzung vom 2. Juni 2015 hatte der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG als Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand, insbesondere aufgrund der erst im März 2015 erfolgten Verlängerung der Vorstandsbestellung bis zum Jahr 2021 (Herren Hegel und Schultz) bzw. 2019 (Herr Hentschel) eine Quote von 0,0 % festgelegt. Der bestehende Status wurde damit festgeschrieben. Als Frist zur Erreichung dieses Ziels wurde der 31. Dezember 2016 festgelegt. Dieses Ziel wurde – da es keine Veränderungen im Vorstand gab – erreicht. Der Aufsichtsrat hat plant, in seiner Sitzung vom 8. März 2017 erneut über die Zielsetzung zu beraten und diese im Ergebnis unverändert zu lassen. Als Frist zur Erfüllung der Ziele soll der 31. Dezember 2021 gesetzt werden.

Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Die LEG Immobilien AG selbst verfügt über keine Mitarbeiter, weshalb folglich auch keine Ziele für die nicht vorhandenen Mitarbeiter festgelegt werden können. In der Vorstandssitzung vom 17. Juni 2015 hat der Vorstand der LEG Immobilien AG jedoch freiwillig gruppenweite Ziele zur Besetzung von Führungspositionen mit Frauen festgelegt. Sowohl für die erste wie auch für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde eine Zielgröße von 30 % festgelegt. Der Zeitraum zur Erreichung der Ziele wurde auf den 31. Dezember 2016 begrenzt. Im Zeitraum der Beschlussfassung waren 25 % der ersten und 36 % der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands mit Frauen besetzt; somit bedeutet die Festlegung der Ziele hinsichtlich der ersten Führungsebene eine Steigerung des Frauenanteils und hinsichtlich der zweiten Führungsebene die Erzielung eines Mindestanteils. Dies schließt eine weitere Steigerung des Frauenanteils auf dieser Führungsebene selbstverständlich nicht aus. Zum 31. Dezember 2016 war der Frauenanteil in der ersten Ebene unterhalb des Vorstands auf 17 % gesunken, in der

zweiten Ebene unterhalb des Vorstands auf 33 %. Das Ziel in der ersten Ebene unterhalb des Vorstands einen Frauenanteil von zumindest 30 % zu erreichen, konnte folglich nicht erreicht werden; für die zweite Ebene unterhalb des Vorstands konnte das Ziel hingegen erreicht werden. Die Reduktion des Frauenanteils ist darauf zurückzuführen, dass zwei Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands das Unternehmen verlassen haben und aufgrund von Umstrukturierungen die Positionen nicht nachbesetzt wurden. Der Vorstand hält weiter an dem Ziel einer Quote von Frauen in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands von 30 % fest und hat sich zum Ziel gesetzt, dies bis zum 31. Dezember 2021 zu verwirklichen.

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 <https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-nach-289a-hgb/> wiedergegeben.

7. Übernahmerelevante Angaben zu § 289 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Es sind 63.188.185 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 in Höhe von 31.384.894,00 Euro. Das bedingte Kapital beträgt 31.384.894,00 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 2016 war BlackRock, Inc. und mit ihr verbundene Unternehmen mit 12,06 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt (Meldung gemäß §§ 21, 22 WpHG). 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 27. März 2015 veröffentlicht wurde.

Zum 31. Dezember 2016 war ferner Sun Life Financial Inc. und mit ihr verbundene Unternehmen mit 10,03 % am Kapital der Gesellschaft und somit auch an den bestehenden Stimmrechten beteiligt (Meldung gemäß §§ 21, 22 WpHG). Sun Life Financial 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 14. Juli 2016 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 Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche, ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. Mai 2021 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.384.894 neuen Aktien um insgesamt bis zu 31.384.894,00 Euro zu erhöhen.

Das Grundkapital ist um bis zu 31.384.894,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 31.384.894 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, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie (vi) zur Bedienung von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. -pflichten. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist in bestimmten Fällen ausgeschlossen bzw. kann bei einem Bezugsangebot an die Aktionäre für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

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

Ferner hat die LEG Immobilien AG im Januar 2017 eine Unternehmensanleihe im Volumen von 500 Mio. Euro emittiert. Sollte ein Kontrollwechsel erfolgen, hätten die Anleihegläubiger das Recht, die Anteile an der Anleihe zu 101 % des Nominalwerts an die Gesellschaft zurückzugeben und für ausstehende Zinszahlungen kompensiert zu werden.

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.

Darüber hinaus gibt es vereinzelt Finanzierungsverträge, die eine Kündigungsmöglichkeit zugunsten des finanzierenden Instituts enthalten, wenn ein derartiger Kontrollwechsel stattfindet.

Zudem stehen verschiedene Gesellschaftsverträge mit Kooperationspartnern unter dem Vorbehalt eines Kontrollwechsels im Aktionariat der LEG Immobilien AG. So hat die B&O Service und Messtechnik AG als Minderheitsgesellschafterin der TSP – TechnikServicePlus GmbH (TSP) das Recht, im Fall eines Kontrollwechsels wahlweise ihre Anteile an der TSP an die LEG Immobilien AG zu übertragen oder die Anteile der LEG Immobilien AG zu erwerben – jeweils gegen Zahlung eines formelmäßig zu bestimmenden Anteilspreises und etwaiger Kompensationszahlung für die vorzeitige Beendigung langfristig abgeschlossener Verträge.

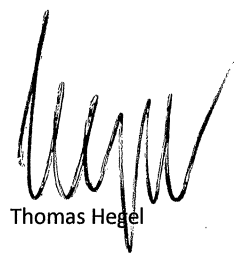
Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern

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

Düsseldorf, den 07. März 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hegel



Eckhard Schultz



Holger Hentschel

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	31. Dezember 2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	939.596.028,18		907.025.603,60
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.201.188,33		150.303.584,28
		1.089.797.216,51	1.057.329.187,88
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.087.861,00		7.093.335,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.144.556,77		278.998.245,05
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.992,77		9.953,50
		145.235.410,54	286.101.533,78
II. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.596.265,77		12.670.751,60
		3.596.265,77	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		28.193.796,00	34.479.914,00
		<u>1.266.822.688,82</u>	<u>1.390.581.387,26</u>

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	31. Dezember 2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		63.188.185,00	62.769.788,00
Nennwert bedingtes Kapital: € 31.384.894,00 (Vorjahr: € 28.531.722,00)			
II. Kapitalrücklage		614.567.497,35	781.152.660,35
III. Gewinnrücklagen		31.740.542,43	31.740.542,43
IV. Bilanzgewinn		192.995.742,50	148.467.594,89
		<u>902.491.967,28</u>	<u>1.024.130.585,67</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	182.071,00		185.146,00
2. sonstige Rückstellungen	50.001.308,68		50.620.553,96
		<u>50.183.379,68</u>	<u>50.805.699,96</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	300.000.000,00		300.000.000,00
davon konvertibel: € 300.000.000,00			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.185,27		215.934,93
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	406.552,70		1.238.011,19
4. Sonstige Verbindlichkeiten	13.615.603,89		14.191.155,51
davon aus Steuern: € 918.334,49 (Vorjahr: € 1.189.846,56)			
		<u>314.147.341,86</u>	<u>315.645.101,63</u>
		<u>1.266.822.688,82</u>	<u>1.390.581.387,26</u>

LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2016

	<u>01.01 - 31.12.2016</u>	<u>01.01 - 31.12.2015</u>
	EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	543.284,62	2.140.609,08
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.192.476,36	-2.647.550,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-52.575,19	-77.611,25
davon für Altersversorgung: € 33.154,40 (Vorjahr: € 59.850,77)		
3. sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.541.338,77	-16.953.636,96
4. Erträge aus Gewinnabführung	500.798,37	509.932,01
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.437.216,56	650.426,17
davon aus verbundenen Unternehmen € 2.437.216,56 (Vorjahr: € 650.426,17)		
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.229,02	14.236,79
davon aus verbundenen Unternehmen: € 11.969,24 (Vorjahr: € 12.037,05)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.319.269,76	-8.471.345,67
davon an verbundene Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 7.201,00 (Vorjahr: € 6.909,00)		
8. Ergebnis nach Steuern	-13.612.131,51	-24.834.940,27
9. Jahresfehlbetrag	-13.612.131,51	-24.834.940,27
10. Gewinnvortrag	6.607.874,01	3.302.535,16
11. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	200.000.000,00	170.000.000,00
12. Bilanzgewinn	192.995.742,50	148.467.594,89

Anhang der

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2016

I. Allgemeine Angaben zum Einzelabschluss der LEG Immobilien AG

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, (im Folgenden: „LEG AG“) hat ihren Sitz in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf (Handelsregisternummer HRB 69386).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 ist die LEG AG eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Mit Beantragung der Börsenzulassung im Dezember 2012 gilt die LEG AG gemäß § 264d HGB als kapitalmarktorientiert und fällt unter den Geltungsbereich des § 267 Abs. 3 HGB.

Die LEG AG und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen "LEG-Gruppe") zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. Dezember 2016 hielt die LEG-Gruppe 129.636 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des HGB, des AktG und nach der LEG Bilanzierungsrichtlinie aufgestellt.

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

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

Mit Datum vom 30. April 2014 hatte die LEG AG als herrschendes Unternehmen einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Erste WohnServicePlus GmbH abgeschlossen, welcher wirksam mit Handelsregistereintrag am 19.08.2014 rückwirkend für das Geschäftsjahr 2014 galt.

Am 16. Dezember 2016 hat die LEG AG eine freiwillige Verlustübernahmeerklärung für das Geschäftsjahr 2017 gegenüber der LEG NRW GmbH abgegeben und gemäß § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden erstmals die Vorschriften des Bilanzrichtlinien- Umsetzungs-gesetz (BilRUG) in der Fassung vom 17. Juli 2015 unter Berücksichtigung der Übergangsvorschriften des Art. 75 EGHGB angewendet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Allgemeine Angaben

Folgende Abweichungen von in Vorperioden praktizierten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtsjahr vorgenommen:

- Anpassung des Gliederungsschemas des Berichtsjahres sowie des Vorjahres gemäß § 275 Abs. 2 HGB n. F.
- Gemäß Art. 75 Abs. 6 Satz 1 EGHGB n.F. i.V.m. § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB n.F. sind Altersversorgungsverpflichtungen (Rückstellungen für Pensionen) im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Geschäftsjahre (Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre) bewertet worden.

Die sonstigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Ausweismethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

In der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung sind jeweils die entsprechenden Vorjahresbeträge angegeben. Sofern diese Beträge aufgrund der erstmaligen Anwendung des BilRUG nicht vergleichbar sind, wurde dies in der jeweiligen Position im Anhang erläutert.

B. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

1. Anlagevermögen

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet. Liegt eine dauerhafte Wertminderung vor, werden sie auf den am Abschlussstichtag beizulegenden, niedrigeren Wert außerplanmäßig abgeschrieben. Das Wahlrecht zur außerplanmäßigen Abschreibung bei vorübergehender Wertminderung wird nicht ausgeübt. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Ausleihungen werden zum Nennwert bilanziert.

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert, sofern Abzinsungen nicht erforderlich sind. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden brutto ausgewiesen.

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

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sowie der Unterschiedsbetrag einer Verbindlichkeit zwischen Erfüllungsbetrag und Ausgabebetrag. Dieser ist über die Laufzeit der Verbindlichkeit durch planmäßige jährliche Abschreibung zu tilgen.

C. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

1. Eigenkapital

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

Die **Gewinnrücklagen** enthalten ausschließlich andere Gewinnrücklagen.

2. Rückstellungen

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

Rückstellungen für **Pensionen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2016 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Bewertung liegen die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Parameter zugrunde:

Pensionen		
Angaben in %	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungssatz	4,01	3,89
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00

Erfolgsauswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis erfasst.

3. Verbindlichkeiten

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

4. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Latente Steuern

Nach der formalen Betrachtungsweise ist bei Bestehen einer steuerlichen Organschaft alleinige Steuerschuldnerin die LEG AG als Organträgerin, d.h. auch tatsächliche und **latente Steuern** der Organgesellschaft sind vollständig in dem Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie alleine die Besteuerungsfolgen treffen. Dementsprechend werden die temporären Differenzen der Organgesellschaft im Abschluss der LEG AG erfasst.

Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht. Ein passiver Überhang wird nach § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB angesetzt.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt folgender Steuersatz zugrunde:

Zahlen in %	31.12.2016	31.12.2015
Körperschaftsteuersatz einschließlich Solidaritätszuschlag	15,825 %	15,825 %
Gewerbesteuersatz	15,4 %	15,4 %
Gewerbesteuerhebesatz	440 %	440 %
Effektiver Steuersatz	31,225%	31,225%

Die Differenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz, die zu aktiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf folgende Bilanzposten:

1. Steuerliche Verlustvorträge
2. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
3. Pensionsrückstellungen
4. Sonstige Rückstellungen

Die Differenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz, die zu passiven latenten Steuern führen, entfallen im Wesentlichen auf den Sonstige Forderungen.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Finanzanlagen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 150.000 betreffen die LEG NRW GmbH und in Höhe von TEUR 201 (Vorjahr: TEUR 304) die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH, Münster.

Der Zugang des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus der im Berichtsjahr durchgeführten Sachkapitalerhöhung in Höhe von 31.960 TEUR.

Es liegen keine vorübergehenden Wertminderungen vor.

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

2. Umlaufvermögen

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

TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45	26
Forderungen aus Cash Pooling	124.019	260.039
Sonstige Forderungen	18.081	18.933
Summe Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	142.145	278.998
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0

3. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind verschiedene, zeitlich abgegrenzte Aufwendungen enthalten. Im Wesentlichen betrifft dies Aufwendungen (Disagio) im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 28.082 (Vorjahr: TEUR 34.440).

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

4. Aktive latente Steuern

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

5. Eigenkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der LEG AG:

TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Delta
Gezeichnetes Kapital	63.188	62.770	418
Kapitalrücklage	614.567	781.153	-166.586
Gewinnrücklage	31.741	31.741	0
Bilanzgewinn	192.996	148.467	44.529
Summe	902.492	1.024.131	-121.639

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2016 ausgegebenen nennwertlosen Stückaktien beträgt 63.188.185 Stück. Auf jede Aktie entfällt rechnerisch ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht. Von der Gesellschaft werden keine eigenen Aktien gehalten.

Die Kapitalrücklage veränderte sich aufgrund einer Sachkapitalerhöhung in Höhe von 33.415 TEUR sowie einer Entnahme von 200.000 TEUR auf 614.567 TEUR.

5.1. Genehmigtes Kapital

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2014 und teilweise Inanspruchnahme

Gem. § 4.1 der Satzung (Fassung bis 15. Juli 2015) war der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit der Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu Euro 26.481.722,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

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

Das Genehmigte Kapital 2014 bestand nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von Euro 22.381.722,00.

Der Vorstand war nach der Fassung der Satzung bis 15. Juli 2015 damit noch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 22.381.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu Euro 22.381.722,00 zu erhöhen.

Am 23. Juni 2015 hat der Vorstand der LEG AG mit Einwilligung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2014 teilweise zu nutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 1.196 TEUR gegen Ausgaben von 1.196.344 neuen Stückaktien zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 24. Juni 2015.

Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2014

Die Hauptversammlung vom 24. Juni 2015 hat das restliche bestehende genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2015 geschaffen. Das neue genehmigte Kapital wurde mit Eintragung der Beschlussfassung am 15. Juli 2015 in das Handelsregister wirksam.

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2015

Der Vorstand war gem. § 4.1 der Satzung (Fassung bis zum 13. Juni 2016) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. Juni 2020 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 28.531.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 28.531.722,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Am 12. November 2015 hat der Vorstand der LEG AG mit Einwilligung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2015 teilweise zu nutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 4.510 TEUR gegen Ausgaben von 4.510.000 neuen Stückaktien zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 13. November 2015.

Das Genehmigte Kapital 2015 bestand danach nach teilweiser Ausschöpfung in Höhe von Euro 24.021.722,00. Der Vorstand war damit (nach Satzung in der Fassung bis zum 13. Juni 2016) noch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. Juni 2020 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 24.021.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt zu Euro 24.021.722,00 zu erhöhen.

Am 24. Mai 2016 hat der Vorstand der LEG AG mit Einwilligung des Aufsichtsrats beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2015 teilweise zu nutzen und das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um nominal 418 TEUR gegen Ausgaben von 418.397 neuen Stückaktien zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 30. Mai 2016. Danach bestand das genehmigte Kapital 2015 nach teilweiser Ausschöpfung noch in Höhe von EUR 23.603.325.

Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2016 und Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2015

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. Mai 2021 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 31.384.894 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 31.384.894 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das verbleibende Kapital 2015 wurde in der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016 aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Eintragung ins Handelsregister wirksam (13. Juni 2016).

5.2. Bedingtes Kapital

Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2014

Gem. § 4.2 der Satzung (Fassung bis zum 15. Juli 2015) war das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Euro 26.481.722,00 durch Ausgabe von bis zu 26.481.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2014). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht (bzw. Kombination dieser Instrumente), welche die LEG AG oder in- oder ausländischen Unternehmen, an denen die LEG AG unmittelbar oder mittelbar mit der Mehrheit der Stimmen und des Kapitals beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013 oder vom 25. Juni 2014 ausgegeben haben, ihre Wandlungs- oder Optionsrechte ausüben oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

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

Der Vorstand der LEG AG hat am 07. April 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelanleihen mit einer Laufzeit bis 1. Juli 2021, einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro und einen Nennbetrag von 100.000 Euro je Stück, zu begeben. Diese sind mit einem Rückzahlungsrecht des Inhabers und einem Kündigungsrecht der Emittentin in 2019 ausgestattet. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG wurden bei der Platzierung ausgeschlossen. Die Wandelanleihen sind in neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG wandelbar. Zum 31. Dezember 2016 beträgt das Wandlungsverhältnis 1.759,32 Aktien je Wandelanleihe verbunden mit der Möglichkeit eines ganzen oder teilweisen Barausgleiches. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 62,39 Euro. Zum Stichtag erfolgten keine Umwandlungen beim Wandlungspreis von 56,84 Euro. Das Nominalvolumen der Wandelanleihe von 300 Mio. Euro ist unter den Anleihen gem. § 266 Abs. 2 HGB ausgewiesen.

Teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2013

In der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 wurde die von der Hauptversammlung am 17. Januar 2013 unter Tagesordnungspunkt 2a) beschlossene Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/ oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/ oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) in dem Umfang aufgehoben, in dem sie nicht im Rahmen der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen im April 2014 ausgenutzt wurde.

Aufhebung des Bedingten Kapitals 2014

Die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 unter Tagesordnungspunkt 7b) beschlossene Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/ oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/ oder Wandlungsrecht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) wurde in der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 aufgehoben.

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2014 bzw. Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2015

Das von der Hauptversammlung am 25. Juni 2014 unter Tagesordnungspunkt 7c) beschlossene Bedingte Kapital 2013/2014 wurde in der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 wie folgt geändert: Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 28.531.722,00 durch Ausgabe von bis zu 28.531.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2015).

Gem. § 4.2 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu Euro 28.531.722,00 durch Ausgabe von bis zu 28.531.722 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht (bzw. Kombination dieser Instrumente), welche die LEG AG oder in- oder ausländischen Unternehmen, an denen die LEG AG unmittelbar oder mittelbar mit der Mehrheit der Stimmen und des Kapitals beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013 oder vom 24. Juni 2015 ausgegeben haben, ihre Wandlungs- oder Optionsrechte ausüben oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigten Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

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

Änderung des Bedingten Kapitals 2013/2015 bzw. Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013/2016

In der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016 wurde das von der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 beschlossene Bedingte Kapital 2013/2015 wie folgt geändert:

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 31.384.894,00 durch Ausgabe von bis zu 31.384.894 neuen, auf den Namen lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/2016).

Das Bedingte Kapital 2013/2016 dient der Ausgabe von Aktien an die Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrecht und/oder Wandlungspflicht (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 17. Januar 2013 ausgegeben wurden oder werden.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der jeweiligen Ermächtigung jeweils festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis. Das bedingte Kapital ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungs- oder Optionsrechten aus ausgegebenen Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten nicht durch eigenen Aktien, durch Aktien aus genehmigten Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

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

Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

5.3. Sonstige Angaben zum Eigenkapital

Durch Ausgabe von neuen Aktien im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen Einlage von Geschäftsanteilen am 24./28. Mai 2016 floss der Gesellschaft ein Gegenwert von EUR 33.833.234,00 zu. Der Differenzbetrag von EUR 33.414.837 aus der Erhöhung des Grundkapitals (EUR 418.397) und dem Wert des Einlagegegenstands (EUR 33.833.234) wurde der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB zugeführt (Eintragung ins Handelsregister am 30. Mai 2016). Bei der Sachkapitalerhöhung ergaben sich Transaktionskosten in Höhe von 1.448 TEUR, welche gemäß § 248 Abs. 1 Nr. 2 HGB als Aufwand erfasst wurden.

Nach § 150 Abs. 2 AktG ist für Aktiengesellschaften eine gesetzliche Rücklage vorgeschrieben. Diese ist aus 5% des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages aus dem Vorjahr zu speisen, bis die gesetzliche Rücklage 10% des Grundkapitals entspricht. Bei der Berechnung dieser Grenze sind Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB einzubeziehen. Im Geschäftsjahr 2016 liegen die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB auf Grund der Kapitalerhöhung (§ 272 Abs. 2 Nr.1 HGB) bei 608.912 TEUR. Diese decken 10% des Grundkapitals (6.319 TEUR) ab.

Gemäß Beschluss des Vorstandes wurden aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB 200.000 TEUR entnommen und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 141.860 TEUR (2,26 Euro pro Aktie) erfolgte mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Mai 2016. Die Auszahlung war ab dem 20. Mai 2016 fällig.

Die Gewinnrücklagen sind mit 31.741 TEUR im Vergleich zum Vorjahr unverändert und resultieren aus dem Bilanzgewinn 2010 in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Bei den **Gewinnrücklagen** handelt es sich ausschließlich um andere Gewinnrücklagen.

Die Mitteilungen entsprechend § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind in der Anlage 4 zum Anhang angegeben.

Gemäß §253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 40 TEUR. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag von 40 TEUR, so dass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

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

Der Bilanzgewinn (192.996 TEUR) resultiert aus dem Jahresfehlbetrag von 13.612 TEUR, der Entnahme aus der Kapitalrücklage von 200.000 TEUR und dem Gewinnvortrag von 6.608 TEUR, der sich nach einer Ausschüttung von 141.860 TEUR im Geschäftsjahr 2016 aus dem Bilanzgewinn 2015 von 148.468 TEUR ergeben hat.

6. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Für ein Vorstandsmitglied bestand eine Direktzusage der LEG Wohnen NRW GmbH. Die LEG AG ist in die Verpflichtung eingetreten, die Direktzusage zu übernehmen. Der bestehende Verpflichtungsumfang zum 31. Dezember 2012 nach BilMoG wurde vor diesem Hintergrund auf die LEG AG überführt.

Am 26. Februar 2016 hat der Bundesrat das „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ gebilligt. Das Gesetz ist am 16. März 2016 verkündet worden und am 17. März in Kraft getreten. Im Zuge des Gesetzes wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszinssatz für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert.

Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n.F. ist die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 anzuwenden. Daraus ergeben sich zum Bilanzstichtag Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 182 (Vorjahr TEUR 185)

Die sich aus der Änderung des Abzinsungssatzes ergebende Minderung (Unterschiedsbetrag) der Pensionsrückstellung in Höhe von 40 TEUR auf Grund der erstmaligen Anwendung des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n. F. wurde im operativen Ergebnis erfasst.

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

Der Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 40 unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag von 40 TEUR, so dass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2016	2015
Rückstellung für Abschlussprüfungs- und Veröffentlichungskosten	537	928
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	294	994
Rückstellung für den Personalbereich	2.578	2.103
Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten	45	45
Sonstige Rückstellungen	46.547	46.551
Summe sonstige Rückstellungen	50.001	50.621

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

7. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von 407 TEUR resultieren aus dem gemeinsamen Saldenausgleich der Geschäftskonten und dem konzerninternen Leistungs- und Verrechnungsverkehr.

Sonstige Verbindlichkeiten von 13.616 TEUR resultieren in Höhe von 11.076 TEUR aus der Neugründung der EnergieServicePlus GmbH. Davon haben 7.988 TEUR eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der verbleibende Betrag hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Eine weitere sonstige Verbindlichkeit mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr beinhaltet eine erstattungspflichtige Steuernachzahlung einer Konzerngesellschaft aus Betriebsprüfungen für zurückliegende Geschäftsjahre.

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

B. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (543 TEUR; Vorjahr 2.141 TEUR) setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2016	2015
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	477	60
Erträge aus verbundenen Unternehmen	53	0
Sonstige Erträge	13	2.081
Summe sonstige betriebliche Erträge	543	2.141
davon periodenfremd	477	60

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

TEUR	2016	2015
Aufwendungen für die Verwaltung	3.727	10.149
Sonstige Aufwendungen	1.815	6.805
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	5.542	16.954
davon periodenfremd	0	0

3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus einer Ausleihung an die GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH und die LEG NRW GmbH.

4. Zinserträge

Die **Zinserträge** resultieren vorwiegend aus dem Cash-Management mit der LEG NRW GmbH in Höhe von 12 TEUR.

5. Zinsaufwendungen

Die **Zinsaufwendungen** betreffen in Höhe von 398 TEUR im Wesentlichen Bereitstellungszinsen für einen Kreditrahmenvertrag, der zum 30. September 2016 beendet wurde, Zinsaufwand für die Wandelanleihe von 1.502 TEUR sowie die Auflösung des Disagios von 6.358 TEUR.

In den Zinsaufwendungen sind wie im Vorjahr 7 TEUR aus der Aufzinsung von Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

C. Sonstige Angaben

1. Honorar des Abschlussprüfers

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

2. Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Zu den nahestehenden Personen der LEG AG zählen der Vorstand und Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der LEG AG zählen sämtliche Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen der LEG-Gruppe als auch bestimmte nicht in den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen. Sämtliche Geschäfte wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Konzerndienstleistungs- und Umlagevertrag mit dem verbundenen Unternehmen LEG Management GmbH, Düsseldorf. Für die Geschäftsabwicklung sowie für die Bereitstellung der für die Betriebsführung erforderlichen Betriebsmittel einschließlich der entsprechenden Infrastruktur erhält die LEG Management GmbH als Auftragnehmerin

eine Vergütung, die auf Basis einer jährlich bei der Auftragnehmerin durchzuführenden Vollkostenrechnung (Ist-Kosten) im Wege einer Umlage ermittelt wird. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist zum Jahresende mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist kündbar. Zum 31. Dezember 2016 war keine Kündigung vorgenommen worden. Für das Geschäftsjahr 2016 zahlte die Gesellschaft eine Umlage von 197 TEUR.

4. Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse.

5. Arbeitnehmer

Neben den Vorstand werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

6. Vorstand

Die LEG AG wird vertreten durch den Vorstand, der aus folgenden Personen besteht:

Name		Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 285 Nr. 10 HGB in Verbindung mit § 125 Absatz 1 Satz 5 AktG	
Thomas Hegel	Vorstandsvorsitzender (CEO), Erftstadt	GF AR-Vorsitz AR-Vorsitz AR AR-Vorsitz Beirat Beirat Beirat Beirat	BRE/GEWG GmbH Gemeinnützige Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH AVW Versicherungsmakler GmbH LEG Wohnen NRW GmbH ista International GmbH BAG Bundesarbeitsgemeinschaft deutscher Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft Aareon Kundenbeirat Deutsche Bank AG
Eckhard Schultz	Finanzvorstand und stellvertretender Vorstandsvorsitzender (CFO), Neuss	AR	LEG Wohnen NRW GmbH
Holger Hentschel	Operativer Vorstand (COO), Erkrath	Beirat Beirat	Techem GmbH Provinzial (Haus + Grundbesitzerbeirat)

7. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 02. Januar 2013 mit neun Personen konstituiert. Auf Empfehlung des Vorstands und des Aufsichtsrats der LEG AG wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

Der Aufsichtsrat beschloss am 18. September 2015 eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren (Erstbestellung zuzüglich zweimaliger Wiederbestellung).

Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien				
Im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG				
AR-Mitglied		Gremium	Firma	ab/bis
Michael Zimmer	-Vorsitzender-; Kaufmann, Pulheim	Kuratorium	Cornelius Stiftung für Kinder suchtkranker Eltern	
Stefan Jütte	stellvertretender Vorsitzender, Kaufmann, Bonn	Aufsichtsrat Risikoausschuss	HSH Nordbank AG HSH Nordbank AG	
Dr. Johannes Ludewig	Unternehmens- berater, Berlin	Normenkon- trollrat	German National Regulatory Control Council High Level Group of Inde- pendent Stakeholders on Ad- ministrative Burdens of the European Commission	
Dr. Jochen Scharpe	Geschäftsführen- der Gesellschaf- ter der AMCI GmbH, München	Aufsichtsrat Aufsichtsrat	Geneba Properties N.V. FFire AG	
Natalie Hayday	Kapitalmarkt- u. Investor Relation Beraterin, Frank- furt am Main	Keine Mandate in 2016		
Dr. Claus Nolting	Selbstständiger Rechtsanwalt	Aufsichtsrat 19.05.2016 Aufsichtsrat (Vorsitzender) Aufsichtsrat Aufsichtsrat	IKB Deutsche Industriebank AG MHB Bank Hamburg Trust REIM GmbH TLG Immobilien AG	ab

8. Gesamtbezüge der Organmitglieder

LTI Vorstandsverträge

Die Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten 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.

Durch Beschluss vom Aufsichtsrat vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstandsstellungsvertrag von Herrn Holger Hentschel neu abgeschlossen. Folgende Vergütungsanpassungen für Herrn Holger Hentschel mit Wirkung zum 1. Juli 2016 wurden beschlossen:

- Erhöhung der Grundvergütung von 300.000,00 € p.a. auf 350.000,00 € p.a.
- Erhöhung des STI-Programms (bei 100% Zielerreichung) von 200.000,00 € p.a. auf 250.000,00 € p.a.
- Erhöhung des jährlichen LTI-Programms (bei 100% Zielerreichung) von 250.000,00 € p.a. auf 300.000,00 € p.a.

Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Vorstandes sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Gesamtbezüge des Vorstands		
T €	2016	2015
Festvergütung	1.313	1.174
Nebenleistungen	86	79
Summe fixe Vergütungsbestandteile	1.399	1.253
Einjährige variable Vergütung (STI)	862	764
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	1.033	502
Summe variable Vergütungsbestandteile	1.895	1.266
Gesamtbezüge	3.294	2.519

Die Nebenleistungen der Vorstände betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 79).

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 Operations I pro Aktie. Die ersten drei Ziele machen jeweils 20 % und das letzte Ziel 40 % des STI aus. Insgesamt kann der Ziel-STI nicht überschritten werden. Für 2016 (2015) wurde für Herrn Thomas Hegel ein Betrag von 0,4 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro), für Herrn Eckhard Schultz 0,3 Mio. Euro (0,3 Mio. Euro) und für Herrn Holger Hentschel 0,2 Mio. Euro (0,2 Mio. Euro) im Personalaufwand erfasst.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte der LEG Immobilien AG betragen in 2016 0,6 Mio. Euro (2015: 0,5 Mio. Euro).

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

9. Konzernabschluss

Die LEG AG, als oberstes deutsches Mutterunternehmen erstellt einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, der zugleich den kleinsten und auch größten Kreis von Unternehmen umfasst. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend der Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss der LEG AG wird gem. § 325 Abs. 3 HGB offengelegt und ist im Bundesanzeiger unter <http://www.unternehmensregister.de> einsehbar.

10. Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, wie in der Erklärung der Gesellschaft von November 2016 dargestellt. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite unter

https://www.leg-wohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklaerung_161-AktG-Nov2016.pdf

der Gesellschaft zugänglich.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. Januar 2017 hat die LEG AG eine unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500.000 TEUR erstplatziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 23. Januar 2024 und wird mit einem Kupon von 1,25% p.a. verzinst. Die Ratingagentur Moody's Investors Service Limited hat für die Anleihe ein Rating von Baa1 vergeben, welches dem Unternehmensrating der LEG entspricht. Der Nettoerlös der Anleihe wird an die Tochtergesellschaften zur Refinanzierung bestehender geförderter Darlehen und Bankdarlehen sowie allgemeinen Unternehmenszwecken weitergereicht.

12. Ergebnisverwendung

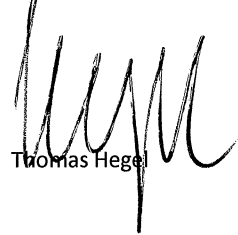
Der Vorstand schlägt vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 192.995.742,50 einen Betrag von 174.399.390,60 Mio. Euro nach Ausschüttungsbeschluss als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden diesen Vorschlag der ordentlichen Hauptversammlung als gemeinsamen Gewinnverwendungs-vorschlag unterbreiten.

Düsseldorf, den 7. März 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hegel



Eckhard Schultz



Volker Hentschel

Anlagenpiegel der LEG Immobilien AG, Düsseldorf
zum 31.12.2016

Anlage 1 zum Anhang

	01.01.2016		Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte		
	EUR		Zugänge	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	EUR
Finanzanlagen													
Anteile an Verbundenen Unternehmen	907.025.603,60		32.570.424,58	0,00	939.596.028,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	939.596.028,18	907.025.603,60
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.303.584,28		0,00	102.395,95	150.201.188,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.201.188,33	150.303.584,28
	1.057.329.187,88		32.570.424,58	102.395,95	1.089.797.216,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.089.797.216,51	1.057.329.187,88

Anteilsbesitzliste zum 31.12.2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

VERBUNDENE UNTERNEHMEN			
	Kapitalan- teil in %	Eigenkapi- tal* T €	Ergebnis* T €
LEG Immobilien AG, Düsseldorf	Ober- gesell- schaft		
Rote Rose GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109.456	-6
LEG NRW GmbH, Düsseldorf	99,98	1.118.446	52.339
LEG Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	559.031	0
LEG Wohnungsbau Rheinland GmbH, Düsseldorf	100,00	112.639	0 ***
Solis GmbH, Düsseldorf	94,90	103.833	0
Rheinweg Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	86.392	0
Luna Immobilienbeteiligungs GmbH, Düsseldorf	94,90	10.196	0
Rheinweg Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	78.525	0 **
LEG Rheinland Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	33.969	0 ***
Noah Asset 4 GmbH, Düsseldorf	94,90	1.803	0
LEG Wohnen Bocholt GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Bauen und Wohnen GmbH, Düsseldorf	100,00	2.165	0
LCS Consulting und Service GmbH, Düsseldorf	100,00	2.556	0
LEG Consult GmbH, Düsseldorf	100,00	302	0
GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft			
Nordwestdeutschland GmbH, Münster	94,86	74.582	0
GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Castrop-Rauxel	94,00	22.542	0
Hiltrup Grundbesitzverwertungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	77	0
LEG Rheinrefugium Köln GmbH, Düsseldorf	94,00	34	0
Calor Caree GmbH, Düsseldorf	94,00	25	0
LEG Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	13.745	0
LEG Grundbesitzerwerb 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-481	-223
LEG Grundbesitzerwerb 2 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-150	-152
LEG Grundbesitzerwerb 3 GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	15	-1
LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	25.863	0
LEG Management GmbH, Düsseldorf	100,00	1.124	0 ***
LEG Wohnen NRW GmbH, Düsseldorf	100,00	345	0 ***
LEG Wohnen Service GmbH, Düsseldorf	100,00	50	0
LEG Solution GmbH, Düsseldorf	100,00	66.718	0
LEG Wohnviertel Dyk GmbH, Düsseldorf	100,00	22	-1
LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH, Düsseldorf	100,00	13.753	0
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland GmbH & Co. KG, Liebenscheid	94,86	-2.305	1.307
LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH, Düsseldorf	100,00	15	73
Grundstücksentwicklungsgesellschaft			
Ennigerloh Süd-Ost mbH, Köln	94,90	-7.397	-164
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH, Bielefeld	100,00	89.970	0 ***
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft Höxter-Paderborn GmbH			
Höxter	100,00	11.909	0
Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	318.566	0 ***
Ruhr-Lippe Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Dortmund	100,00	7.452	0
Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster	100,00	164.978	0 ***
Münsterland Immobilien-Dienstleistungsgesellschaft mbH, Münster	100,00	114	0
LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Vierte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Fünfte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Sechste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0

LEG Siebte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Achte Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
LEG Neute Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
SW Westfalen Invest GmbH, Düsseldorf	94,90	78.957	0
LEG Recklinghausen 1 GmbH, Düsseldorf	94,90	21.092	-291
LEG Recklinghausen 2 GmbH, Düsseldorf	94,90	10.548	140
Erste WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0
WohnServicePlus GmbH, Düsseldorf	100,00	25	0 ***
EnergieServicePlus GmbH, Düsseldorf	51,00	2.501	75
Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf	94,90	3.058	0
Gladbau Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	24.986	1.173 **
AWM Grundstücksgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	2.318	0
Vitus Service GmbH, Düsseldorf	100,00	29	0
BRE/GEWG GmbH, Düsseldorf	100,00	24.169	0
Gemeinnützige Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft mbH, Düsseldorf	94,90	6.496	0
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	100,00	25	0 ****
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG, Mainz	100,00	1.391	-96 ****
Biomasse Heizkraftwerk Siegerland Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	25	-7 ****
LEG Krefeld-Bockum Verwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00	100	-2
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Essen-Kettwig-Ruhrfer GmbH, Essen	100,00	0	0 ****

* Sofern keine anderen Angaben erfolgen, handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des noch nicht festgestellten handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016. Im Falle des Bestehens eines Ergebnisabführungsvertrags wird ein Null-Ergebnis ausgewiesen. ** Ergebnis vor Verlustverrechnung und nach Ergebnisabführung.

*** Befreiung gemäß §264 Abs. 3 HGB.

**** Es handelt sich jeweils um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015.

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN			
	Kapitalanteil in %	Eigenkapital* T €	Ergebnis* T €
Kommunale Haus und Wohnen GmbH, Rheda-Wiedenbrück	40,62	19.402	675
Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum	33,37	3.596	49
Projektverwaltungsgesellschaft Mönchengladbach - Area of Sports GmbH, Mönchengladbach	50,00	24	0

* Es handelt sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2015, bei der Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH, Beckum handelt es sich um das Eigenkapital und das Ergebnis des handelsrechtlichen Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2016.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:
Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern angegeben (31.12.2015)

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Anlage 3 zum Anhang

D a v o n

Verbindlichkeitspiegel 31.12.2016	insgesamt		Restlaufzeit		Art der Sicherheit*)	gegenüber Gesellschaftern	Erhaltene Anzahlungen	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Verbindlichkeiten
	unter 1 Jahr		über 1 Jahr							
	EUR	EUR	EUR	EUR						
Anleihen	300.000.000,00 (300.000.000,00)	0,00 (0,00)	300.000.000,00 (300.000.000,00)	300.000.000,00 (300.000.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	300.000.000,00 (300.000.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125.185,27 (215.934,93)	125.185,27 (215.934,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	125.185,27 (215.934,93)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	406.552,70 (1.238.011,19)	406.552,70 (1.238.011,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	406.552,70 (1.238.011,19)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	13.615.603,89 (14.191.155,51)	5.627.853,89 (2.938.778,51)	7.987.750,00 (11.252.377,00)	7.987.750,00 (11.252.377,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	13.615.603,89 (14.191.155,51)
Gesamtbetrag	314.147.341,86 (315.645.101,63)	6.159.591,86 (4.392.724,63)	307.987.750,00 (311.252.377,00)	307.987.750,00 (311.252.377,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	531.737,97 (1.453.946,12)	313.615.603,89 (314.191.155,51)

*) GFR = Grundpfandrechte
*) PR = Pfandrecht

Übersicht Stimmrechtsmitteilungen

Mitteilende Gesellschaft	Ort	Land	Tag der Mitteilung	Grund der Mitteilung	Tag auf den sich die Mitteilung bezieht	Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten	Gesamtstimmrechtsanteile ¹			
							Anteil Stimmrechte in % (absolut)		Anteil Instrumente	Summe Anteile
							direkt	zugerechnet		
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.03.2016	1, 3	02.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,59% (11.666.113)	1,54%	20,12%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	10.03.2016	1, 3	07.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,49% (11.603.922)	1,54%	20,03%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.03.2016	1, 2	08.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,44% (11.575.026)	1,54%	19,98%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.03.2016	1, 2, 3	10.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,37% (11.530.441)	1,52%	19,89%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	16.03.2016	1, 3	11.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,40% (11.546.955)	1,53%	19,93%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.03.2016	1, 2	15.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,48% (11.597.010)	1,55%	20,03%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	30.03.2016	2	23.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,24% (11.452.089)	1,75%	19,999%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	04.04.2016	1	30.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,27% (11.468.805)	1,77%	20,04%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	05.04.2016	1, 3	31.03.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,27% (11.468.567)	1,76%	20,03%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	06.04.2016	1, 3	01.04.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,32% (11.498.292)	1,75%	20,07%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	20.04.2016	1, 4	13.04.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,29% (11.478.966)	1,77%	20,06%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	20.04.2016	1, 2	15.04.2016	BlackRock Global Funds; BNY Mellon Trust & Depository (UK) Limited	0,00% (0)	18,13% (11.380.638)	1,77%	19,90%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	29.04.2016	1, 4	22.04.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	17,39% (10.917.784)	1,60%	18,99%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	03.05.2016	1, 4	28.04.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	17,04% (10.694.963)	1,56%	18,60%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	12.05.2016	1, 4	09.05.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	16,94% (10.631.209)	1,57%	18,50%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	15.06.2016	1, 4	10.06.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	16,76% (10.592.992)	1,77%	18,53%
Sun Life Financial Inc.	Toronto, Ontario	Kanada	24.06.2016	1	20.06.2016	-	0,00% (0)	10,03% (6.335.583)	0,00%	10,03%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	24.06.2016	1, 4	22.06.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	16,52% (10.441.470)	1,60%	18,12%
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor	USA	30.06.2016	1	28.06.2016	-	0,00% (0)	4,99% (3.152.092)	0,00%	4,99%
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor	USA	05.07.2016	1	05.07.2016	-	0,00% (0)	5,003% (3.161.223)	0,00%	5,003%
CBRE Clarion Securities LLC	Radnor	USA	13.07.2016	1	11.07.2016	-	0,00% (0)	4,999% (3.158.643)	0,00%	4,999%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	17.08.2016	1, 4	12.08.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	15,71% (9.926.567)	1,53%	17,24%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.08.2016	1, 4	15.08.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	15,55% (9.825.826)	1,52%	17,07%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	29.09.2016	1	26.09.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	14,94% (9.440.028)	1,59%	16,53%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	18.10.2016	1, 4	13.10.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	13,68% (8.642.699)	2,79%	16,47%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	01.11.2016	1, 2	26.10.2016	-	4,05% (2.558.221)	0,00% (0)	1,84%	5,89%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	01.11.2016	1	27.10.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	15,10% (9.542.063)	1,57%	16,67%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	04.11.2016	1	28.10.2016	-	2,83% (1.786.333)	0,00% (0)	1,84%	4,66%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	11.11.2016	1	08.11.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	14,99% (9.473.745)	1,54%	16,53%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Frankfurt	Deutschland	24.11.2016	2	18.11.2016	-	2,78% (1.759.270)	0,00% (0)	2,49%	5,27%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	07.12.2016	1, 4	02.12.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	14,44% (9.123.294)	1,41%	15,84%
BNP Paribas Investment Partners S.A.	Paris	Frankreich	16.12.2016	1	07.12.2016	-	0,00% (0)	3,02% (1.911.013)	0,09%	3,11%
AXA S.A.	Paris	Frankreich	16.12.2016	1	13.12.2016	-	0,00% (0)	3,002% (1.896.730)	0,19%	3,19%
AXA S.A.	Paris	Frankreich	16.12.2016	1	14.12.2016	-	0,00% (0)	2,99% (1.891.130)	0,19%	3,18%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	19.12.2016	1	14.12.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	13,23% (8.360.656)	1,42%	14,65%
BlackRock Global Funds	Luxemburg	Luxemburg	20.12.2016	1	14.12.2016	-	4,71% (2.977.635)	0,00% (0)	0,00%	4,71%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	22.12.2016	1, 4	19.12.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	12,39% (7.830.451)	1,41%	13,80%
BlackRock, Inc.	Wilmington, DE	USA	23.12.2016	1, 4	20.12.2016	BlackRock Global Funds	0,00% (0)	12,06% (7.623.012)	1,41%	13,47%
Schroders plc	London	England	23.12.2016	1	20.12.2016	-	0,00% (0)	3,06% (1.933.807)	0,00%	3,06%
Schroders plc	London	England	23.12.2016	1, 3	21.12.2016	-	0,00% (0)	3,08% (1.946.968)	0,00%	3,08%
BNP Paribas Investment Partners S.A.	Paris	Frankreich	30.12.2016	1	28.12.2016	-	0,00% (0)	2,977% (1.855.857)	0,086%	3,023%

Grund der Mitteilung:

1) Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten

2) Erwerb/Veräußerung von Instrumenten

3) Freiwillige Konzernmitteilung

4) Freiwillige Konzernmitteilung mit Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

¹ Aktienanzahl: 62.769.788 bis zum 31.05.2016 und 63.188.185 ab dem 01.06.2016

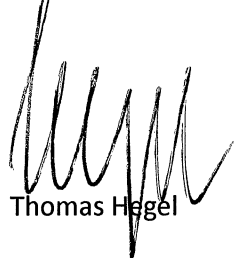
Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 7. März 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand



Thomas Hegel



Eckhard Schultz



Holger Hertschel

Glossar

CAPEX	Capital Expenditure Aktivierte Herstellkosten aus Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
EBIT	Earnings before Interest and Tax operatives Ergebnis Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern
EBITDA	Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation Konzernergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte; Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen, außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibung
adj. EBITDA	adjusted (bereinigtes) EBITDA Bereinigung des EBITDAs um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Projektkosten mit Einmalcharakter und anderen außerordentlichen sowie periodenfremden Aufwendungen und Erträgen
EPRA	European Public Real Estate Association
EPRA – NAV	Net Asset Value nach Definition der EPRA

Netto-Substanzwert aus Sicht der Aktionäre unter der Annahme einer langfristigen Fortführung des Unternehmens

Der Wert berechnet sich auf Basis des auf beherrschende Anteilseigner entfallenden Eigenkapitals und eliminiert die Effekte aus der Marktbewertung von derivativen Finanzinstrumenten und von latenten Steuern, die auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte entfallen

FFO I**Funds from Operations I**

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit

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

FFO II**Funds from Operations II**

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

AFFO

adjusted (bereinigter) FFO I

Bereinigung des FFO I um Investitionen für aktivierte Capex-Maßnahmen

LTV**Loan to Value**

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

Projektkosten

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der LEG Immobilien AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 7. März 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Kieper
Wirtschaftsprüfer



ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer





20000002888660